

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE LA ZONE

Zone à caractère central d'habitat, d'activités commerciales, artisanales et de services, où les bâtiments sont construits dans leur majorité en ordre continu.

Elle représente la première extension du centre-ville, à l'exception de quatre groupes d'habitation en périphérie dénommés: Pou du Plan, les Éléphants, Templiers et Bois de l'Ubac.

La zone UB comporte un sous-secteur UBi3 dans lequel sont appliquées des prescriptions particulières en raison de la présence d'un risque d'inondation.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation, d'utilisation du sol, ou construction non visés à l'article UB2, et notamment:

- les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone, ou qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les parcs d'attractions, les aires de jeu et de sport, ou les dépôts de véhicules entrant dans le champ de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes,

En outre,

dans le secteur UBi3, sont interdits:

Tous travaux ou constructions, à l'exception de ceux visées dans l'article UB2 ci-après, et particulièrement:

- la création de bâtiments de centres opérationnels assurant la sécurité civile et le maintien de l'ordre public,
- l'aménagement de sous-sols sous la cote de référence, celle-ci étant fixée à 1,20m,
- la création d'établissements recevant du public (ERP) de 1e, 2e et 3e catégorie, quel que soit le type,
- les digues et remblais, sauf s'ils appartiennent à une opération autorisée par une procédure réglementaire.

Constructions existantes:

l'aménagement ou l'extension de sous-sols en dessous de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 1,20m,

la reconstruction d'un bâtiment détruit par une crue,

le changement de destination des locaux, au-dessous de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 1,20m, sauf lorsqu'il entraîne une diminution de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité des biens exposés au risque inondation, sous réserve que la destination nouvelle soit admise dans la zone ou le secteur considéré du PLU,

l'extension d'établissements recevant du public (ERP) de 1e, 2e et 3e catégorie, quel que soit leur type.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES :

S'ils ne sont pas visés par l'article UB1, sont admis:

- La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage:
 - d'habitat
 - hôtelier
 - d'équipement collectif
 - de commerce et d'artisanat
 - de bureaux et de service,
- les lotissements,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les éoliennes, à condition d'être compatibles avec l'intérêt paysager des lieux environnants et, en cas d'implantation sur un support vertical, que la hauteur de celui-ci n'excède pas 12m à partir du terrain naturel.

- les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

- la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- 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 le bâti environnant.

Toutefois, à la condition d'être autorisés dans la zone,

dans le secteur UB13, seuls sont admis:

-la construction de bâtiments à usage d'habitation,

- la construction de locaux d'activité admis dans la zone UB, y compris les établissements recevant du public (ERP) de 4e et 5e catégorie de type R,U et J, à la condition que l'impossibilité d'une implantation alternative hors zone à risque soit démontrée,

les ouvrages et équipements techniques de gestion des eaux à la condition de ne pas comporter d'équipement sensible au titre de la sécurité en dessous de la cote de référence,

la création d'équipements techniques de gestion des réseaux publics, d'intérêt général ou collectif, à condition d'être implantés à une distance minimale de 20m des berges des cours d'eau et axes d'écoulement, et de ne pas comporter d'équipement sensible au titre de la sécurité en dessous de la cote de référence,

la création d'aires de stationnement dotées de plan d'alerte et d'évacuation,

les aménagements pour espaces verts ouverts de loisir ne comportant pas de construction annexe dans le secteur considéré du PLU,

- les clôtures à la condition de ne pas s'opposer à l'écoulement des eaux, et de ne pas comporter de mur bahut,

-les piscines, à la condition de comporter un balisage permanent.

Constructions existantes:

l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes situées au-dessus de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 1,20m,

les aménagements visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens,

le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 1,20m,, sous réserve que la destination projetée soit admise dans la zone ou le secteur considéré du PLU,

l'extension des bâtiments d'activité en dessous de la cote de référence, celle-ci étant fixée à 1,20m,, à la condition de ne comporter ni habitation ni bureau,

la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre qu'inondation,

l'extension des aires de stationnement dotées de plan d'alerte et d'évacuation,

les extensions limitées et travaux d'amélioration portant sur des ouvrages et équipements de service public ou d'utilité collective,

la surélévation des habitations existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès adapté à l'importance des opérations d'aménagement ou des constructions envisagées et aménagés de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et

aux opérations qu'elles doivent desservir.

