

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, gaz, poussières, vapeurs, ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - Soit par des roulottes, mobil homes ou véhicules dites « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2m<sup>2</sup> au moins, et que leur hauteur atteigne 1.50m.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les campings et caravanings :
  - Les terrains de camping et caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les installations photovoltaïques installées au sol.
- Les pylônes (de télécommunication notamment).

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, sont également interdits :

- Les établissements sensibles (et notamment les ERP de type R, U, J et les ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories) ;
- Les établissements utiles à la gestion de crise ;
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés) ;
- Les campings ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les remblaiements et exhaussements de sols.

## **UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;
- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - 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 les milieux environnants.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées devront avoir les planchers habitables créés situés à 1m au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.**

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **UB3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie – se référer au règlement du SDIS –, sécurité civile, ramassage des ordures ménagères).

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, de restauration, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

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 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (Cf. article 22). 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.

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **4) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## **UB5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté à compter à partir de l'alignement de la voie.

Cependant, si 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 ainsi constitué, les passages et cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas où la construction s'implanterait en limite, dans cette bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, la hauteur de la construction sera limitée à 3,50 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- aux piscines ;
- aux terrasses couvertes ;
- aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations ne pourra dépasser 7 m à l'égout de toitures et 9 m au faîtage.

Dans une bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3,50 mètres de hauteur.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- À la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les constructions devront privilégier une l'architecture locale et ne pas porter atteinte par leur aspect à l'environnement.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **Forme :**

Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs, etc. éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Si elles sont envisagées, les toitures terrasses et les terrasses tropéziennes ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Lorsqu'elles sont envisagées, les toitures terrasses non accessibles pourraient être autorisées si elles participent à l'harmonie générale des volumes et de leurs couvertures sans jamais dépasser 30% de la surface totale des couvertures.

Les souches de cheminée devront être réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres ou en briques réfractaires, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3.50 m, pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2m, sauf si elles s'adosent à un pignon de plus grande hauteur.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

### **Façades commerciales :**

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans le but de commerce ou d'activité.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un plaquage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

### **Les ouvertures :**

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux.

### **Matériaux et couleurs :**

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates sans jamais être blanches. Elles seront à définir avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon.

Les matériaux de couverture seront des tuiles canal de couleurs panachées ou tuiles vieilles. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente, soit enduite.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les antennes et paraboles devront être installées en toiture ou dans un volume de la construction. Leur installation en façade est interdite.

Les climatiseurs devront être préférentiellement installés en toiture ou dans un volume de la construction. Dans tous les cas, ils devront être positionnés de manière à limiter l'impact sonore sur les constructions voisines.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

### ***Sont interdits :***

Le recours aux pierres de taille standard du commerce pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fond d'enduits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les volets métalliques et plastiques en tableau.

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum.

Les clôtures et haies situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1.50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1.30 mètres de hauteur).

Les murs bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,50 mètre de hauteur.

Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité et protéger des vues latérales. Leur hauteur sera alors inférieure à 1.90 mètres et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, les équipements d'infrastructures (transformateur EDF, détendeur GDF, station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

### **Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales ; les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Les citernes des combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

## UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**Les besoins minimums à prendre en compte sont :**

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement au-delà de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtellerie et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants). *Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.*

**Autres établissements :**

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

**Opérations de logements :**

- Pour les opérations comportant plus de 5 constructions individuelles, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- Soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
- Soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. Pour rappel, la concession est d'une durée de 15 ans et elle doit être renouvelée au terme des 15 ans.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

## **UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (sapins, pins maritimes, cyprès bleu...) est interdite.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (l'arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Les opérations d'aménagement, supérieures ou égales à 4 lots, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% minimum de la surface du terrain de l'opération.