

ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux anciens des hameaux de Saint Jean du Falga.
La destination principale de la zone est l'habitat. Cette zone pourra recevoir des commerces, des activités et des services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA est composée de 5 secteurs :

UA a : secteur de Faure Jean

UA b : secteur de Raully

UA c : secteur de Sémaillé

UA d : secteur de l'église

UA e : secteur de Joucla

La zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels d'inondation de l'Ariège et de mouvements de terrains des talus entre les parties haute et basse de la plaine de l'Ariège. À ce titre, elle est soumise, pour les parties couvertes par ce zonage, au règlement du PPR joint en annexe du présent PLU.

Article UA 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone UA :

- Les constructions ou installations à usage industriel, agricole et d'élevage,
- Les constructions ou installations à usage commercial ou artisanal, sauf si elles respectent les conditions énoncées à l'article 2,
- Les installations et les travaux divers autres que ceux visés à l'article 2,
- les installations classées autres que celles énoncées à l'article 2,
- Les terrains de camping, de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans toute la zone UA :

- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.
- Les installations et travaux divers à condition que ce soient des aires de stationnement, ou des aires de jeux et de sports ouvertes au public, et la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou à une meilleure intégration d'une construction.
- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du bourg, ainsi qu'au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ;

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article UA 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation sera conforme au schéma communal d'assainissement joint en annexe.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré traitement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe ou vers un puits sec.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés.

Article UA 5 : La superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les secteurs UA a, UA b, UA d, les constructions en bordure de rue doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, notamment pour les terrains compris entre 2 constructions, elles mêmes implantées à l'alignement.

Pour les secteurs UA c et UA e les constructions pourront être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait de 3 m maximum.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité, ainsi que pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans les secteurs UA a et UA b, au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout et 5 m au faîtage et de préférence à l'adossement d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité, ainsi que pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété sera égale au minimum à 4 m.

Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions

1 - Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout et au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – Hauteur :

Pour les secteurs UA a, UA b, et UA c, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

Pour les secteurs UA d et UA e, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

Pour tous les secteurs de la zone UA, la hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

Pour les constructions édifiées en limites séparatives, et au-delà d'une profondeur de 20 m, la hauteur maximale est limitée à 3 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Façades :

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Clôtures :

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

Toitures :

Sont interdites les toitures terrasses pour la partie habitation principale, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre 2 bâtiments.

Article UA 12 : Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R 332.17 du code de l'urbanisme.

Dans toute la zone UA, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment.
- 2) Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 25 m² d'activité
- 3) Pour les hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration : 2 places de stationnement pour 3 chambres
1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant (salle de restaurant).

Article UA 13 : Les espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées, par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé