

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine patrimoniale du centre-ville, correspondant au centre ancien d'Ollioules.

Elle comprend deux sous-secteurs,

- la zone UAa correspondant au périmètre du projet urbain dit « projet Pichaud »
- la zone UAb correspondant au périmètre du projet urbain dit « projet Malraux-Lemoyne »

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées, etc...),
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés en vue de recevoir des résidences mobiles ou des résidences démontables, constituant l'habitat saisonnier ou permanent de leurs utilisateurs, ou encore des habitations légères de loisirs,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les campings,
- le stationnement des résidences mobiles,
- les parcs d'attractions,
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, enregistrement et déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

Les autorisations d'urbanisme sont également conditionnées au respect des dispositions générales afférentes notamment aux servitudes d'attente de projet et de mixité sociale, aux risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage, tel que définis au titre I des Dispositions Générales.

ARTICLE UA 3 – 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 être situé en bordure d'une voie publique.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement réglementaire.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Concernant les piscines, l'eau de lavage du filtre devra être évacuée dans l'assainissement mais le renouvellement des eaux de piscine devra être évacué dans le réseau pluvial ou à défaut, dans un bassin de rétention dimensionné en conséquence. En aucun cas, elle ne doit se déverser sur le domaine public.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit être dirigée vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés afin de ne pas créer de nuisances aux propriétés situées en aval (voir lexique). Pour toute nouvelle imperméabilisation, une rétention des eaux pluviales sur la parcelle doit être assurée.

En aucun cas, les gouttières ne doivent être raccordées sur le réseau public d'assainissement.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le secteur UA, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics et à celui des voies modifiées ou à créer telles qu'elles sont définies sur les documents graphiques, sauf pour les CINASPIC, lorsque l'intérêt général le justifie.

Les mêmes règles s'appliquent en bordure des voies privées, le nu des façades des immeubles bâtis, situés de part et d'autre du terrain à construire, se substituant à l'alignement.

Toutefois, la construction en retrait est autorisée :

- si elle est susceptible de contribuer à l'amélioration de l'aspect architectural de la voie,
- dans le cas de construction d'une piscine non couverte,
- dans le cas d'aménagement d'une construction existante située en retrait de l'alignement et d'extension mesurée de celle-ci.

Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et espaces publics existants et à celui des voies modifiées ou à créer.

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

Dans le secteur UA, les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximum de 15 mètres comptés de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en bordure des voies privées.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, aucune construction ne peut s'implanter

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Dans les secteurs UAa et UAb, des retraits pourront être adaptés jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative dans le cadre d'un projet global présentant d'une composition architecturale d'ensemble cohérente.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une autre construction devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur du bâtiment le plus élevé, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres, à moins qu'ils ne soient contigus.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions à usage de piscine non couverte (y compris leurs équipements annexes, blocs techniques...).

En outre, cette règle n'est pas applicable dans le cas d'aménagement ou d'extension mesurée d'une construction existante.

Dans les secteurs UAa et UAb, des implantations différentes pourront être adaptés dans le cadre d'un projet global présentant d'une composition architecturale d'ensemble cohérente

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur de toute construction est mesurée du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (avant travaux), ce plan étant situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

10.2. Hauteur absolue - elle ne pourra excéder

- a) 15 mètres dans la zone UA
- b) Cette hauteur peut être portée à 18 mètres dans les secteurs UAa et UAb pour 30% de la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions.

Au-delà de cette hauteur mesurée à l'égout du toit, sont autorisées les toitures qui, lorsqu'elles sont en pente, seront inclinées à 35 % maximum par rapport au plan horizontal, ainsi que toutes les superstructures nécessaires aux besoins des bâtiments (cheminées, édicules d'ascenseurs, équipements de climatisation, de chauffage, de ventilation et les antennes de réception de télécommunication, etc...).

10.3. Des hauteurs différentes peuvent être admises

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...).

ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS

11.1. Aspect général

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs, les matériaux.

Elles devront respecter les caractéristiques des maisons traditionnelles du centre-ville. Une palette de couleurs est disponible en mairie pour choisir la couleur des matériaux des constructions.

