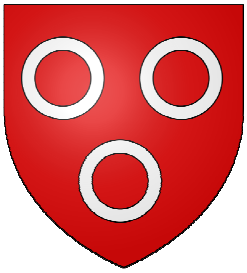
VAUGINES

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 4

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
M.DUBOIS	Assistant d'études Urbanisme

15/09/2017

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES..... 3

TITRE I – Dispositions applicables aux zones urbaines 9

Chapitre I – Zone UA 10
Chapitre II – Zone UB 17
Chapitre III – Zone UC 24
Chapitre IV – Zone UP.....31

TITRE II – Dispositions applicables aux zones à urbaniser... 36

Chapitre V – Zone 1AU 37

TITRE III – Dispositions applicables aux zones agricoles..... 43

Chapitre VI – Zone A 44

TITRE IV – Dispositions applicables aux zones naturelles 50

Chapitre VII – Zone N 51

TITRE V – Dispositions applicables aux secteurs concernés par le risque inondation 57

TITRE VI – Localisation du bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme..... 62

TITRE VII – Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 64

TITRE VIII – Dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) 66

LEXIQUE..... 70

DISPOSITIONS GENERALES

I. Rappel

Pour toute construction et tout aménagement projetés sur la commune, les pétitionnaires pourront avoir recours à l'architecte conseil de la commune ou du CAUE.

II. Présentation des différentes zones

a. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines comprennent également les secteurs dans lesquels les équipements sont insuffisants et pour lesquels la commune s'engage à les renforcer ou les réaliser.
Dans ce cas ne peuvent être classés en zone urbaine que les secteurs déjà urbanisés. Ce qui suit est extrait du rapport de présentation.

Zone UA

La zone **UA** couvre l'agglomération à proprement dite, où les bâtiments y sont construits le plus souvent en ordre continue. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat mais dans laquelle des activités, tels que les commerces, peuvent trouver leur place. Le caractère actuel du bâti y sera maintenu. Elle comprend un secteur **UAb** où des prescriptions visant à favoriser le maintien de jardins sur le Cours St Louis ont été fixées. Les mêmes prescriptions s'appliquent au secteur **UAbh** qui dispose en plus de règles de hauteur spécifiques afin de maintenir les vues actuelles.

Elle est soumise au risque inondation.

Zone UB

La zone **UB** constitue la première extension du centre ancien, le long du Cours St Louis. Les constructions y sont le plus souvent en ordre continu. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, principalement occupée par des habitations individuelles et des petits collectifs. Elle comprend un secteur **UBb** où des règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont été fixées afin de prendre en compte la situation existante. Un secteur **UBh** vient réglementer la hauteur des constructions le long de la RD 45 afin de conserver le cône de vue sur le village.

Elle est soumise à un risque feu « très fort » (f1) et « fort » (f2), ainsi qu'au risque inondation.

Zone UC

La zone **UC** représente les extensions moins denses en continuité des zones UB voire déconnectées. Elle présente principalement un habitat individuel à densité modérée à faible. La poche déconnectée des Grandes Vignes n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, les constructions devant évacuer leurs eaux usées via des dispositifs d'assainissement autonome (secteurs indicés **.a).**

Elle est soumise à un risque feu « très fort » (f1), « fort » (f2) et « moyen » (f3), ainsi qu'au risque inondation.

Zone UP

La zone **UP** permet la gestion et le développement des équipements publics d'intérêts généraux. Elle comprend un secteur **UPd** correspondant à la déchetterie, un secteur **UPef1** correspondant au forage et à des réservoirs d'eau potable, un secteur **UPf** dédié à la station de pompage de la Société du Canal de Provence, un secteur **UPgf1** correspondant au réservoir de la Société du Canal de Provence, un secteur **UPmf3** dédié au cimetière, un secteur **UPs** dédié à des équipements publics à vocation sportive et de loisirs et un secteur **UPstep**, dédié à la station d'épuration.

Elle est soumise à un risque feu « très fort » (f1) et « moyen » (f3), ainsi qu'au risque inondation.

b. LES ZONES A URBANISER

Zone 1AU

La zone **1AU** est une zone destinée à être urbanisée à court terme, la desserte en équipements de ces zones étant suffisante. Elle comprend un secteur 1AUh où des prescriptions spécifiques en matière de hauteur ont été fixées.

Le développement de cette zone est conditionné par les O.A.P. correspondantes.

c. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont des zones dédiées à la protection des terres à valeur agronomique et économique ainsi qu'à l'activité agricole. Seules les installations liées à l'agriculture y sont autorisées, ainsi que les équipements publics, s'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Elles sont soumises à un risque feu « très fort » (f1), « fort » (f2) et « moyen » (f3), ainsi qu'au risque inondation.

d. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont dédiées à la protection des espaces naturels de Vaugines, notamment des ensembles naturels « internes » de la commune (bosquet, collines boisées, ripisylve du Laval, etc.). Dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles restent autorisées.

Elles comprennent un sous-secteur **Nco** qui couvre notamment les versants des grands ensembles naturels de la commune (Petit Luberon, Mont Senis). Dans ces zones, seule l'extension limitée des bâtiments existants est autorisée.

Un secteur **Nr**, permet également la protection d'espace naturel et plus particulièrement de cours d'eau et de leur ripisylve.

Un secteur **Nzhf1** représente un secteur de zones humides à préserver en interdisant tout exhaussement et affouillement de sol et toute construction.

