

ZONE UA – Centre historique

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Elle correspond aux espaces bâtis anciens et denses du centre historique et de son extension directe conservant un caractère dense. Elle a une vocation principale d'habitat, de services et d'activités.

Les possibilités nouvelles d'urbanisation sont rares cependant des prescriptions s'appliquent pour la restauration de bâtiments existants afin de préserver et mettre en valeur le village.

L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante (voies, réseau assainissement des eaux usées et eau potable, électricité).

Les caractéristiques spécifiques de l'implantation du bâti nécessitent des règles différentes des autres zones urbaines à vocation d'habitat en vue d'une conservation maximale. Il s'agit donc d'une zone où les bâtiments sont construits généralement à l'alignement des voies et en ordre continu.

Cette zone comprend le secteur :

- **UAa** dans lequel l'implantation des constructions nouvelles est limitée à une zone de constructibilité afin de conserver les percées visuelles.

~~- **UAi1** soumis au risque inondation de l'Hérain (aléa fort)~~

~~- **UAi4**, soumis au risque inondation de l'Hérain (aléa faible)~~

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRi du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique (annexées au dossier de PLU) pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA et le secteur UAa, sont interdits:

- La réalisation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration,
- les constructions destinées à :
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole et forestière
 - la fonction d'entrepôt
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.

~~Dans le secteur UAi1 toute nouvelle construction est interdite, seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m² au dessus de la crue de référence et aux conditions particulières définies à l'article UA2.~~

~~Dans le secteur UAi4, sont interdits tout aménagement, extension ou construction non mentionnées à l'article UA2.~~

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances supplémentaire pour le voisinage.
- les constructions nouvelles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la vocation de la zone et qu'elles respectent les prescriptions réglementaires définies aux articles UA5 à UA13.

Uniquement dans le secteur UAa,

- les constructions nouvelles à condition qu'elles soient implantées dans la zone de constructibilité représentée sur les documents graphiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation du bassin d'une piscine,
- l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU sans extension possible.

Dans le secteur UAI1, sont uniquement autorisées dans la limite de 20 m² SHON et au dessus de la crue de référence,

- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination,~~
 - ~~pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence;~~
 - ~~pour les constructions à usage d'habitation individuelle : après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;~~
- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence~~
- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~
- ~~Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées.~~

Dans le secteur UAI4, sont uniquement autorisées au dessus de la côte de référence,

- ~~l'aménagement, l'extension et la création de construction nouvelle à usage de logement à condition que les planchers habitables créés.~~
- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux...) à condition que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la cote de référence~~
- ~~l'aménagement, l'extension ou la création de constructions qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux~~

- ~~industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition que les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~
- ~~les établissements recevant du public uniquement s'ils appartiennent aux 4ème et 5ème catégories~~

ARTICLE UA-3- CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (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 s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.
- **Dans le secteur UAa**, les batteries de garages le long des rues sont interdites, les portes cochères ou les entrées de garage sont limitées à une par propriété

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

Assainissement des eaux usées :

- toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Cette disposition concerne également les eaux de piscine

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.
- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse). Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.
- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
- Le rejet des eaux de piscines (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 (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.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et audiovisuels, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

L'installation apparente de coffrets d'alimentation, de consoles, de câbles et conduites d'énergie des différents réseaux (électricité, téléphone, audiovisuel, gaz) est interdit en façade sur rue et sur toute façade présentant un caractère architectural historique.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois la construction en retrait peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnement des bâtiments par rapport à la voie c'est-à-dire :

- Lorsque la construction projetée est une annexe d'un bâtiment déjà situé à l'alignement
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins
- Lorsque la construction intéresse un ensemble d'ilots, un îlot entier ou au moins 2 faces contigües d'un même îlot.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

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

Les constructions doivent, dans tous les cas de figures et pour tous les niveaux les constructions, être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Des dispositions particulières sont autorisées compte tenu des éléments listés ci-dessous :