11.2. Façades, revêtements

Toutes les façades d'une construction doivent être réalisées avec les mêmes matériaux, soit en pierre, ou revêtues d'un enduit traditionnel.

Les façades doivent être traitées avec simplicité.

En zone UA, à l'exception des secteurs UAa et UAb, l'isolation de façades par l'extérieur n'est pas autorisée.

11.3. Les ouvertures

Les ouvertures doivent être de dimension et de proportion identiques à celle des maisons traditionnelles du centre-ville.

Toutefois, une exception sera faite pour les locaux à usage de boutique en rez-de-chaussée.

11.4. Les balcons

Les balcons seront intégrés dans la masse de l'immeuble sous forme de loggias.

11.5. Les couvertures

Les couvertures seront simples généralement à deux pentes opposées, leur inclinaison sera égale à celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 35 %. Toutefois, d'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Les matériaux de couverture à privilégier seront les tuiles rondes, tuiles canal de terre cuite.

Dans le centre historique, dans le champ de visibilité d'un monument historique, les terrasses en toiture tropéziennes ne sont pas autorisées. Dans les autres cas, lorsqu'elles sont autorisées, le revêtement de protection du sol aura l'aspect de la terre cuite.

Dans le centre historique, dans le champ de visibilité d'un monument historique, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des bâtiments anciens sont interdits. Lorsqu'ils sont autorisés, les éléments nécessaires à capter l'énergie solaire doivent être intégrés dans la toiture.

11.6. Éléments de superstructure

La hauteur des éléments de superstructure ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur organisation architecturale doit être étudiée en harmonie avec l'architecture du projet.

11.7. Les devantures

Les devantures doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement, en tenant compte de l'immeuble concerné et de l'aspect général de la rue.

11.8. Les enseignes

Les enseignes doivent s'intégrer à l'aspect du bâtiment et à l'aspect général de la rue.
Les enseignes devront respecter la réglementation en vigueur.

11.9. Aménagements extérieurs

Les menuiseries et les volets doivent être de type traditionnel en bois peint dans une couleur qui s'harmonise avec l'environnement avoisinant.

11.10. Les clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées :

- soit par des grillages verts ou des grilles,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage, éventuellement doublé de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de 0.80 mètres.

Les clôtures peuvent être composées de dispositif à claire-voie.

En ce qui concerne les murs de soutènement situés en bordure d'une voie bruyante, ceux-ci pourront être surélevés d'un mur d'1,80 mètre de haut à condition qu'il soit situé en retrait d'un mètre.

Une haie vive devra être impérativement plantée dans cette bande d'un mètre.

De plus, seul un enduit de teinte « terre » pourra être réalisé. Pour ce faire, une consultation préalable de la palette communale sera effectuée.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture.

11.11. Les climatiseurs

En façade, les climatiseurs ne sont pas autorisés en saillie.

- lorsque les maçonneries sont faites de moellons de ciment ou béton, le condenseur peut être encastré dans les murs. Il sera alors masqué par une grille à ventelles, de la même teinte que les enduits.
- pour les commerces ou autres activités, et sur les constructions anciennes, les climatiseurs sont à encasturer dans les châssis vitrés existants, en allèges ou en impostes, ou même derrière les volets
- la bouche de ventilation est autorisée sous réserves qu'elle ne dépasse pas 30cm de diamètre et qu'elle soit encastrée dans la façade.
- en toiture, les climatiseurs devront être habillés comme les souches de cheminées

Dans tous les cas, le système d'alimentation doit être traité afin de s'intégrer parfaitement.

11.12. Antennes paraboliques.

Les antennes paraboliques devront être traitées en harmonie avec la façade sur laquelle elle se situe (couleurs...).

Elles devront être disposées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics. Lorsque les constructions comportent plus de deux logements, les antennes de réception de télévision, y compris les paraboles, devront être collectives.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement est interdit sur les voies d'accès et de desserte.

Il est imposé une place de stationnement par logement créé. Cette obligation n'est pas applicable lors des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour toute opération de plus de deux logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche entamée de deux logements.

Les emplacements de stationnement souterrain ne doivent pas être boxés.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction devront être plantés d'arbres (oliviers, cyprès...).

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé