CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UD1 – 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 : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les constructions à usage d'activité commerciale ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;

Dans les secteurs UDf1 et UDf3, les ICPE à risque d'incendie ou d'explosion sont interdits.

Dans le secteur UDf3, les ERP supérieurs à la 4ème catégorie sont interdits.

UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 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.
- 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 et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;

Dans le secteur UDp, seul peut être autorisé le changement de destination des bâtiments existants.

Dans le secteur UDf2, les seuls ERP autorisés sont ceux de moins de 19 personnes.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UD1 et UD2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UD3 – ACCES 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, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

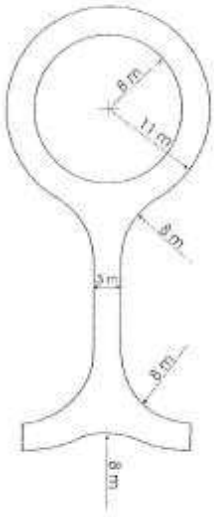
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Dans les secteurs UDf2 et UDf3, la voie ouverte à la circulation publique permettant l'accès au terrain doit présenter les caractéristiques suivantes :

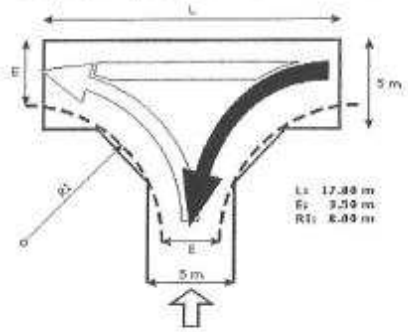
- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres ;
- Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur, la voie ouverte à la circulation, d'une largeur minimale de 3 mètres, doit comporter des aires de croisement distantes de moins de 300 mètres les unes des autres, présentant une longueur supérieure ou égale à 25 mètres et une largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse ;
- Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres ;
- Si la voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement présentant les caractéristiques définies ci-dessous, issues du Règlement opérationnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse arrêté par le Préfet le 8 avril 2013.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente inférieure ou égale à 15% et d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres. Si cette voie est en impasse, elle devra comporter en son extrémité une placette de retournement présentant les caractéristiques définies ci-dessous, issues du Règlement opérationnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse arrêté par le Préfet le 8 avril 2013.

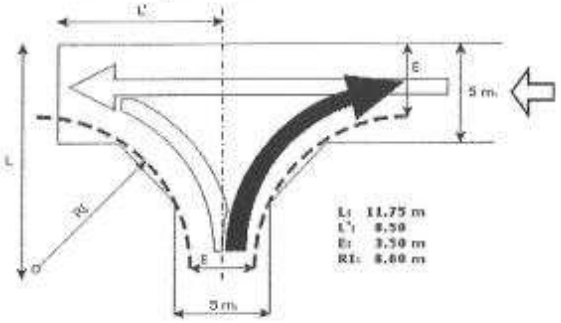
Voie en impasse avec rond point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de L en bout



UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Si le réseau existe, les constructions ou installations doivent évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

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 (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

Pour mémoire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit s'effectuer dans le respect des dispositions du Code Civil.

Le traitement des eaux pluviales doit s'effectuer prioritairement par infiltration dans le sol de chaque parcelle. Toutefois, cette infiltration ne peut pas être projetée dans le cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds,...) ou lorsqu'il existe une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).
A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, soit dans un fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eau pluviale (s'il existe).

Dans les deux cas, infiltration à la parcelle ou rejet, le volume de rétention préalable doit être calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol créée, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet, le calcul du débit est basé sur les surfaces aménagées.
Les surfaces aménagées sont obtenues par cumul des surfaces aménagées lors du projet et de celles correspondant au bassin versant naturel (topographique) dont les eaux sont interceptées par le projet.
Dans le cas où les surfaces aménagées sont inférieures à 1 500 m², le débit minimum est fixé à 2 l/s. Dans le cas où les surfaces aménagées sont supérieures à 1 500 m², le débit minimum est fixé à 7 l/s/ha.