En particulier, l'obtention du permis de construire est subordonnée à une desserte d'une emprise minimum de :

- " 7,50m pour les immeubles destinés à l'habitation collective, pour les lotissements, ainsi que pour les bâtiments dédiés au commerce ou à l'activité dépassant 300m² de surface de plancher
- " 8,00m pour les établissements recevant du public du 1er groupe,
- " 5,00m pour les autres constructions.

Dans tous les cas, les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules des services collectifs puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

a/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b/ Eau-incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des bornes normalisées, situées au maximum à 150 m par les voies praticables, alimentées par des canalisations telles que deux bornes successives puissent avoir un débit simultané de 60m³/heure chacune.

c/ Ordures ménagères

Les opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration d'immeubles d'habitat collectif doivent prévoir un local technique réservé pour l'entrepôt des conteneurs d'ordures ménagères si possible accessible de la voie publique. Ce local sera obligatoirement accessible à partir de la voie publique dans le cas de création de lotissement ou d'habitat collectif. A défaut, il devra être prévu une aire aménagée pour le stockage temporaire des conteneurs directement accessible de la voie publique.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. 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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans la limite de 13 litres/seconde/hectare.

Pour répondre à cette obligation, l'obtention du permis de construire est subordonné à la réalisation des dispositifs et ouvrages de rétention correspondants. Une étude hydraulique précisant les caractéristiques de ces dispositifs et ouvrages est exigée pour tout projet.

1. - Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, etc....) à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.

Les paraboles de toute dimension doivent être imperceptibles du domaine public.

ARTICLE UB 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

À défaut d'indication graphique figurant au plan de zonage ou de prescription supérieure s'imposant au PLU, les surfaces libres de toute construction, et les aires de stationnement doivent être plantées.

Les lotissements et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'espaces communs hors voirie représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées.

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

À défaut de disposition graphique portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter le recul précisé ci-après mesuré par rapport aux limites d'emprises publiques (ou emplacement réservé désignée par l'emplacement réservé D1) de la voie de contournement nord de Carpentras:

- bâtiments destinés au commerce, à l'artisanat visés par l'article UB2 : 35m
- autres constructions: 10m.

Dans tous les autres cas:

À défaut d'indication graphique figurant au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Toutefois :

" dans le cas où 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 de fait ainsi constitué. Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements piétons;

" dans le cas où un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ne formant pas intersection, les constructions peuvent être édifiées soit en limite de l'une de ces voies ou emprises publiques, soit partiellement en limite de chacune de ces voies ou emprises publiques.

Enfin, des implantations pourront être autorisées en retrait de l'alignement lorsque le projet de construction intéresse soit:

" un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,

" des parcelles en "dent creuse" en cour d'îlot

" la création d'une terrasse de restaurant couverte sur le domaine public à la condition qu'elle soit le prolongement extérieur d'un commerce existant, et que son aspect respecte l'architecture des bâtiments existants,

ou encore lorsque le projet de construction:

" jouxte un bâtiment existant déjà en retrait

" ou nécessite de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture ou permet une meilleure intégration architecturale de la construction projetée,

" ou encore comporte une exigence issue d'une fonction technique pour des raisons de service public, sans que cela puisse nuire au caractère architectural et urbain de la rue ou de l'îlot.

Le long des rivières, et à défaut d'indication graphique figurant au plan de zonage, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, et les clôtures devront respecter un recul de 4 m par rapport à cette même limite. Toutefois, pour les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif visés par l'article UB2 du présent règlement et situées dans le sous-secteur UBi3, un recul minimum de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau pourra être exigé.

En outre, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres des emprises du domaine public ferroviaire sauf nécessité technique liée à l'exploitation du service public ferroviaire.

