

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de Vidauban. Sa fonction résidentielle et de centralité, d'une part, et son caractère patrimonial, d'autre part, sont à préserver.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage,
- L'ouverture de garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes, à l'exception des cas prévus à l'article UA2
- L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL),
- Les habitations légères de loisirs, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération ou véhicules,...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Dans le périmètre de sauvegarde de la diversité commerciale identifié au document graphique du PLU, tout changement de destination d'un rez-de-chaussée à vocation commerciale est interdit, à l'exception des changements de destination rendus nécessaires par des opérations de renouvellement urbain sans reconstruction

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone ;
- Le stationnement des caravanes à condition d'être lié à un projet de construction et pour une durée limitée à une année, éventuellement renouvelable une fois.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Et notamment, toute construction doit être accessible au matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 –DESSERTTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- Le traitement des eaux pluviales devra se conformer aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulés depuis la voie publique.

Les lignes de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sur le domaine public, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques ainsi que des voies et impasses privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit à l'alignement des bâtiments existants lorsqu'un espace vert ou une cour borde les voies, emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, ou bien à une distance au moins égale à 4m.

2- Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle, ou bien à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment H/2, sans être inférieur à 4m.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hauteur absolue :

- Pour une construction située en façade sur rue : la hauteur maximale à l'égout du toit sera égale à celle du bâtiment le plus haut de la façade sur rue concernée ;
- Pour une construction située en cœur d'îlot : la hauteur maximale à l'égout du toit sera égale au bâtiment voisin le plus élevé.

ARTICLE UA 10 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Couvertures :

- Les pentes et les orientations des toitures ne devront pas être modifiées.
- Les pentes et les orientations des toitures des nouvelles constructions devront être harmonisées avec les constructions avoisinantes.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels. Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles se situent à un minimum d'1 mètre en retrait de la génoise et dans le respect du volume d'une toiture traditionnelle.

Façades

- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible de la voie publique en façade.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles doivent être intégrées à l'ensemble de la façade.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit. Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie.

Prescriptions relatives aux éléments de paysage et les constructions remarquables à protéger identifiés au document graphique, en application des articles L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions remarquables identifiées sur le plan de zonage, les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement, et notamment :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures,
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant,
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant,

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

ARTICLE UA 11 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Dispositions particulières :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation, il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : 1 place par logement,
 - Les autres types de logements : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureau et de services, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les restaurants, cafés, 3 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions publiques à usage de foyer de personnes âgées : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher et 10 places pour le personnel de service.

Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement si la preuve est faite qu'il n'en résulte pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique justifiée de satisfaire aux normes de stationnement visées ci-dessus, des possibilités seront offertes afin de s'acquitter de cette obligation. Par ordre de priorité, il s'agit :

- Concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un périmètre de 500 mètres par voie carrossable.
- Acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UA 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UA 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé