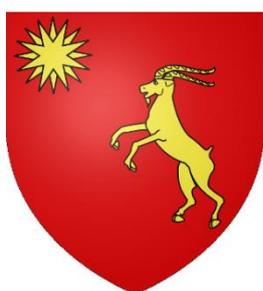


CABRIERES D'AVIGNON

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

PIECE N° **3**

Plan Local d'Urbanisme

Mise en Compatibilité

EXTRAIT DE REGLEMENT - ZONE N

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
C.MIROUX	Directrice
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

14/06/2023

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappels :

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 le secteur Nco, toute nouvelle implantation de siège d'exploitation est interdite.

N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Rappels :

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 150 m² de surface de plancher.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, ...).

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 superficie existante des bâtiments d'habitation d'une superficie minimale de 70m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, 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 150m² par logement. Elle ne doit également pas entraîner la création de nouveaux logements.

Dans le cas où l'extension se réalise dans les volumes existants et à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements, la surface du logement n'est pas limitée ; 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 (hors piscines), chacune ne devant pas dépasser 20 m² d'emprise au sol. Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m² 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 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.

Au sein du secteur Ne, seuls peuvent être autorisés les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité de traitement de matériaux nobles et recyclables, à condition que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 7% de la superficie du secteur. Peuvent également être autorisés les dépôts de matériaux.

Au sein du secteur Nep, seuls peuvent être autorisés les installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité de traitement de matériaux nobles et recyclables, ainsi que les serres agricoles à condition que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 2% de la superficie du secteur. Peuvent également être autorisés les dépôts de matériaux

Dans le secteur Nc, seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité de carrière.

Dans le secteur Nm, seules sont autorisées les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation du cimetière à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 5% de la superficie du terrain à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nst, seules sont autorisés les installations et aménagements liés à l'utilisation et au fonctionnement des espaces de stationnement à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m² à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nstep, seules sont autorisées les constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 10% de la superficie de la zone.

Dans le secteur Npv, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque.

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 VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF des Monts de Vaucluse Ouest) figurant sur le document graphique, 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 issues du règlement du PPRIF. Les dispositions du règlement du PPRIF s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour tous les éléments issus du patrimoine agricole rural (bories, murs de soutènement, murs d'enclos, etc.), la démolition et la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdites, y compris pour les propriétaires des parcelles sur lesquelles est érigé ce patrimoine. Chaque demande de permis de construire sera assortie de l'obligation de conserver, voire de restaurer à l'identique ce patrimoine.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

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.

N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

Au sein des secteurs **Ns, Nstep, Nst, Nm, Ne et Nep**, toute construction ou installation qui le nécessite, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales étant 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).

N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 m de l'axe de la RD2 ;
- 15 m de l'axe des RD 100 et 148 ;
- 7 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

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.

N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Au sein du secteur **Npv**, les constructions et installations devront respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

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.

N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

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 la limite de 250m² d'emprise au sol après extensions.

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**, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80 m², plage comprise.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol totale des constructions en pourra excéder 7% de la superficie du secteur. Pour le **secteur Nep**, l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 2% de la superficie du secteur.

Dans le secteur Nm, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 5% de la superficie du terrain à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nst, l'emprise au sol créée est limitée à 20 m² à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nstep, l'emprise au sol ne devra pas excéder 10% de la superficie de la zone.

Dans le secteur Npv, l'emprise au sol créée des bâtiments ne pourra excéder 25 m².

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.

N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 8,5 mètres au faîtage.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

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

Dans le secteur Npv, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel ne pourra excéder 2,80 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...), portant atteinte par leur aspect à l'environnement.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%.

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

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 couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

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.

Pour les constructions à usage d'habitation, les enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable de pays, frottassés et regrattés à la truelle. Lorsqu'ils existent, les encadrements de baies, les bandeaux verticaux et horizontaux seront réalisés au badigeon de chaux. Les sous faces de génoise seront peintes dans une teinte similaire. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,...), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

- La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
- La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
- Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
- Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures devront être plus hautes que larges ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. La couleur blanche étant proscrite.

Les volets roulants sont interdits.

La serrurerie (garde-corps, grille, portail et portillon, etc...) sera de dessin simple.

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement. Elles seront arborées et grillagées.

Les clôtures en mur plein ou avec murets sont interdites.

Dans le secteur Nco, 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).

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.

Dans le secteur Npv, les dispositions des paragraphes relatifs à « la forme » et aux « Matériaux et couleurs » ne s'appliquent pas.

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.

N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle. Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Il convient de privilégier les essences non allergisantes

Dans le cas de la réalisation d'extensions ou d'annexes à une habitation, il est recommandé la mise en place d'un écran végétal entre l'espace domestique et l'espace agricole.