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

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Il peut toutefois être imposé une implantation sur l'une seulement des deux limites latérales lorsque le projet de construction intéresse:

un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue, ou un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler

ou des parcelles en "dent creuse" en cœur îlot

ou encore:

lorsque la fonction du bâtiment l'exige ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Dans chacun de ces cas d'exception, la distance séparant la construction de la limite latérale ne pourra être inférieure à 3 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol la projection au sol, et sur un plan horizontal, de toutes parties de construction située au-dessus du sol, à l'exclusion des éléments tels que:

" balcons, loggias, débords de toitures, piscines,

" les terrasses, les plages de piscines imperméabilisées: à la condition qu'elles soient créées à moins de 1,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ainsi définie, l'emprise au sol maximale admise dans la zone est fixée à 60%.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie qui la borde (ou du terrain naturel en l'absence de voie), prise au milieu de la façade sur l'alignement jusqu'à l'égout des couvertures ou au sommet de l'acrotère.

En tout état de cause, et à défaut d'indication ou de prescription supérieure s'imposant au PLU :

la hauteur des bâtiments ne peut excéder :

" 14 m à l'égout

" 17 m au faîtage.

La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres, quel que soit leur composition.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs abords ainsi que les clôtures ne doivent pas porter atteinte par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.

Les proportions traditionnelles locales des baies seront respectées.

Les installations techniques de service public visées à l'article UB.1 doivent s'intégrer à l'architecture et aux perspectives urbaines dans lesquelles elles s'insèrent

Toitures :

Toute création de bâtiment couvert par une toiture terrasse est interdite.

Lorsque la toiture créée ou modifiée est située dans un alignement d'urbanisation continue et aux pentes de toitures uniformes, ses pentes doivent être de même valeur que celles des bâtiments contigus.

Dans tout autre cas, les pentes des toitures créées ou modifiées doivent être situées dans la moyenne des pentes des bâtiments existants voisins.

Des adaptations aux règles concernant les toitures et matériaux de couverture peuvent être admises pour les bâtiments d'activité, en raison de contraintes architecturales particulières.

Matériaux de couverture :

Seule les tuiles canal sont admises.

Toutefois, peuvent être admis des types de tuiles correspondant au type en place en cas de réfection d'une toiture existante.

Murs, clôtures :

Les murs, portails et grilles comportant un intérêt architectural doivent être conservés et restaurés.

En bordure des voies ou espaces collectifs, les clôtures seront réalisées par des murs bahuts d'une hauteur ne pouvant excéder 1 mètre surmontés d'une grille de dessin simple et peinte, à l'exclusion de tout autre matériau.

Sur les autres limites, elles pourront être réalisées :

" soit par des murs pleins s'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment. Les maçonneries seront identiques à celles de la construction,

" soit par des grilles éventuellement posés sur des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,40 m.

Les portes et portails seront de forme simple, assortis aux grilles et peints du même ton.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Si elles ne sont pas séparées des voies publiques par un écran végétal persistant et opaques, elles devront être implantées hors des marges de recul imposées par rapport à celles-ci.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire aux obligations qui suivent, il pourra être fait application des dispositions prévues par l'article L 1233-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte sont:

1. Pour toute opération de construction neuve ou de reconstruction :

Logements

2 places de stationnement par logement.

Commerces:

5 places de stationnement par commerce, plus 1 place supplémentaire distincte pour les véhicules de livraison ou liée à la logistique de l'établissement.

Selon l'établissement commercial, il pourra en outre être exigé une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvelle créée, y compris la tranche de 0 à 60 m².

Bureaux

1 place de stationnement par bureau, plus 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher, y compris la tranche de 0 à 50 m².

Hôtels et Restaurants:

1 place par chambre soit une place par tranche de quatre couverts, sans cumul pour les hôtels-restaurants.

Autres:

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être déterminées, après justification, compte tenu de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

2. Opération d'extension, de restructuration, de transformation ou de réaménagement de locaux :

Les règles qui précèdent s'appliquent dans leur intégralité à la surface de plancher créée induisant une fréquentation accrue: subdivision de logements existants, changement de destination de locaux.

Selon les règles qui précèdent, le nombre des aires de stationnement à réaliser est le résultat obtenu par soustraction entre:

- le calcul du nombre d'aires de stationnement correspondant à la situation projetée,

auquel est retranché:

- le nombre, calculé sur le mode équivalent, du nombre d'aires de stationnement appliqué à la situation

initiale.

En cas de résultat négatif, il n'en résulte aucun droit à prendre en compte.