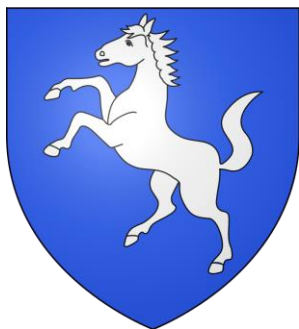


# CHEVAL-BLANC

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
VAUCLUSE

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



PIECE N° **3**

## Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité

Extrait de règlement

12/02/2024

**TITRE IV**  
**-**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE X – ZONE N

**Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation,** les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. **A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi Durance. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

**Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation (atlas des zones inondables – AZI),** les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. **Les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au titre VII du présent document.**

**Pour les terrains concernés par le périmètre de protection rapprochée des captages des Iscles et du forage des Ponts,** des prescriptions réglementaires spécifiques sont précisées au sein des arrêtés déclarant d'utilité publique ces ouvrages. **Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

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

#### **Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2 de la zone N.
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les zones de risques et dans les zones d'intérêt paysager.
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation dans les secteurs **Nf1**.
- Tout nouveau siège d'exploitation dans les secteurs **Nev** et **Nevf1**.

#### **Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Seuls sont autorisés dans la zone N :**

##### **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 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, 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 est limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveau logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement et au sein des volumes existants, la superficie à ne pas dépasser est portée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

3- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation sont autorisées, et peuvent représenter jusqu'à deux unités (hors piscine) sur une même propriété d'une superficie maximum de 20 m<sup>2</sup> chacune. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m<sup>2</sup>, plage comprise.

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 25 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5- Au sein du secteur Ntf1, l'installation d'équipements nécessaires à l'accueil des visiteurs des Gorges de Régalon tels que parc de stationnement, sanitaires, billetterie, local de service, d'une superficie maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

6- Au sein du secteur Nhf3, les constructions et installations nécessaire au fonctionnement du pôle médical, sans création de nouveau logement, et à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 20% de la superficie du secteur.

7- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'aménagement des infrastructures routières qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

8- Au sein du secteur Npv, les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque.

En outre, dans les secteurs Nf1 et Nevf1, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :

Sont autorisés l'aménagement, la restauration ou l'extension 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 70m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> ;

- Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m<sup>2</sup> et 150 m<sup>2</sup> ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 200 m<sup>2</sup> pour les extensions en neuf, et jusqu'à 250 m<sup>2</sup> pour les extensions au sein des volumes existants.

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

### **Article N3 – 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).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Le long de la RD973, les nouveaux accès directs sont interdits à moins qu'ils ne soient regroupés sur des points uniques et après avis de la commission compétente du Conseil Départemental. Afin d'assurer une protection efficace des usagers des routes départementales, le Département peut, si cela se révèle nécessaire, demander à ce que l'autorisation d'accès soit subordonnée à la suppression de tous les obstacles masquant la visibilité à proximité des croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les vallats.

Dans les secteurs **Nf1, Nf3, Nhf3, et Ntf1**, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, avoir une largeur de 3 mètres minimum avec des aires de croisement d'une largeur minimum de 2.5 mètres et d'une longueur minimum de 25 mètres, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes avec un minimum de 9 tonnes par essieu ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

## **Article N4 – Desserte par les réseaux**

### **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).

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**

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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. Le rejet des eaux de piscine est également interdit dans le réseau d'arrosage, filioles ou canaux.

Le rejet des eaux de piscine est également interdit sur la voie publique.

### **3 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

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

## **Article N5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées dans 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 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- pour le réseau structurant (RD973) : 35 mètres de l'axe de la voie pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- pour le réseau de désenclavement (RD31 et RD234) : 15 mètres de l'axe de la voie
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.
- 12 mètres de l'emprise de la SNCF (sauf pour les bâtiments SNCF).

Dans le secteur **Nf1**, les bâtiments doivent être situés à moins de 30m d'une voie ouverte à la circulation publique.

