

ZONE UB

Vocation générale de la zone: Agglomération très dense – Centre village et noyaux villageois

Il s'agit d'une zone correspondant au centre-ville le long de la route d'Apt (D543) et l'avenue du 8 mai 1945 (D8N) et aux noyaux villageois de Notre-Dame Limite et des Caillols, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Elle comporte un **secteur UB1** correspondant au hameau historique du Vieux Caillols qui présente une morphologie bâtie traditionnelle de hameau avec un habitat groupé et desservi notamment en cœur d'îlot par des passages piétons qui lui confère une grande qualité urbaine et de cadre de vie à préserver.

Elle comprend un secteur soumis à des prescriptions particulières en raison du risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain à la crue centennale (cf. article 9 dispositions générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les constructions à usage industriel ;
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions destinées à l'élevage et au gardiennage des animaux ;
- Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques n°4.1, 4.3, 4.4 et 4.5 au titre du L123-1-5 5° du code de l'urbanisme, permettant la protection et le développement de la diversité commerciale, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée de construction est interdit.
- Le stationnement isolé des caravanes.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions

- Les installations classées à condition :
 - qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain, liées aux besoins des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances quotidiennes pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...)
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.
- L'extension des installations classées existantes à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation du risque ou des nuisances ;

- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Les constructions à usage commercial, artisanal, de dépôts et d'entrepôts à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain et n'aillent pas à l'encontre de la vocation de la zone.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m (NEUF METRES) de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Il est donné à titre indicatif des schémas d'ouvrages dans le lexique.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Toutefois, pour les eaux de vidange des piscines, assimilées à des eaux claires, se conformer au règlement du service de l'assainissement collectif de MPM.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées figurées aux documents graphiques. Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- Pour respecter une servitude ;
- Pour créer une animation architecturale, lorsque le retrait concerne le dernier niveau d'une construction comportant au minimum deux étages.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments inscrits en façade sur voie :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë ;

- Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsqu'un immeuble situé sur une parcelle contiguë, présente des baies éclairantes situées en vis à vis du projet. Dans ces conditions, la partie de la construction à édifier située au-dessus de l'appui desdites baies, doit être distante d'au moins 4 m (QUATRE METRES) ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ou de toute autre nature pour laquelle la construction contre les limites séparatives, porterait atteinte à sa conservation ou à son usage. Le cas échéant, un passage couvert peut être autorisé ;

A l'arrière du bâtiment inscrit en façade sur voie :

Au-delà des bâtiments inscrits en façade sur voie, les constructions sont implantées en limite séparative :

- En cas d'adossement à un bâtiment mitoyen dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté ;
- Lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale ;
- Lorsque dans la bande des 4 m (QUATRE METRES) comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) de hauteur totale et n'engendre pas, avec le reste des constructions réalisées sur cette limite, une longueur de plus de 10 m (DIX METRES).

Les constructions peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, l'accès aux constructions situées en zone inondable et en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables doivent être implantés l'un de l'autre à une distance minimale de 2 m (DEUX METRES).

En outre, les façades possédant des baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus 60° (SOIXANTE DEGRES) au-dessus du plan horizontal dans l'axe de la baie.

Une distance d'au moins 4 m (QUATRE METRES) peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone UB excepté dans le secteur UB1 :

La hauteur des constructions à édifier est mesurée tel que décrit dans le chapitre modalités d'application des règles, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement sans pouvoir excéder une hauteur de façade de 12 m (DOUZE METRES).

Toutefois, à l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir existant

Dans le secteur UB1 :

La hauteur des constructions à édifier est mesurée tel que décrit dans le chapitre modalités d'application des règles, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans l'ordonnancement général de la voie sur le même alignement sans pouvoir excéder une hauteur de 9 m (NEUF METRES).

Toutefois, à l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir existant ou de la voie « piéton » jusqu'à l'égout du toit.

Dans le secteur soumis à l'aléa modéré d'inondation :

La hauteur de façade ne peut excéder 13 m (TREIZE METRES).