Un secteur **Nc** vient prendre en compte l'activité de carrière ainsi que l'activité de traitement de matériaux nobles et recyclables en réglementant les constructions et installations autorisées sur ce secteur.

Un secteur **Njf3** vise à mettre en place un jardin partagé sur la commune.

La zone naturelle est soumise à un risque feu « très fort » (f1), « fort » (f2) et « moyen » (f3), ainsi qu'au risque inondation.

III. Informations relatives au risque lié au retrait-gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En France métropolitaine, ces phénomènes, mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-91 et 1996-97, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Le Vaucluse fait partie des départements français touchés par le phénomène puisque 1293 sinistres déclarés liés à la sécheresse ont été recensés, 27 communes sur les 151 que compte le département ont été reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène, pour des périodes comprises entre mai 1989 et septembre 1998, soit un taux de sinistralité de 18 %.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, il a été réalisé une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le Vaucluse dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement.

Ces zones sont caractérisées par trois niveaux d'aléa (fort, moyen, faible).

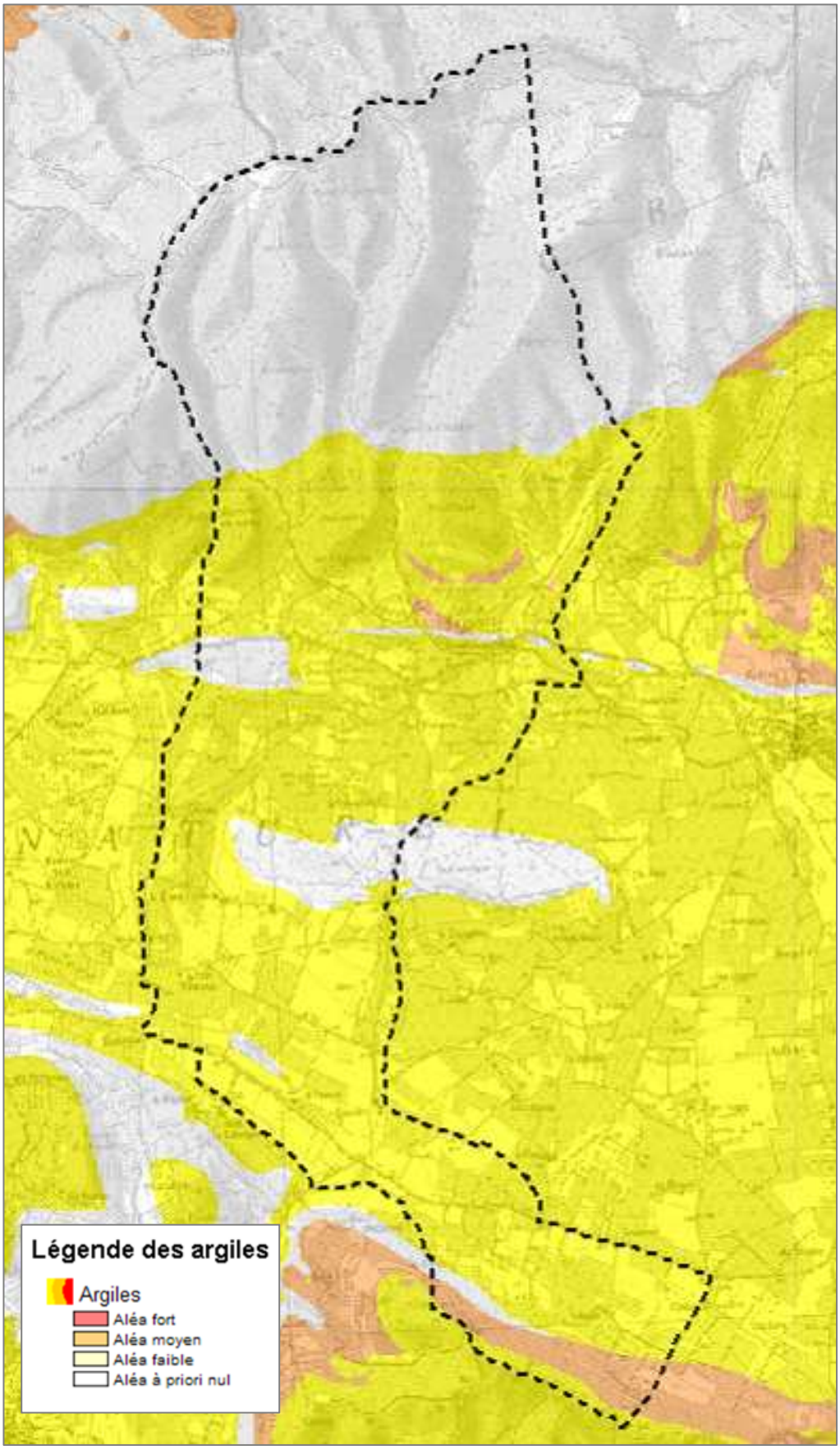
La démarche de l'étude d'aléa a d'abord consisté à établir une cartographie départementale synthétique des formations argileuses ou marneuses affleurantes à subaffleurantes, à partir de la synthèse des cartes géologiques à l'échelle 1/50 000. Les formations ainsi identifiées, au nombre de trente, ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation quant à leur susceptibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement. Cette classification a été établie sur la base de trois critères principaux : la caractérisation lithologique de la formation, la composition minéralogique de sa phase argileuse et son comportement géotechnique, ce qui a conduit à l'établissement d'une carte départementale de susceptibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Sur l'ensemble du département,
- seulement 2,17% de la superficie départementale est classée en aléa fort ;
- 17,71% en aléa moyen ;
- 53,45% en aléa faible ;
- 26,67% de la surface correspond à un aléa a priori nul (y compris le réseau hydrographique).