Au sein du secteur **Npv**, les bâtiments doivent être situés à au moins 5m d'une voie ouverte 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 par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- 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.

### **Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

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

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **Article N9 – Emprise au sol**

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment. L'emprise au sol des bâtiments après extension ne pourra être supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation (hors piscine), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m<sup>2</sup>, plage comprise.

Par ailleurs, au sein du secteur **Nhf3**, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 20% de la superficie du secteur.

Au sein du secteur **Npv**, l'emprise au sol créée des bâtiments ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol générée par les panneaux solaires n'est quant à elle pas réglementée.

#### **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**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 9.5 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

Au sein du secteur **Nhf3**, la hauteur des constructions est limitée à 3.5 m à l'égout des toitures et 5 m au faîtage.

Au sein du secteur **Npv**, la hauteur maximum des bâtiments ne pourra excéder 3 mètres au point le plus haut. La hauteur maximum des autres constructions et installations ne pourra excéder 2,8 mètres au point le plus haut.

#### **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 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 N11 – Aspect extérieur**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, des mesures d'autoprotectons seront respectées : limitation des ouvertures en façade exposée au mistral, pas de pièce de charpente en bois apparente, portes et volets en bois pleins.

### **1. Adaptation au terrain**

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation.

### **2. Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tous pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### Volumétrie

Une hiérarchie de volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale doit rester dominante.

Les façades seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

#### Couvertures

Dans le cas des toitures à pentes, les couvertures seront en tuiles rondes de type canal ou romane grand moule, de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux pourront être envisagés.

*En réhabilitation*, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture (50% maximum de la superficie de la toiture).

*En construction neuve*, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

## **4. Clôtures**

La clôture sera constituée :

- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage
- soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur maxi d'1,80m
- soit d'un muret de soubassement de 60cm maximum surmonté d'une grille ou grillage le tout faisant 1,80m maximum
- soit d'une clôture végétale autorisée pour les terrains non bâtis.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés.

Le choix et le dimensionnement de l'entrée du portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

Les clôtures devront être implantées comme tel :

- du bord des Canaux Saint Julien, Cabedan vieux et Cabedan neuf : 6 mètres
- du bord des filioles qui font partie du réseau syndical : 2 mètres
- du bord des fossés privés : 1 mètre

Pour les clôtures des terrains non bâtis, seules les clôtures végétales pourront être autorisées et éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1.80 mètres.

Concernant les secteurs impactés par le risque inondation, les clôtures ne devront pas générer d'obstacle au bon écoulement des eaux.

Au sein des secteurs **Nev** et **Nevf1**, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la faune. Elles seront constituées de haies vives constituées d'essences locales, ou de grillage à maille large (minimum 20 cm).

### **Article N12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>.

### **Article N13 – Espaces libres et plantations**

#### **Espaces libres, plantations**

- Pour toutes constructions autres que celles nécessaires aux exploitations agricoles, il est recommandé la mise en place d'écrans végétaux aux abords des espaces cultivés.
- Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.
- Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.
- Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Au sein des secteurs **Nev** et **Nevf1**, les éléments boisés structurants (linéaires d'arbres de hautes tiges, bosquets, etc.) devront être protégés autant que possible. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces tous les 50 mètres minimum.

En cas de besoins liés à une activité agricole, les coupes et abattages peuvent être autorisés. Cependant, une compensation devra être réalisée pour les haies arbustives de même valeur écologique : même linéaire, diversité des essences, etc.

Au sein du secteur **Npv**, un écran végétal constitué d'arbres d'essences rustiques doit être réalisé sur les pourtours de la zone d'aménagements.

Dans les secteurs impactés par le risque feu de forêt :

- le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garigues..., sont obligatoires :
  - o sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
  - o sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'Arrêté préfectoral du 1<sup>e</sup> mars 2004.
  
- la plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

Espaces boisés classés :

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.