Au sein de l'emplacement réservé n°12, le caractère boisé doit être maintenu. Ainsi, tout défrichement et déboisement est interdit.

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ELEMENTS NATURELS 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 représentation particulière et les prescriptions qui s'y rattachent, dans le présent document:

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés au titre de l'article L.151-23 sont de divers ordres :

- **EV1** : Forêt de cèdres.
- **EV2** : Espaces forestiers d'envergure ;
- **EV3** : Haies ou boisements localisés à proximité des zones urbanisées ;
- **EV4** : Haies ou boisements dispersés au sein de l'ensemble du territoire communal ;
- **EV5** : Parcs arborés implantés au sein du cœur urbanisé de la commune;
- **EV6** : Espaces verts ludiques où le caractère naturel domine (équipements légers) ;
- **Zone humide**

EV1

La Forêt de cèdres est un espace écologiquement sensible à préserver appartenant au patrimoine naturel de la commune. Il est porteur d'une valeur ludique et touristique forte.

Règles :

- Permettre un renforcement de la protection de cet espace ;
- Faciliter son entretien et sa valorisation compatible avec le caractère boisé de cette zone (mise en place de sentiers, de panneaux indicateurs, aménagement d'aires de pique-nique...).

EV2

Il s'agit d'espaces forestiers d'envergures présentant des caractéristiques écologiques et paysagères fortes.

Règles :

- Assurer la préservation de ces espaces,
- Respecter la valeur écologique de ces secteurs (développement d'infrastructures nécessaires au maintien et au renouvellement de la biodiversité),
- Autoriser la création de chemins de randonnées,
- Permettre la création et le développement des infrastructures permettant d'assurer une défense contre le feu de forêts, du massif et des espaces urbanisés proches (piste coupe feu...).

EV3

Il s'agit de haies ou boisements localisés à proximité des zones urbanisées.

Ces espaces végétaux ont un rôle d'écran entre les espaces naturels ou agricoles et les espaces urbanisés.

Règles :

- Garantir la pérennisation de ces espaces en raison de leur rôle spécifique (bordure de continuité écologique à proximité du hameau de Lise, rôle d'écran végétal en entrée de village, isolement d'une bastide de caractère au sein du hameau de Coustellet...),
- Possibilité de procéder à leur renforcement et à leur entretien,

EV4

Il s'agit de haies ou boisements dispersés au sein de l'ensemble du territoire communal.

Ces espaces présentent une valeur écologique forte et constituent des éléments paysagers, structurant l'ensemble des espaces agricoles de la commune. Ils introduisent une certaine verticalité et densité au milieu d'espaces agricoles essentiellement dédiés à la viticulture.

Règles :

- La préservation reste une priorité.
- Le renforcement d'autres haies ou boisements secondaires peut être envisagée au sein de la commune ;
- L'entretien de ces éléments boisés est autorisé ;
- Permettre la création de passage au sein de ces espaces boisés, à condition qu'ils restent de taille limitée.

EV5

Il s'agit de parcs arborés implantés au sein du cœur urbanisé de la commune. Ces espaces permettent une respiration de la trame urbaine.

Ils assurent une transition entre les espaces densément urbanisés du cœur villageois et la trame urbaine plus diffuse. En outre, ce rôle de poumon vert sera renforcé après la réalisation de deux petites opérations assez denses.

Ils permettent la transition entre espaces urbanisés et naturels au sein de secteurs peu denses.

Règles :

- Conserver l'esprit de trame de respiration, de parcs arborés qui caractérisent ces espaces ;
- Permettre l'entretien (coupes, reboisements, plantation de nouvelles essences...) pour faciliter la pérennisation de ces lieux.

EV6

Il s'agit d'un espace vert ludique où le caractère naturel domine (équipements légers).

L'objectif est de conserver ces espaces à proximité du cœur villageois et de la zone constituée par l'école et le quartier attenant.

Règles :

- Maintenir et préserver ces espaces verts ;
- Permettre des aménagements légers sur ce secteur dès lors que le principe de conservation n'est pas menacé (reboisements...)
- Favoriser l'entretien de ce secteur.

Zone humide

Il s'agit d'une mare située au Petit Sarret, au Nord de Coustellet.

Proche de milieux agricoles, cette mare offre un habitat idéal pour les espèces d'amphibiens, notamment en réduisant les déplacements entre le lieu d'hibernation, de reproduction, de chasse et de quartiers d'été.

Prescriptions spécifiques relatives à cette mare :

Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à cette zone humide sont proscrits. La destruction du milieu est interdite. Ainsi, les déblais et remblais de ces espaces sont interdits.