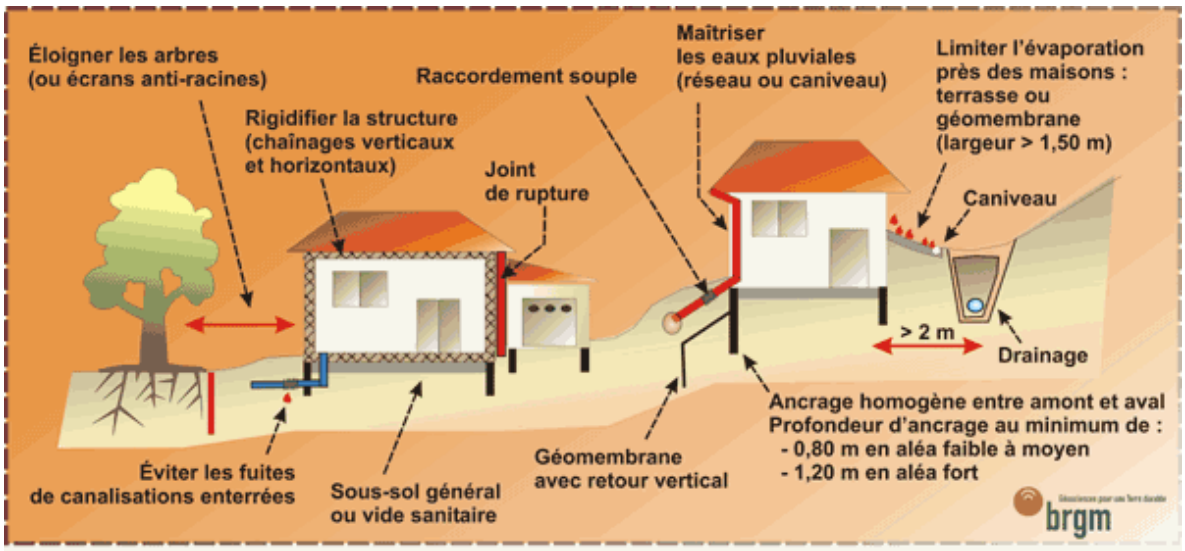
Cette carte d'aléa retrait gonflement des terrains argileux a été élaborée sur la majorité des communes du département de Vaucluse dont la commune de Vaugines concernée par les aléas moyen et faible. Elle sert de base à des actions d'information préventive.

Ainsi, il est préconisé d'effectuer dans tous les cas, y compris faible, une étude réalisée à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

Même dans les secteurs d'aléa nul, des zones argileuses d'extension limitée peuvent se trouver localement, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.



Construire sur un sol sensible au retrait-gonflement : dispositions préventives

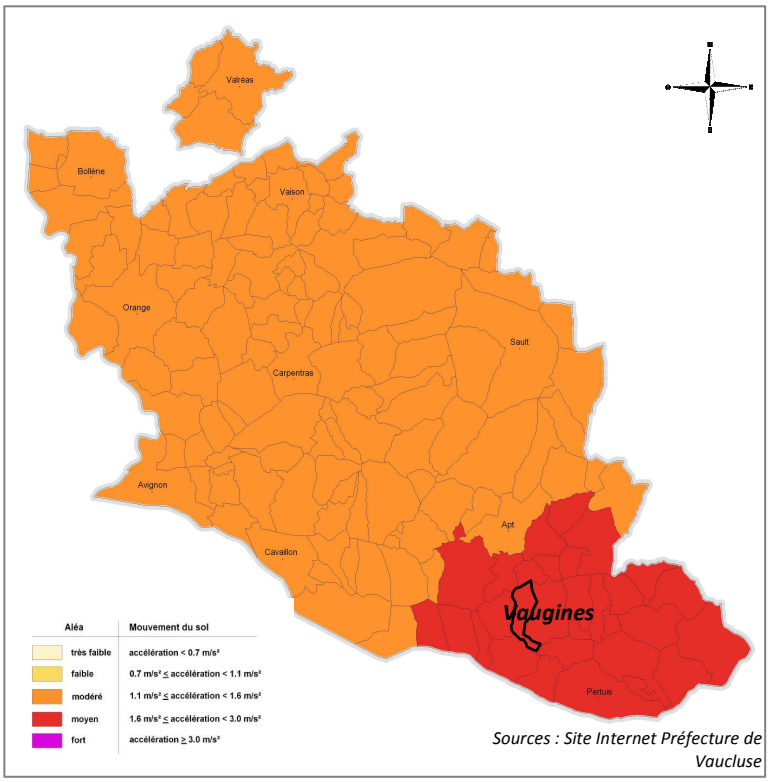


IV. Informations concernant le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 4 (aléa moyen) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Il sera donc fait application, dans toutes zones, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 25 octobre 2012 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal» c'est à dire les bâtiments autres que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Aléa sismique en Vaucluse



Sources : Site Internet Préfecture de Vaucluse

Ces règles de construction traduisent la transposition française de l'Eurocode 8. Elles s'appliquent au dimensionnement et à la construction de bâtiments et d'ouvrages de génie civil en zone sismique et fixent des exigences de performance et des critères de conformité.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone UA :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) 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.