- la forme de la parcelle,
- la préservation des accès aux îlots en retrait de la voie principale et aux cours intérieures,
- la préservation des ensembles architecturaux et paysagers/naturels remarquables,
- la difficulté de rendre mitoyen les bâtiments,
- le respect des dispositions du Code Civil,

Dans le secteur UAa, les constructions nouvelles devront être implantées dans la zone de constructibilité prévues sur le document graphique.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les cas de mitoyenneté ou d'alignement ou lorsque l'enveloppe générale des toitures avoisinantes est aisément identifiable, les faitages des toits doivent s'établir dans l'enveloppe générale de ces toitures.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine,

est limitée à 9 m. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions existantes dans ses volumes à la date d'approbation du PLU.

Par ailleurs, la règle de hauteur ne peut être opposée à toute demande d'autorisation de travaux visant à maintenir ou restituer son caractère d'origine à un bâtiment d'intérêt historique, urbanistique ou architectural certain.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est limitée à 7,50 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

~~Dans les secteurs UAi1 et UAi4, les constructions seront orientées dans le sens du courant.~~

2- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après s'appliquent à la restauration des constructions anciennes et celles nouvelles. Elles tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Dans le secteur UAa, les batteries de garages le long des rues sont interdites. Par ailleurs, la largeur des portes cochères et autres portails de garages sera limitée à 3,00 mètres

3- Eléments de constructions

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

La pierre naturelle locale sera utilisée pour la réalisation de maçonneries apparentes, sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions en matériaux légers, briques ou béton, seront obligatoirement enduites au mortier de chaux.

Les décroustages d'enduit des vieilles demeures ayant pour objet de mettre à nu les maçonneries réalisées en moellons de pierre sont interdits dans le but de ne pas compromettre l'ordonnancement des « épidermes » des façades sur rue.

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

Pour les maçonneries réalisées en moellons de pierre de pays, le jointage doit être réalisé au mortier de chaux naturelle, teintée, afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre, la finition du jointage sera réalisée à fleur de pierre.

Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, éventuellement teinté, dont la couleur sera en harmonie avec les couleurs dominantes du village et de finition lissée, talochée ou frottassée. Les

couleurs vives et blanches sont interdites.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les débords seront réalisés en génoise (2 ou 3 rangs minimum).

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres naturelles de pays, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits. Les chenaux et les descentes des eaux pluviales seront réalisés en zinc ou en cuivre.

Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents autres que ceux des eaux pluviales sur les façades, sont interdits.

4- Menuiseries

D'une manière générale, les menuiseries en PVC sont à proscrire, tout comme les volets roulants, y compris leur coffre, visibles depuis l'extérieur. Le blanc est proscrié sur les volets et portes à panneaux pleins.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

5- Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des maçonneries identiques aux constructions ;
- soit avec des grilles métalliques de dessin simple à barreaudages verticaux de référence traditionnelle.

La hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas excéder 2 m, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

~~Dans les secteurs UA1 - UA4 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

6- Murs et murets de soutènement

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

7- Appareils techniques

Les antennes de réception hertzienne, les paraboles pour la réception via un satellite, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les tuyauteries, les conduits de fumée et de ventilation etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.

Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitat :

Pour les constructions à usage d'habitat

- 1 place de stationnement par logement de moins de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher, et plus (garage ou aire aménagée).

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement locatif neuf,
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher (~~S.H.O.N~~) n'excède pas 50% de la ~~S.H.O.N~~ surface de plancher existante avant travaux.

Pour les activités :

- Commerce : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant (non cumulable en cas d'hôtel – restaurant).

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, les dispositions qui précèdent n'ont pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement ne pouvant être alors exigé.

Etablissements d'enseignements :

- 2 places par classe

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, des vélomoteurs et des motocyclettes.

Etablissements pouvant recevoir du public autres que ceux mentionnés ci avant:

- 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance

au moins équivalente.

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² de terrain, ou 4 places de stationnement.

Pour les programmes d'habitat, les plantations devront être composées d'essences locales, les haies vives de type cyprès, forsythia, etc. devront être évitées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non règlementé