Toutefois dans l'ensemble de la zone:

- Pour les constructions édifiées contre les limites séparatives au-delà de la profondeur de 20 m (VINGT METRES), la hauteur du faîtage est limitée à 4 m (QUATRE METRES) pour tous les points de la construction située à l'intérieur d'une bande 4 m (QUATRE METRES) mesurée à partir de la limite séparative ;
- Les restaurations ou aménagements de bâtiments, existant antérieurement à la date du présent Plan local d'Urbanisme et d'une hauteur supérieure à celle visée ci-dessus, peuvent ne pas être soumis à cette règle ; dans ce cas, la hauteur du faîtage initial existant, ne doit alors en aucune manière, être dépassée.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures, ne peuvent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Dans l'ensemble de la zone les toitures peuvent être soit à 1, 2 ou 4 (UNE, DEUX OU QUATRE) pentes ou en croupe, **excepté dans le secteur UB1** dans lequel les toitures doivent être à 1, 2 ou 4 (UNE, DEUX OU QUATRE) pentes.

Les toitures doivent être en tuiles rondes ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 30% (TRENTE POUR CENT).
Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées excepté dans le secteur UB1.

Les modifications de couverture ou leur remise en état, doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place sur le haut des constructions ou la toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées excepté dans le secteur UB1.

Ouvertures

Dans le secteur UB1 :

- Les portes et fermetures doivent être de proportion constante à l'identique de la composition d'origine et comporter un encadrement de maçonnerie de proportion constante ;
- Les ouvertures sont autorisées dans la limite de 0,70m (ZERO SOIXANTE-DIX METRES) de haut maximum et de 0,50m (ZERO CINQUANTE METRES) de largeur maximum ;
- Les baies vitrées coulissantes et volets roulants sont interdits.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

En outre, dans le secteur UB1 sont interdits :

- Les surfaces en béton brut et enduits brut ;
- Les imitations de matériaux, le verre réfléchissant, le verre foncé, la pierre agrafée en soubassement, les enduits de ciment gris, les tuiles plates.
-

Clôtures:

Dans le secteur soumis au risque d'inondation par ruissellement urbain et périurbain les clôtures font l'objet de prescriptions particulières (cf. Article 9 - Dispositions Générales et PPRI en annexe n° 6.1.3).

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS).

En bordure des voies publiques ou privées, lorsque la clôture est édifiée sur un mur de soutènement dont la hauteur dépasse de 1m (UN METRE) le niveau de la voie, la hauteur de celle-ci est limitée à 1m (UN METRE) et ne doit pas comporter de parties maçonnées.

Dans l'ensemble de la zone UB, excepté dans le secteur UB1, les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur totale par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie publique ou privée, être enduites et réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, tuiles en faitage ou tout élément rythmant le linéaire du mur). La hauteur maximale de deux mètres inclut le mur plein surmonté d'éventuels éléments techniques ou architecturaux (panneaux de bois, grillage, paravent, protège vue, etc).

Dans le secteur UB1, les clôtures pleines sont interdites en façades sur les voies piétonnes.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures soit 2m (DEUX METRES) maximum de hauteur totale.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé :

- Soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement nécessaires ;

- Soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L332-7-1 et R332-17 du Code de l'Urbanisme ;
- A aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m (TROIS CENTS METRES) du premier les surfaces qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par logement créé ou construction neuve ;
- Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- Bureaux, artisanat, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- Hôtels : 1 (UNE) place de stationnement par chambre ;
- Restaurants, bars, salles de jeux : une place de stationnement pour 10 m² (DIX METRES CARRES) de surface affectée à l'accueil du public ;
- Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 (UNE) place de stationnement pour 2 (DEUX) lits ;
- Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
 - écoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - établissements du 1er degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des deux roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4m² (QUATRE METRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- Pour les collèges publics et privés, un emplacement égal à 1m² (UN METRE CARRE) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif) ;
- Pour les lycées publics et privés, un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher (hors plateau sportif).

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.