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- ***Les activités à condition*** **:**
  - 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.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre V. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès 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.

Article UA4 – Desserte en eau et assainissement

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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 VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

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.

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.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou de fait.
Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage, …

Si par application de l'article UA6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant, dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Au delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a) des constructions en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout des toitures.

b) des constructions principales à condition de respecter un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines. La hauteur des faîtages doit s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

Dans le secteur UAbh, les constructions ne peuvent avoir plus d'un étage sur rez-de-chaussée et en aucun cas dépasser 7 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article UA11 – Aspect extérieur

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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

Matériaux et couleurs :

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 façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.
L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

Equipements 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 vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article UA12 – Stationnement

a) Véhicules motorisés :

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

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

Les besoins a 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).

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) <u>Prescriptions particulières pour les vélos :</u>

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

<u>Les besoins minimums à prendre en compte sont :</u>

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 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 300 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.

<u>Article UA13 – Espaces libres et plantations</u>

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.

Dans les secteurs UAb et UAbh, la superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum de l'assiette du terrain.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone UB :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) 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.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- ***Les activités à condition*** **:**
  - 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.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre V. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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 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 UBf1 et UBf2, pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres pour les constructions nouvelles autorisées. Les aires de croisement peuvent être admises pour les extensions autorisées ;
- 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 en impasse, elle doit comporter en son extrémité une place de retournement présentant des caractéristiques définies dans le Règlement Opérationnel du Service départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse arrêté par le Préfet le 8 avril 2013.

Article UB4 – Desserte en eau et assainissement

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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 VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

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.

Dans le secteur UBb, les constructions devront s'implanter à 3 mètres minimum de la limite du domaine public.

Dans le secteur UBh, les constructions devront être édifiées à :
- 6 mètres minimum de la limite du domaine public, le long de la RD 45 ;
- A l'alignement ou à 3 mètres de la limite du domaine public, le long des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent 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.

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

Non réglementée par 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.

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 l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

- Aux piscines et aux terrasses non couvertes.

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne pourront avoir plus d'un étage sur rez-de-chaussée et en aucun cas excéder 7 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBh, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toit et 5 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article UB11 – Aspect extérieur

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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

Matériaux et couleurs :

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 façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.
L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

Dans le secteur UBh, le long de la RD 45, les clôtures devront obligatoirement être réalisées en grillage.

Equipements 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 vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article UB12 – Stationnement

a) Véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins a 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).

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 :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 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 300 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.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

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.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone UC :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) 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.

Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- ***Les activités à condition*** **:**
  - 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.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre V. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 – Accès 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 UCf1, UCaf2, UCf3 et UCaf3, pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres pour les constructions nouvelles autorisées. Les aires de croisement peuvent être admises pour les extensions autorisées et pour les constructions nouvelles autorisées en UCf3 et UCaf3 ;
- 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 en impasse, elle doit comporter en son extrémité une place de retournement présentant des caractéristiques définies dans le Règlement Opérationnel du Service départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse arrêté par le Préfet le 8 avril 2013.

Article UC4 – Desserte en eau et assainissement

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

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

Dans **les secteurs UCa, UCaf2 et UCaf3** et 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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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 VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des constructions existantes lorsqu'il existe ou à 6 mètres minimum de la limite du domaine public.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Dans les secteurs UCa, UCaf2 et UCaf3, dans cette bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.50 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UC9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

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 l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

- Aux piscines et aux terrasses.

Article UC10 – Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne pourront avoir plus d'un étage sur rez-de-chaussée et en aucun cas excéder 7 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article UC11 – Aspect extérieur

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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

Matériaux et couleurs :

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 façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.
L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

Equipements 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 vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article UC12 – Stationnement

a) Véhicules motorisés :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Les besoins a 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).

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) <u>Prescriptions particulières pour les vélos :</u>

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

<u>Les besoins minimums à prendre en compte sont :</u>

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 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 300 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.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

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.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

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

Article UP1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UP, toutes les occupations et utilisation du sol non autorisées à l'article UP2 sont interdites, et notamment :

- Tout changement d'affectation ainsi que la création de logement.

Article UP2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UPd, qui correspond à l'emprise de la déchetterie, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à la déchetterie et à son fonctionnement, sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 100m² ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone).

Dans le secteur UPef1, qui correspond à l'emprise du forage municipal et des réservoirs d'eau, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à la station de pompage et aux réservoirs d'eau et à leur fonctionnement ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone).

Dans le secteur UPf, qui correspond à l'emprise de la station de pompage, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au forage et à son fonctionnement ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone).

Dans le secteur UPgf1, qui correspond à l'emprise du réservoir d'eau de la Société du Canal de Provence, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques, constructions et les affouillements de sol relatifs à l'aménagement hydraulique « réseau de Vaugines Cucuron Haut Service », tels que les réservoirs d'eau brute.

Dans le secteur UPmf3, qui correspond à l'emprise du cimetière, seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;

- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone).

