

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de service, d'activités artisanales, à majorité de constructions anciennes. Les bâtiments sont construits en ordre continu.

Elle comprend uniquement le centre ancien de CARPENTRAS, le périmètre de la zone UA ayant été mis en cohérence avec les limites de zones correspondantes de la ZPPAUP.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'utilisation, d'occupation du sol, et construction non visés à l'article UA2 et notamment:

- les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone, ou qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les parcs d'attractions, les aires de jeu et de sport, ou les dépôts de véhicules entrant dans le champ de l'article R.421 - 18 du code de l'urbanisme.
- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes,

Outre ce qui précède, sont interdits rue de la République, de l'Evêché, Raspail, de la Porte de Monteux, de la porte de Mazan, ainsi que sur les places du Palais et de Sainte-Marthe: la création de garage comportant une sortie directe sur l'une des rues précitées.

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

Sont admises :

Les constructions à usage :

- d'habitat
 - hôtelier
 - d'équipement collectif
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et de service,
 - les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès public, ou privé, ou encore aménagé sur fond voisin adapté à l'importance des opérations d'aménagement ou des constructions envisagées et aménagés de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

a/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b/ Eau-incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des bornes normalisées, situées au maximum à 150 m par les voies praticables, alimentées par des canalisations telles que deux bornes successives puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacune.

2 - Assainissement

a/ Eaux usées

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

b/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c/ Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration d'immeubles d'habitat collectif doivent prévoir un local technique réservé pour l'entrepôt des conteneurs d'ordures ménagères si possible accessible de la voie publique. Ce local sera obligatoirement accessible à partir de la voie publique dans le cas de création d'habitat collectif.

3 - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, etc....) à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain et, dans toute la mesure du possible, sans incidence sur l'aspect extérieur des édifices.

Les paraboles de toutes dimensions doivent être imperceptibles du domaine public.

ARTICLE UA 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement de surface doivent être plantées.

À défaut d'indication graphique figurant au plan de zonage, les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

À défaut d'indication graphique figurant au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Toutefois:

" dans le cas où plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement de fait ainsi constitué. Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements piétons.

" dans le cas où un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ne formant pas intersection, les constructions peuvent être édifiées soit en limite de l'une de ces voies ou emprises publiques, soit partiellement en limite de chacune de ces voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, ces règles peuvent être autorisées en retrait de l'alignement lorsque le projet de construction intéresse:

- un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler
- des parcelles en "dent creuse" en cour d'îlot
- la création d'une terrasse de restaurant couverte sur le domaine public, à la condition qu'elle soit le prolongement extérieur d'un commerce existant, et que son aspect respecte l'architecture des bâtiments existants, ou encore lorsque le projet de construction:
 - jouxte un bâtiment existant déjà en retrait
 - nécessite de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture
 - comporte une exigence issue d'une fonction technique pour des raisons de service public, sans que cela puisse nuire au caractère architectural et urbain de la rue ou de l'îlot.

ARTICLE UA 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À défaut d'indication graphique figurant au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, en bordure des voies existantes ou à créer,

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie qui la borde (ou du terrain naturel en l'absence de voie), prise au milieu de la façade sur l'alignement jusqu'à l'égout des couvertures ou au sommet de l'acrotère.

De la sorte, et à défaut d'indication graphique figurant au plan de zonage ou de prescription supérieure s'imposant au PLU, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures.

En cas de projet de surélévation de bâtiments existants, ainsi qu'en cas de projet de bâtiments neufs, le niveau des toitures des immeubles contigus ne peut être dépassé.

En tout état de cause, et à défaut de prescription supérieure s'imposant au PLU, la hauteur des bâtiments ne peut excéder :

- " 14 m à l'égout
- " 17 m au faîtage

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs abords par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation, et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Percements:

Les portes de garage donnant sur une voie publique seront réalisées en bois plein et peint, à l'exclusion de tout autre matériau.

En cas de construction neuve ou de reconstruction, la simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Les installations techniques de service public visées à l'article UA.2 doivent s'intégrer à l'architecture et aux perspectives urbaines dans lesquelles elles s'insèrent

Toitures :

Toute création de terrasse en toiture et de loggia, même partielles, est interdite du côté des voies publiques

Lorsque la toiture créée ou modifiée est située dans un alignement d'urbanisation continue et aux pentes de toitures uniformes, ses pentes doivent être de même valeur que celles des bâtiments contigus.

Dans tout autre cas, les pentes des toitures créées ou modifiées doivent être situées dans la moyenne des pentes des bâtiments existants voisins.

Matériaux de couverture :

Seule les tuiles canal sont admises.

Toutefois, peuvent être admis des types de tuiles correspondant au type en place en cas de réfection d'une toiture existante.

Murs, clôtures :

Les murs, portails et grilles comportant un intérêt architectural doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures créées sur une limite contiguë avec une voie publique doivent obligatoirement être constituées de grilles à barreaux droits, à l'exclusion de tout autre mode de constitution.

Sur les autres limites, et en cas de création de murs, ceux-ci ne pourront dépasser une hauteur de 2m, et devront obligatoirement être enduits sur les deux faces.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES:

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire aux obligations qui suivent, il pourra être fait application des dispositions prévues par 123-1-12 Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

1. Pour toute opération de construction neuve ou de reconstruction :

Logements

1 places de stationnement par logement.

Bureaux

1 place de stationnement par bureau, plus 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher, y compris la tranche de 0 à 50 m².

Autres:

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être déterminées, après justification, compte tenu de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

2. Opération d'extension, de restructuration, de transformation ou de réaménagement de locaux :

Les règles qui précèdent s'appliquent dans leur intégralité à de surface de plancher créée induisant une fréquentation accrue: subdivision de logements existants, changement de destination de locaux, .

Selon les règles qui précèdent, le nombre des aires de stationnement à réaliser est le résultat obtenu par soustraction entre:

- le calcul du nombre d'aires de stationnement correspondant à la situation projetée,

auquel est retranché:

- le nombre, calculé sur le mode équivalent, du nombre d'aires de stationnement appliqué à la situation

initiale.

En cas de résultat négatif, il n'en résulte aucun droit à prendre en compte.