

## ZONE UB

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone équipée et urbanisée, à vocation principale d'habitat, d'établissements et de services qui en sont le complément urbain (commerce, bureau, service, hôtellerie et activités artisanales compatibles avec la vie de village).

De densité moyenne à faible (en particulier dans la zone située au Sud Est du village et au Nord), les constructions sont le plus souvent réalisées en ordre discontinu.

Cette zone située le long des axes de communication constitue le plus souvent une transition entre le village ancien et les espaces naturels et/ou agricoles. S'agissant de constructions individuelles de formes urbaines variées, des prescriptions sont édictées, en particulier pour ce qui concerne le respect de l'implantation des constructions et de leur hauteur. Les constructions nouvelles doivent s'adapter à la silhouette générale du village.

Par ailleurs, une partie de la zone comporte des équipements collectifs et des bâtiments à vocation autres que l'habitat sans toutefois altérer la qualité paysagère du centre du village.

Cette zone comprend le secteur :

- **UBa** dans lequel la hauteur des constructions est limitée afin de préserver la caractère naturel de la ligne de crête du relief.

~~-UBi1 soumis au risque inondation de l'Héroin (aléa fort)~~

~~-UBi2, soumis au risque inondation de l'Héroin (aléa moyen)~~

~~Elle est concernée pour partie par :~~

- ~~• La servitude de protection des installations sportives privées subventionnées par une ou plusieurs personnes publiques.~~
- ~~• Les servitudes de protection des monuments historiques en raison du classement de la chapelle Notre Dame des Vignes. Il convient de se reporter aux annexes du PLU afin de les prendre en compte.~~

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 UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- 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 UBi1 toute nouvelle construction est interdite, seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> au dessus de la crue de référence et aux conditions particulières définies à l'article UB2.~~

~~Dans le secteur UBi2, sont interdits tout aménagement, extension ou construction non mentionnées à l'article UB2~~

## **ARTICLE UB 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.

~~Dans le secteur UBi1 et UBi2 sont uniquement autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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.~~

## **ARTICLE UB 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.

#### **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 UB 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 m<sup>3</sup>/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.

- ☛ **Nota** : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter. L'aménagement à réaliser sera étudié sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation

#### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales. Cette marge est réduite à 10 mètres pour les sections suivantes:
  - Pour la RD 976 entre le carrefour avec la rue du couvent et la D20
  - Pour la RD 161 entre le carrefour avec la RD 976 et les chemins de la Tapi et de la Palisse
  - Pour la RD 20 reliant Visan à Richerenches, entre le carrefour avec la RD 976 et la limite de la zone UB
  - Pour la RD 20 reliant Visan à Saint Maurice sur Aygues, entre le carrefour avec la RD 976 et le panneau d'entrée/sortie d'agglomération.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que cela n'aboutit pas à l'aggravation du non-respect du recul :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la **SHOB surface de plancher** du bâtiment existant

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES AVEC LES TENEMENTS VOISINS**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

Cette disposition n'est pas applicable à la construction d'une piscine.

**Nota** : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

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

Non règlementé

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UBa**, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel, en tous points de la construction est fixée à 9,00m. En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Lorsque la construction jouxte la limite séparative sa hauteur absolue est fixée à 4m. Cette disposition s'applique à l'intérieur de la marge d'isolement obtenue en application de l'article UB-7.

**Dans le secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 7,00 m.

### **ARTICLE UB 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 UBi1 et UBi2, 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 permettre 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 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).

#### **3 - Eléments de constructions**

Les surfaces pleines devront dominer; 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.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon lissée, talochée ou grattée.

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 recouvert sont interdits.

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.  
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes, de teintes pailles ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement urbain.

#### 4 - Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.
- soit avec des murets en maçonnerie identique à la construction.

Les portes et portails seront de forme simple et peints de couleur pastel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 2 mètres.

~~Dans les secteurs UBi1 - UBi2 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

### **ARTICLE UB 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m<sup>2</sup> 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 UB 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 m<sup>2</sup> de terrain.

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 UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le COS est fixé à 0,30

**Dans les secteurs UBa, le COS est fixé à 0,18**

**Le COS ne s'applique pas pour :**

Les bâtiments destinés à des équipements collectifs publics ou privés (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.