Dans le secteur UPs, qui correspond à un secteur d'équipements à vocation sportive et de loisirs, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations à vocation d'équipements, sous réserve que la surface de plancher créée ne dépasse pas 250 m² ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone).

Dans le secteur UPstep, qui correspond à l'emprise de la station d'épuration, seuls sont autorisés :

- Les constructions, les aménagements et les équipements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone).

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre V. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP3 – Accès 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 UPef1, UPgf1 et UPmf3, pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant 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 en impasse, elle doit comporter en son extrémité une place de retournement présentant des caractéristiques définies dans le Règlement Opérationnel du Service départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse arrêté par le Préfet le 8 avril 2013.

Article UP4 – Desserte en eau et assainissement

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions qui doivent évacuer leurs eaux et matières usées devront obligatoirement être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome.
L'évacuation des eaux résiduaires et industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, avant d'être rejetées.

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

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, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article UP5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UP6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins :
- 15 mètres de l'axe de la RD 45 ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent 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.

- Aux ouvrages techniques, constructions et affouillement de sol relatifs à l'aménagement hydraulique « réseau de Vaugines Cucuron Haut Service » **du secteur UPgf1**.

Article UP7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent 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.

- Aux ouvrages techniques, constructions et affouillement de sol relatifs à l'aménagement hydraulique « réseau de Vaugines Cucuron Haut Service » **du secteur UPgf1**.

Article UP8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UP9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article UP10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toit et 5 mètres au faîtage.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Ces règles ne s'appliquent 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 ;

Article UP11 – Aspect extérieur

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.

Article UP12 – Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m^2, y compris les accès.

Article UP13 – Espaces libres et plantations

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Au sein du secteur UPmf3, un retrait des constructions de 6 mètres minimum devra être respecté par rapport à l'axe d'écoulement du Laval située à l'Est de la zone, afin de préserver sa ripisylve.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone 1AU :

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitations agricoles et forestières) 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.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- ***Les activités à condition*** **:**
  - 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.

Le secteur du Chemin de Magnan (zone 1AU) et le secteur de la Route de Cadenet (zone 1AU et 1AUh) devront s'aménager dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et à la condition qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre V. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 – Accès 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.

Article 1AU4 – Desserte en eau et assainissement

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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 VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à 3 mètres minimum de la limite du domaine public.

Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU9 – Emprise au sol

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne pourront avoir plus d'un étage sur rez-de-chaussée et en aucun cas excéder 7 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUh, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 3,50 mètres à l'égout de toit et 5 mètres au faîtage.

Article 1AU11 – Aspect extérieur

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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.
Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

Matériaux et couleurs :

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 façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.
L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

Le long de la RD 45, les clôtures devront obligatoirement être réalisées en grillage.

Equipements 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 vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article 1AU12 – Stationnement

a) Véhicules motorisés :

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

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

Les besoins a 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).

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) <u>Prescriptions particulières pour les vélos :</u>

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

<u>Les besoins minimums à prendre en compte sont :</u>

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 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 300 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.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

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.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1) Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

Dans les secteurs Af1 et Af2, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Au sein des périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable, toute nouvelle construction ainsi que tout nouveau captage sont interdits.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser **250m²** de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...).
- Les locaux destinés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, etc.) ;

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne

intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation, sans création de nouveaux logements, à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m².

Dans le cas où l'extension (limitée à 30% de la surface de plancher existante) se réalise dans les volumes existants et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements, la surface de plancher du logement après extension n'est pas limitée à 250 m² ; cependant aucune extension de l'emprise au sol du bâtiment ne pourra être autorisée.

3- Les annexes (pool house, garage, piscines, …) des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas 2 unités bâties, chacune ne devant pas dépasser 20 m². Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 70 m² plage comprise.
Les annexes, à l'exception des piscines devront être accolées au bâtiment d'habitation principale.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs Af1 et Af2, les constructions autorisées devront en outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation : l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m² ;
  - Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 200m² ;
  - Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans franchir le seuil de 250 m² de surface de plancher.

Pour le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination dans les volumes existants, à vocation d'habitation ou d'établissement hôtelier, du bâtiment à la date d'approbation du P.L.U, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre V. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles 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.

Dans les secteurs Af1, Af2 et Af3, pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres pour les constructions nouvelles autorisées. Les aires de croisement peuvent être admises pour les extensions autorisées et pour les constructions nouvelles autorisées en Af3 ;
- 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 en impasse, elle doit comporter en son extrémité une place de retournement présentant des caractéristiques définies dans le Règlement Opérationnel du Service départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse arrêté par le Préfet le 8 avril 2013.

Article A4 – Desserte en eau et assainissement

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Pour les constructions visées à l'article **A2**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

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, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 27 ;
- 15 mètres de l'axe des RD 45, 56 et 135 ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des vallats et canaux, les constructions devront être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article A9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.
Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 70 m² plage comprise.

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'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne pourront avoir plus d'un étage sur rez-de-chaussée et en aucun cas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur peut être portée à 9 mètres au faîtage pour les bâtiments d'activité.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article A11 – Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

Article A12 – Stationnement

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

Article A13 – Espaces libres et plantations

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

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

Dans les secteurs Af1, Af2 et Af3 :

- 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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1) Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;

Dans les secteurs Nf1 et Nf2, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Dans les secteurs Ncof1, Ncof2, Nr et Nrf2, toute nouvelle construction est interdite.

