

BEAUMONT DE PERTUIS

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Congu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C. MIROUX	Directrice
J.B. PORHEL	Responsable Urbanisme
B. DELAUNAY	Assistant d'études Urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le 01/06/2026

ID : 084-218400141-20260526-DEL_40_2026-DE

Berger
Levrault

PIECE N° **3**

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n° 1

EXTRAIT DE REGLEMENT- ZONE N

12/03/2026

TITRE IV

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE VII – 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.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont interdites dans l'ensemble de la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites, et en particulier :

- Les terrains de camping (sauf camping à la ferme précisé en N2), les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes ou habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- Les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
- Les dépôts de véhicules, matériaux, ferrailles, déchets de construction et toute nature.

Dans les secteurs **Nf1, Nf2 et Nhf1**, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Dans les secteurs **Ndf1 et Nd** tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

Dans les secteurs **Np, Nr, Nrf1, Nrf2 et Nrf3**, toute nouvelle construction est interdite.

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 250 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, etc.) ;
- Les locaux destinés à l'agri-tourisme (gîtes, camping à la ferme, 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- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3- 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 m² à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, 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 250 m² de surface de plancher.

4- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, sont autorisées, et peuvent représenter jusqu'à deux unités (contiguë ou non) sur une même propriété d'une superficie maximum de 20 m² chacune, plus une piscine. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², 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.

5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux opérations d'aménagements routiers.

En outre, dans les secteurs Nf1, Nf2 et Ndf1 les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation, peuvent être 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 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m² et 120 m². Dans ce cas, l'extension des constructions est limitée jusqu'à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m² et 200 m² ;
- 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 250 m².

Outre les constructions autorisées dans la zone N, sont également autorisées :

- **dans le secteur Nhf1** l'extension de la construction principale existante du domaine de Carabelle, sans création de nouveaux logements, à condition que la surface de plancher créée n'excède pas 160 m² et qu'elle soit destinée à la mise aux normes accessibilité pour les personnes à mobilité réduite uniquement.

Au sein du secteur Nref1, seuls peuvent être autorisés les constructions, aménagements, équipements, exhaussements et affouillements liés à l'implantation d'un réservoir d'eau.

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 Chapitre V du présent document.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation (PPRi Durance), 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.

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.

Dans les secteurs **Nf1, Nf2, Nf3, Nhf1 et Ndf1** 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 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- 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 ;
- 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'activités 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

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 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 sur la voie publique.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

En agglomération (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), les constructions devront être édifiées à :

- 35 mètres de l'axe de la RD996 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions.
- 15 mètres de l'axe de la RD42, RD122 et RD198.
- 12 mètres de l'emprise de la SNCF (sauf pour les bâtiments techniques SNCF).
- 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A51, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt 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 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 m².

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 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Dans le secteur **Nhf1**, en cas d'extension des constructions, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 90 m². Après extension l'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 560 m².

Au sein du secteur **Nref1**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 1 100m².

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 7 mètres à l'égout des toitures et 8.5 mètres au faîtage.

Des adaptations de hauteur seront possibles pour les bâtiments à vocation agricole (bâtiments techniques).

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

Au sein du secteur **Nref1**, la hauteur des constructions, mesurée à compter du terrain naturel, ne pourra excéder 6 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.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

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.

Clôtures

Les clôtures végétales doublées d'un grillage sans muret de soubassement, sont autorisées. De même que les clôtures constituées d'un muret de soubassement surmonté d'une grille ou d'un grillage, sans que la partie maçonnée ne dépasse un tiers de la hauteur totale. Pour l'ensemble des cas, la hauteur des clôtures sera au maximum de 2 mètres. Des adaptations seront possibles dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

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

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

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.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Excepté dans le secteur **Nref1**, les coupes à blanc ne seront autorisées que s'il y a replantation forestière.

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 citernes de combustible ou autres seront enterrées, soit masquées par des haies vives.

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

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

Excepté dans le secteur **Nref1**, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau.

Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, il sera nécessaire de déboiser dans un rayon de 8 mètres autour des habitations et de débroussailler dans un rayon de 50 mètres.

La plantation de résineux et de chênes comme accompagnement paysager est interdite dans ces secteurs.

Au sein des secteurs **Nr** :

- Les boisements rivulaires et attenants, compris au sein de la zone **Nr** doivent être préservés.
- Des coupes et abattages ponctuels sont autorisés en marge des massifs et linéaires formés sous condition de ne pas remettre en cause la cohérence du linéaire.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les voies et chemins existant à la date d'approbation du PLU.