L'ensemble des aménagements précédents sont à la charge exclusive du propriétaire qui a l'obligation de réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique 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 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VI du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDD
ECI).

UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette distance est portée à 15 mètres minimum le long de l'axe de la route départementale N°973.

Hors agglomération (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 mètres de l'axe de la route départementale N°973 pour les constructions à usage d'habitation ;
- 25 mètres de l'axe de la route départementale N°973 pour les autres constructions ;

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. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Les exhaussements (à l'exception de ceux liés à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) devront respecter un retrait de 4 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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 ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

Les exhaussements (à l'exception de ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif) devront respecter un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux annexes des habitations principales

UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

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.

UD10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage mesuré à partir du sol naturel.

Cette règle ne s'applique 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 ;

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD11 – ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.
Les remblais et déblais sont interdits en limite de propriété.

Afin de répondre au mieux aux objectifs précédents, le permis de construire ou les déclarations préalables pourront être accordés sous réserves de la prise en compte de prescriptions spécifiques

1) Parti architectural

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.
Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, …).

Les constructions devront être au plus près du sol naturel

2) Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais

devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

3) Les toitures

La pente des toits sera comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera sans dépassement sur les murs pignons. Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.
Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront admis, sous réserve que la construction par sa volumétrie ou son caractère ne porte pas atteinte à l'intérêt ou au caractère des lieux avoisinants.

4) Les façades

4.1) Traitement de façade

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.
Les placages ou imitations de matériaux (fausse pierre...) sont proscrits, de même que les imitations d'éléments ou d'ouvrage (linteau rapporté..).

4-2) Menuiseries, châssis et fermetures

Les menuiseries d'une même façade devront présenter un caractère homogène, dans la nature, le dessin et la mise en œuvre des matériaux employés. Des adaptations pourront être admises dans le cas de l'existence d'une baie de grande dimension en rez-de-chaussée (vitrine commerciale ou ancienne remise).
Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que les caissons d'enroulement soient inclus dans la maçonnerie du linteau ou installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.

5) Détails architecturaux

5-1) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ou râteaux doivent être implantées en retrait des façades et de la manière la plus discrète possible, en s'insérant le plus possible à la construction.

5-2) Panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques

Les dispositifs seront traités comme des éléments architecturaux à part entière, et, à ce titre, participer à l'équilibre de l'ordonnancement général de la construction.

5-3) Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être intégrés dans les maçonneries des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits. Ils devront être accessibles depuis la voirie.

6) Clôtures :

Les clôtures devront être réalisées au niveau du terrain naturel.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

Les clôtures, lorsqu'elles sont envisagées, devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Les murs pleins ne pourront dépasser 0,5 mètre mesuré à partir du sol naturel. Les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades. Dans le cas d'utilisation d'un grillage, celui-ci sera noyé dans une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

En limite séparative, les clôtures constituées d'un mur plein sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,8 mètre de hauteur. Toutefois, une telle hauteur de clôture ne pourra être réalisée qu'en respectant un retrait de 3 mètres par rapport au domaine public. Dans cette bande de 3 mètres, les éléments maçonnés ne pourront excéder 0,5 mètre de hauteur.

UD12 – STATIONNEMENT

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

a) Véhicules motorisés :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins à minima à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Dans le cas d'opérations comportant au moins 3 logements, des places de stationnement judicieusement réparties pour les visiteurs, devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour les trois premiers logements, puis 1 place tous les 2 logements supplémentaires.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces courants :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels 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).

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont de :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- Une place par 60 m² de surface de plancher.

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 de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser l'opération :

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de place équivalent dont il sera propriétaire ;

- soit que le pétitionnaire justifie de l'acquisition de places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte les preuves de cette acquisition ;

- soit que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

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.

UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum de l'assiette du terrain. Les places de stationnement enherbées et la plage des piscines ne peuvent être considérées comme des espaces verts

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking).
La plantation de feuillus de hautes tiges 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 ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, …) n'est pas conseillée.

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 exhaussements (à l'exception de ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif) devront obligatoirement être végétalisés.

Dans les secteurs UDf2 et UDf3 :

- le débroussaillement est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions,
- la plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.