Dans le secteur Nzhf1, toute construction, affouillement et exhaussement sont interdits.

Au sein des périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable, toute nouvelle construction ainsi que tout nouveau captage sont interdits.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser **250m²** de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...).
- Les locaux destinés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, etc.) ;

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou

en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher existante des bâtiments d'habitation, sans création de nouveaux logements, à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m².

Dans le cas où l'extension (limitée à 30% de la surface de plancher existante) se réalise dans les volumes existants et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements, la surface de plancher du logement après extension n'est pas limitée à 250 m² ; cependant aucune extension de l'emprise au sol du bâtiment ne pourra être autorisée.

3- Les annexes (pool house, garage, piscines, …) des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne dépassent pas 2 unités bâties, chacune ne devant pas dépasser 20 m². Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 70 m² plage comprise.
Les annexes, à l'exception des piscines devront être accolées au bâtiment d'habitation principale.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Nc, seules sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de carrière et à l'activité de traitement de matériaux nobles et recyclables ;

Dans le secteur Njf3, seuls sont autorisés :
- L'implantation d'un abri de jardin sous réserve d'être démontable et d'avoir une emprise au sol maximum de 20 m², et sans autres ouvertures que la porte d'entrée ;
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Ncof1 et Ncof2, les constructions autorisées devront en outre :
- Pour les constructions à usage d'habitation : l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m² ;
  - Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 200m² ;

- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans franchir le seuil de 250 m² de surface de plancher.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre V. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles 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.

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3, Ncof1 et Ncof2, pour être constructible, le terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée de 5 mètres pour les constructions nouvelles autorisées. Les aires de croisement peuvent être admises pour les extensions autorisées ainsi que pour les constructions nouvelles autorisées en Nf3 ;
- 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 en impasse, elle doit comporter en son extrémité une place de retournement présentant des caractéristiques définies dans le Règlement Opérationnel du Service départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse arrêté par le Préfet le 8 avril 2013.

Article N4 – Desserte en eau et assainissement

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous

réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.
Pour les constructions visées à l'article **N2**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est interdite dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

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, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VIII du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 27 ;
- 15 mètres de l'axe des RD 45, 56 et 135 ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des vallats et canaux, les constructions devront être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent 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.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article N9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 70 m² plage comprise.

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'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

Les constructions à usage d'habitation ne pourront avoir plus d'un étage sur rez-de-chaussée et en aucun cas excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur peut être portée à 9 mètres au faîtage pour les bâtiments d'activité.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article N11 – Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

Article N12 – Stationnement

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

Article N13 – Espaces libres et plantations

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

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

Dans les secteurs Nr et Nrf2, les boisements rivulaires et attenants doivent être protégés. Toutefois, des coupes et abattages légers, notamment en lisières ou pour des raisons de gestion des berges peuvent y être autorisés à condition de ne pas remettre en cause leur cohérence.

Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3, Ncof1 et Ncof2 :

- 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

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR LE RISQUE INONDATION

Une partie de la commune de Vaugines est impactée par le risque inondation. Afin de prendre en compte le risque inondation, des mesures préventives ont été définies au sein de l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Il s'agit d'un document de connaissance des phénomènes d'inondation susceptibles de se produire par débordements de cours d'eau. Il sert de base à l'intégration du risque dans les documents d'urbanisme.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent en sus du règlement de chaque zone du PLU.

Règles concernant le risque inondation – Atlas des zones inondables (AZI)

Préambule

Tout projet de remblai d'une superficie de plus de 400 m² en lit majeur de cours d'eau est soumis à réglementation au titre de la loi sur l'eau.

De plus, si la surface du projet (total de la superficie des parcelles aménagées) augmentée de la surface du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés (si le projet récupère les eaux d'un bassin versant situé à l'amont) :

- est inférieure à 1 ha ; aucune procédure n'est nécessaire au titre du code de l'environnement.
- est comprise entre 1ha et 20ha ; le projet est soumis à dossier de déclaration ;
- est supérieure à 20ha ; le projet est soumis à dossier d'autorisation.

I. Secteurs identifiés en lit MINEUR

1.1 Prescriptions générales :

- Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement des vallats. En zone A et N, cette distance est portée à 20 m.
- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement. En l'absence de justification de cette condition, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage à large maille, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20 m au dessus du terrain naturel.

1.2 Sont interdits :

- La création, par construction nouvelle, extension, aménagement intérieur ou changement de destination :
  - de logement ou d'hébergement ;
  - d'un ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les ERP de type R, U, J, (établissements dits sensibles) à l'exception des ERP de type U de 5ème catégorie et sans locaux de sommeil
  - d'un bâtiment public nécessaire à la gestion de crise ;
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés) ;
- Les campings ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;

- Les remblaiements et exhaussements de sols susceptibles de perturber le libre écoulement et de réduire le champ d'expansion de crue.

1.3 Sont autorisés :

- *Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif* (station d'épuration, réseau et poste EDF, etc.) sont autorisés en l'absence de possibilité d'implantation alternative, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux et de protéger les installations sensibles. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine prolongée.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers créés supportant des personnes et des biens seront situés 1m au-dessus du terrain naturel. Les projets devront être transparents au maximum vis-à-vis des écoulements. On privilégiera les constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert.

- *Constructions nouvelles :*

- Les constructions nouvelles sont interdites.

