



PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LE-VINOUX

UD

Mars 2006

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : ZONE UD
(zone à vocation culturelle).

Caractère de la zone :

La vocation essentiellement artistique de cette zone permettra de valoriser le patrimoine que représente la présence du bâtiment Casa Maures classé comme monument historique (Arrêté Ministériel du 5 Mai 1986).

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

Article UD 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions à usage industriel ainsi que les installations agricoles.
2. Les dépôts de ferraille, de matériaux divers, de combustibles, de déchets ainsi que de véhicules.
3. Les immeubles collectifs et les maisons d'habitation indépendantes d'une activité culturelle.

Article UD 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'artisanat d'art et leurs résidences incorporées.
- Les locaux permettant d'accueillir des manifestations culturelles.
- Les parkings y attenant.
- Les commerces s'y rapportant.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'aménagement des espaces verts paysagés et ouverts au public.
- En cas de sinistre tout bâtiment pourra être reconstruit avec des capacités identiques (en volume et en surface).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (article 682 du Code Civil).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou encore de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

Article UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX CONDITIONS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire selon les normes communales pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, si le réseau existe à proximité.

Toutefois, en l'absence provisoire de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement autonome des ensembles est obligatoire mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé dans le cadre des lois et règlements en vigueur ; le bénéficiaire de cette dérogation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) *Eaux pluviales*

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau ou un déversoir naturel (canal, rivière, fossé) existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs.

En l'absence de réseau, les constructions ne seront pas admises, sauf pour le constructeur à réaliser à sa charge et conformément aux prescriptions du permis de construire les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un déversoir désigné par l'administration. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront obligatoirement enterrés.

Article UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.

Pour toute construction ou installation qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimale de terrain est fixée à 1.000m².

Article UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait par rapport à l'alignement est de 5.00m, comptés horizontalement.

Des reculs plus importants peuvent être imposés sur certaines voies d'une importance particulière ; les documents graphiques indiquent alors pour chaque voie, les marges de recul.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1.00m de dépassement.

Lorsque la situation architecturale ou parcellaire le justifie, l'implantation en bordure de voies pourra être autorisée : chaque cas sera alors examiné en particulier, notamment en référence aux constructions adjacentes.

Article UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite parcellaire.

Article UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4.00m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons d'ensoleillement ou de sécurité.

Article UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à sa projection verticale.

L'emprise au sol des constructions, toutes annexes comprises, ne pourra excéder 40 % de la surface du tènement concerné.

Des adaptations pour les parcelles existantes comprises entre des terrains déjà bâtis peuvent être autorisées pour un faible dépassement de l'emprise au sol.

Article UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à :

- 6.00m à l'égout de toiture.
- 9.00m au faîtage de la toiture.

Cette hauteur est comptée à partir de tout point du terrain naturel situé au point le plus bas de la projection de la construction et avant toute intervention sur le site.

Article UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Compte tenu de la présence du bâtiment de la Casa Maures, l'aspect architectural des bâtiments devra être particulièrement soigné et l'aspect extérieur en harmonie avec lui.

Les matériaux de toiture en teinte tuile vieillie sont souhaités.

Article UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les emplacements de stationnement des véhicules devront être en nombre suffisant pour assurer l'accueil du personnel et des visiteurs de la zone.

Ils devront être aménagés de telle sorte que les manoeuvres éventuelles de chargement ou de déchargement des véhicules puissent être effectuées en dehors des voies ou espaces publics. Ils seront plantés.

Article UD 13 – ESPACES LIBRES-PLANTATIONS – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

La totalité de la surface non construite de la parcelle sera traitée en jardin.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour les ateliers d'artistes, les locaux permettant d'accueillir des manifestations culturelles, ainsi que pour les équipements publics.

La surface des résidences d'artistes ne devra pas excéder celle de leur atelier.

Le COS des commerces autorisés est fixé à 0,10.