

# LOURMARIN



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° **3**

## Plan Local d'Urbanisme

Révision Allégée n° 3

**EXTRAIT DE REGLEMENT  
ZONE UB**

**SOLiHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

23/05/2022

# ZONE UB

La **zone UB**. Elle concerne l'extension urbaine à l'Est du centre historique. Elle est destinée principalement à recevoir de l'habitat. Elle peut également accueillir une mixité des fonctions (bureaux, services, commerce etc.). Cette zone est destinée à être densifiée.

Elle comprend un secteur **UBh**, afin de prendre en compte les bâtiments de l'ancienne coopérative fruitière.

Elle comprend un secteur **UBt**, qui correspond à un espace à vocation touristique (hôtel).

A noter que certains terrains sont concernés par l'enveloppe du risque inondation (atlas des zones inondables – AZI). Ainsi, les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document, et reportées sur la pièce 3-3 (risque inondation).

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

### **Article UB1 – 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 : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Au sein du secteur **UBt**, tous constructions, aménagements ou équipements non liés à un équipement hôtelier.

### **Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**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 ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

- Au sein du secteur **UBt**, tous constructions, aménagements ou équipements liés à un équipement hôtelier.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

### **Article UB4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, 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**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

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.

#### **Article UB5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Par ailleurs, les constructions devront respecter un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'axe de la RD56 et de la RD 943. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBh, pour lequel les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou en retrait de 4 mètres minimum par rapport au domaine public.

Au sein du secteur **UBt**, les constructions devront respecter un retrait :

- d'au moins 10 m par rapport à l'axe de l'avenue du huit mai 1945.
- d'au moins 10 m par rapport à l'axe du chemin d'Aguye.

Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront respecter une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

#### **Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

#### **Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **Article UB9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Au sein du secteur UBt, l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain. Les bâtiments devront s'implanter dans les bandes d'implantations figurant sur le document graphique.

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Article UB10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage des toitures.  
La surface de plancher prévue au-dessus du rez de chaussée (R+0) ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction.

Au sein du secteur UBt, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres au faîtage des toitures.

La surface de plancher prévue au-dessus du rez de chaussée (R+0) ne pourra être supérieure à 70% de l'emprise au sol de la construction pour le niveau R+1 et à 40% pour le niveau R+2.

Au sein du secteur UBh, la hauteur des constructions et installations ne pourra être supérieure à 15m mesurés de l'égout des toitures.

### **Article UB11 – Aspect extérieur**

#### Dispositions générales

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées 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.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

#### 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.

#### Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

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 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 auront pour effet de conserver ou tendre à restituer leurs caractères et qualités originels.

### Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Au sein du secteur UBt, l'ensemble bâti devra respecter le caractère des constructions traditionnelles provençales. Il sera composé de plusieurs volumes organisés de façon hiérarchique avec un corps principal plus massif et plus haut, auquel seront adjoints des volumes annexes. L'ensemble bâti présentera des décrochements en plan et en hauteur.

### Couvertures

Les toitures principales doivent être de préférence à un ou deux pans. Une adaptation mineure au règlement pourra être consentie pour les bâtiments édifiés aux angles de rues ou de places, de façon à se raccorder correctement aux bâtiments voisins.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" vieilles ou de teinte vieillie en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles.

Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre.

*En réhabilitation*, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes "Souleiadou" ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent et si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
  - o entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture.
  - o entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum.
  - o aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse.
  - o en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.
  - o ne pas être apparente en façade, que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour, ou visible depuis l'espace public.

Au sein du secteur UBt, les bâtiments de plain-pied ne devront pas présenter de ligne de faîtage dépassant 15 mètres de long.

### Façades

Les façades des constructions seront obligatoirement enduites. La couleur et la texture de l'enduit seront validés après réalisation d'échantillons sur la façade.

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux sont interdits.

#### *Traitement des façades en réhabilitation*

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter).

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourages de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, ...), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, ...) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime.

#### *Traitement des façades neuves*

Les façades des constructions neuves seront traitées en enduit frotté de teinte validée après réalisation d'échantillons sur la façade

### Percements

Les pleins prédominent nettement sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les percements, créés ou restaurés, seront à dominante verticale nette.

Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6.

En construction neuve, les ouvertures feront référence à celles de l'architecture traditionnelle.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### Menuiseries et huisseries extérieures

D'une manière générale, les menuiseries extérieures devront s'adapter aux percements existants ou créés (profilés, formes ...) et non l'inverse. De façon générale, les menuiseries présenteront l'aspect

et les modénatures d'ouvrages en bois ou en métal. Les menuiseries seront peintes et non vernies, le bois ne sera pas laissé apparent. Les imitations de matériaux sont proscrites.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Les volets seront en bois et on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres. Ils seront peints ; les couleurs vives et blanches étant proscrites.

Les volets roulants pourront être acceptés s'ils sont posés en retrait d'au moins 20cm par rapport à la façade et que le coffre est situé à l'intérieur du bâtiment, non visible de l'extérieur.

### Détails architecturaux

Les linteaux, plates-bandes, arcs, ... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie ; le bois qui n'est pas de tradition régionale est interdit.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

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

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible. Elles seront enduites comme les constructions.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits sauf les gouttières qui, lorsqu'elles sont envisagées, seront soit en zinc soit en cuivre.

### Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m et doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints.

Les couleurs vives et blanches sont interdites.



Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes...

### Enseignes

Les enseignes devront respecter la charte signalétique de la commune.

### Équipements d'intérêt général

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du centre historique dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

### Article UB12 – 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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 2 places de stationnement par logement ;
- 3 places de stationnement par logement de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

#### **Commerces, artisanat :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Bureaux :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Hôtels et restaurants :**

- 1,5 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas 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.

#### **Autres établissements :**

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 3 logements, prévoir 1 place par logement.

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De manière général, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**Article UB13 – Espaces libres et plantations**

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

Au sein du secteur **UBt**, la superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum de l'assiette du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.