- *Constructions existantes :*

- L'extension de l'emprise au sol est limitée à 25m², notamment si elle est nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.
- La surélévation à l'étage est autorisée pour les constructions existantes :
  - à usage d'habitation ;
  - dédié à toute autre usage (y compris ERP), et sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés.

L'aménagement intérieur et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés, et, dans le cas d'un changement de destination, de créer ou d'aménager une aire de refuge à l'étage.

II. Secteurs identifiés en lit MAJEUR

2.1 Prescriptions générales :

- Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement des vallats.
- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement. En l'absence de justification de cette condition, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage à large maille, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20 m au dessus du terrain naturel.

2.2 Sont interdits :

- La création, par construction nouvelle, extension, aménagement intérieur ou changement de destination :
  - de logement ou d'hébergement ;

- d'un ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégories et les ERP de type R, U, J, (établissements dits sensibles) à l'exception des ERP de type U de 5ème catégorie et sans locaux de sommeil
- d'un bâtiment public nécessaire à la gestion de crise ;

- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés) ;
- Les campings ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les remblaiements et exhaussements de sols susceptibles de perturber le libre écoulement et de réduire le champ d'expansion de crue.

2.3 Sont autorisés :

- *Les installations techniques de service public ou d'intérêt collectif* (station d'épuration, réseau et poste EDF, etc.) sont autorisés en l'absence de possibilité d'implantation alternative, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux et de protéger les installations sensibles. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine prolongée.

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers créés supportant des personnes et des biens seront situés 1m au-dessus du terrain naturel. Les projets devront être transparents au maximum vis-à-vis des écoulements. On privilégiera les constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert.

- *Constructions nouvelles :*

- Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à l'exclusion de l'habitation et de l'élevage. Les garages nécessaires à l'activité agricole sont admis au niveau du terrain naturel.

- *Constructions existantes :*

- L'extension de l'emprise au sol et la surélévation pour les constructions existantes :
  - à usage d'habitation ;
  - dédié à toute autre usage (y compris ERP), et sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés.

L'aménagement intérieur et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité des personnes et des bien exposés, et, dans le cas d'un changement de destination, de créer ou d'aménager une aire de refuge 1 m au dessus du terrain naturel.

III. Les zones de RUISSELLEMENT

- Les constructions devront respecter un recul d'au moins 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement des vallats. En zone A et N, cette distance est portée à 20 m.

- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement. En l'absence de justification de cette condition, les clôtures devront être réalisées avec un simple grillage à large maille, ou avec un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0.40 m à condition d'être transparent à 30% sur une hauteur de 0.20 m au dessus du terrain naturel.

- La création ou l'aménagement de sous-sol est interdit.

- Les planchers créés seront situés 0.50 m au-dessus du terrain naturel. Les projets devront être transparents au maximum vis-à-vis des écoulements. On privilégiera les constructions sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert.

TITRE VI : LOCALISATION DU BATIMENT IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Une identification du patrimoine bâti agricole remarquable au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été effectuée. Ce sont des éléments qui participent à l'identité du territoire et qu'il convient de protéger. On permet ainsi la restauration et le changement de destination (transformation en établissement hôtelier) dans les volumes existants, pour des motifs d'ordre culturel, patrimonial et architectural.

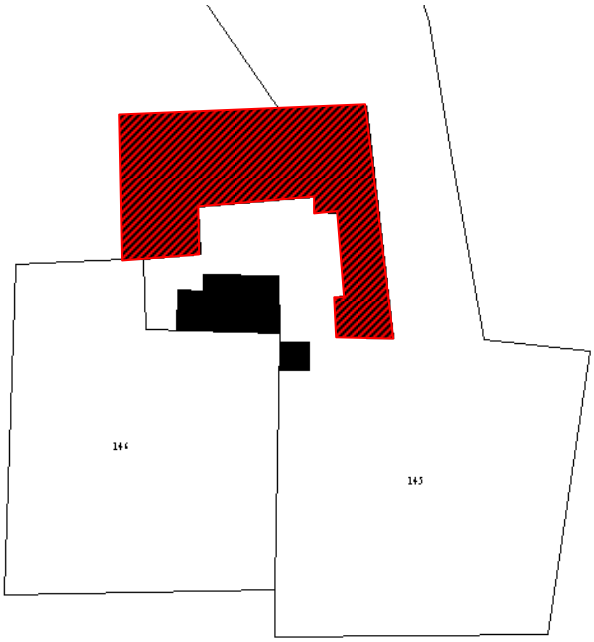
L'article L.151-11 précise : *« Dans les zones agricoles ou naturelles (…), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »*

Au total, la municipalité a répertorié 1 bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Identification sur fond cadastral du bâtiment agricole faisant l'objet d'un changement de destination

Le bâtiment identifié, en rouge hachuré, est concerné par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Section C – Parcelle n°145



TITRE VII : ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. »*. A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés sur le plan de zonage par le biais d'une représentations particulière et les prescriptions qui s'y rattachent, dans le présent document.

Sur Vaugines, les éléments identifiés sont deux arbres remarquables qu'il est essentiel de préserver puisqu'ils ont un rôle paysager important. Il s'agit d'un cyprès situé sur la parcelle A 149 et un chêne situé sur la parcelle B 220.

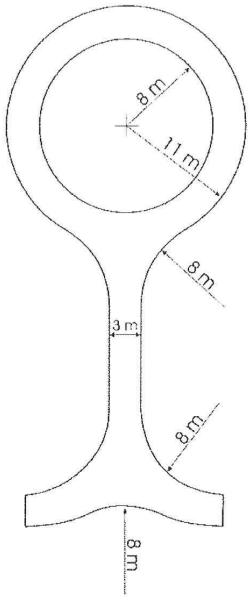
Les demandes de défrichements sont irrecevables et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE VIII : DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI)

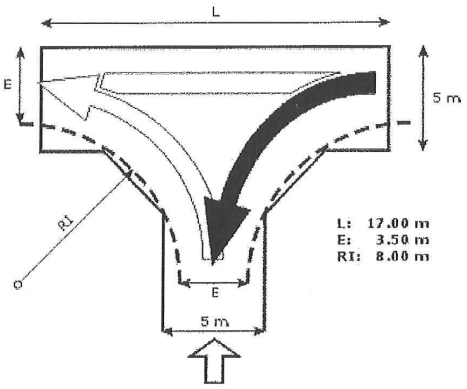
Accessibilité : voie en impasse desservant des bâtiments d'habitation de la première et deuxième famille

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

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

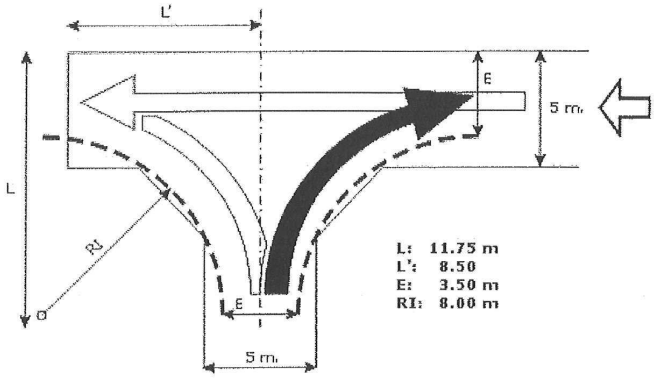


TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Constructions d'une surface totale de plancher ≤ 50 m² (hors construction en forêt) et : ▶ Absence d'habitation et/ou d'animaux ▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillement) ▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI	Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 PI de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire	1 PI situé à moins de 400m ou 1 PENA situé à moins de 200m	Risque COURANT Très Faible
- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² et PBDN < 8m - ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m - Hangar agricole largement ventilé < 1000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité < 10 véhicules - Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique	Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité	1 PI situé à moins de 150m (cette distance peut être portée à 200m maximum si le PI ≥ 60 m³/h pendant 1 heure) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Faible
- Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...) - 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher > 250 m² - 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN ≤ 8m) - Résidence de tourisme (PBDN ≤ 8m) - 5ème catégorie avec locaux à sommeil - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher - comprise entre 250m² et 1000m² et/ou PBDN > 8m - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m² - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 1000m² - Type EF - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN ≤ 8m - ERT d'une surface totale de plancher < 250m² et PBDN > 8m - Hangar agricole largement ventilé ≥ 1000m² - Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) - Aire d'accueil des gens du voyage - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules	Volume minimal de 120 m³ utilisable : 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)	1 PI situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Ordinaire
- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m³	1 PI situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
- 2ème famille collective (PBDN > 8m) - 3ème famille A ou B - 4ème famille - Résidence de tourisme (PBDN > 8m) - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 1000m² - Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500m² et 4000m² ☛ + 90 m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m² ☛ + 60 m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN > 8m - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m² ☛ activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² ☛ autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 et 250 véhicules - Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé ** mur de séparation CF2h ou REI120*	Volume minimal de 240m³ utilisable même si EAE : 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) **Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.**	1 PI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 1 PI situé à moins de 300m (150m si PENA) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque COURANT Important

Habitations — Etablissements recevant du public (ERP) — Etablissements recevant des travailleurs (ERT) — Autres bâtiments ou activités

1

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m³ si < 50 emplacements ou 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m³ si compris entre 50 et 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m³ si > 200 emplacements	1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	Risque COURANT Important
Constructions en forêt : - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRiF > aléa très fort et fort	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)	
> aléa moyen	1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) ou 1 PENA situé à moins de 100m	
- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements)	1 PI de 60 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³		
- Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, desserte, interface, PEI, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)	
- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : ☑ surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP ☑ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture ☑ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique - Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules	Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9-84 » PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau. (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)	PI ou PENA situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque PARTICULIER

- ZAC, ZI, ZAE, etc. :

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
débit simultané	120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)	180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)
	100m au maximum		
	200m au maximum		
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)		

2

LEXIQUE

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

ALIGNEMENT L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et places du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

ANNEXES Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la constructions principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

CLOTURE Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

DOMAINE PUBLIC Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

EGOUT DE TOIT Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION Il s'agit de la projection verticale des parties non enterrées de la construction (de haut en bas) sur une surface horizontale.

ENDUIT Couche de mortier appliquée sur un mur. Pour les immeubles anciens, on utilise généralement un mortier constitué de sable et de chaux naturelle.

FACADE Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

FAITAGE Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

Les installations classées ne constituent pas une destination « au sens du code de l'urbanisme » ; elles sont donc admises dans toutes les zones sous réserve des prescriptions de la loi ci-dessus, de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et des dispositions particulières du chapitre 2 du présent règlement.

SURFACE DE PLANCHER La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.