

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
ZONE Ua	15
ZONE Ub	25
ZONE Uc	37
ZONE Ue	51
ZONE Ux	58
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	64
ZONE AUcp	65
ZONE 1AU	75
ZONES 1AUc et 1AU1c	83
ZONES 2AU	92
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	96
ZONE A	97
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	108
ZONE N	109

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- TITRE I :** Dispositions générales
- TITRE II :** Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)
- TITRE III :** Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)
- TITRE IV :** Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)
- TITRE V :** Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières (N)

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain (planche des servitudes, listes des emplacements réservés notamment)

NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

1. Occupations et utilisations du sol interdites
2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4. Conditions de desserte par les réseaux
5. Superficie minimale des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
14. Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de la Bastidonne (Vaucluse).

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Le Code de l'Urbanisme et notamment

- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 111-1-1
- l'article L. 123-1.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexées,
- **le Code de la Construction et de l'Habitation,**
- **les droits des tiers en application du Code Civil,**
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

N.B. Permis de lotir :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien

et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens (articles L. 442-9 du Code de l'Urbanisme).

L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones Urbaines (U), zones A Urbaniser (AU), zones Agricoles (A) et zones Naturelles et forestières (N).

A) **Les zones Urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone Ua** correspondant au centre historique, qui comprend :
 - un **secteur Uaa** en son centre – en deçà du belvédère - dans lequel la hauteur des constructions est limitée,
 - un **secteur Uab** au-dessus de la rue des Ferrages – dans lequel des règles spécifiques liées aux clôtures sont édictées.

- **La zone Ub** correspondant à la première extension à vocation mixte et plus dense du village, qui comprend :
 - un **secteur Uba** à l'Ouest du village – dans lequel des règles spécifiques notamment liées à l'implantation des constructions, à la densité maximale autorisée et aux clôtures sont édictées,
 - un **secteur Ubb** à l'Est et à l'Ouest du village – dans lequel des règles spécifiques notamment liées à l'implantation des constructions et aux clôtures sont édictées,
 - un **secteur Ubc** à l'Ouest du village – dans lequel la commune projète la réalisation de logements sociaux, ainsi que la viabilisation de terrains.

- **La zone Uc** correspondant aux extensions de type pavillonnaire du village, qui comprend :
 - un **sous-secteur Ucv** – correspondant aux extensions pavillonnaires les plus proches du cœur de village et dans lesquelles une densité plus importante est autorisée.
 - un **secteur Ucp** – correspondant aux extensions pavillonnaires présentant un enjeu paysager fort du fait de leur caractère végétalisé affirmé et de leur densité moindre.
 - un **secteur Ucp1** – non raccordable réseau collectif d'assainissement et dans lequel la réalisation d'un assainissement autonome est possible
 - un **secteur Ucp2** – correspondant au quartier des Aubères, sur lequel la commune souhaite permettre la réalisation de nouvelles constructions, dans le respect des enjeux paysagers du secteur.

- **La zone Ue** à vocation d'installations et d'équipements publics d'intérêt collectif.
Elle comprend :
 - un **secteur Ue1** au Sud du village – secteur concentrant une part importante des équipements communaux existants (espaces à vocation de sport/loisirs, salle des fêtes...)
 - un **secteur Ue2** au Sud-Ouest du village (secteur « Sous le village »), destiné à accueillir de nouvelles installations et équipements publics (parking paysager, terrain de sports...).
 - un **secteur Ue3** au Sud-Ouest du village (secteur « Sous le village »), destiné à accueillir des équipements publics structurants, ainsi que des logements sociaux.

- **La zone Ux** à vocation d'accueil d'activités économiques au Nord du village (zone artisanale et commerciale).

B) Les zones A Urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

- **La zone AUcp** - quartier de Colombiers - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, non raccordée à l'assainissement collectif mais destinée à l'être selon le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) communal. L'urbanisation de la zone pourra se réaliser au fur et à mesure de l'extension du réseau d'assainissement au sein de la zone.

- **La zone 1AU** – au Nord-Est du cœur de village - est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'hébergement touristique. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

- **La zone 1AUc** – au Nord-Ouest du cœur de village - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

- **La zone 1AU1c** – quartier Croutasse Sud-Est - est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

- **Les zones 2AUc** – quartiers Chemin de Pertuis et Croutasse – **2AUcp** – quartier Colombiers et Paroites-les Savels - sont des zones d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU.

- **La zone 2AU1c** – quartier Colombiers – est une zone d'urbanisation future à plus long terme et à vocation principale d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation, après réalisation des équipements et réseaux manquants, est conditionnée à une modification/révision du PLU, ainsi qu'à la réalisation d'une opération d'ensemble.

C) **La zone Agricole (A)** - à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement – est une zone réservée à l'exercice des activités agricoles. Elle comprend :

- un **secteur Ap** – correspondant aux espaces agricoles présentant un enjeu paysager fort, et dans lesquels toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics).

D) **Les zones Naturelles et forestières (N)** - auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement sont :

- la **zone N** - une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- la **zone Np** – entité naturelle à protéger strictement (colline Saint-Julien et massif de Malacoste).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme excepté dans les zones à risques de feux de forêts pour les bâtiments détruits par un feu de forêts (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre les conservations ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique, les projets de construction sont soumis au Service Régional des Antiquités Historiques.

ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS

1 - Risque Sismique

Le décret du 22 octobre 2011 relatif à la prévention du risque sismique et son nouveau zonage divise le territoire français en 5 zones de sismicité croissante allant de 0 (zone d'aléa faible) à 5 (zone d'aléa fort), selon l'importance des secousses. Les règles constructives parasismiques s'appliquent aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

La commune de La Bastidonne est classée en aléa moyen (zone de sismicité 4).

La carte en annexe 2 du présent règlement établit les zones de sismicité en Vaucluse. Les règles constructives parasismiques sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit les nouvelles normes de construction parasismique à appliquer pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal » à compter du 1^{er} mai 2011. La réglementation parasismique s'applique aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières dans les zones de sismicité 2,3,4, et 5.

2 - Risque Inondation

Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) sont en partie concernées par le risque Inondation. Les dispositions réglementaires spécifiques, associées aux secteurs soumis à un aléa Inondation sont repris dans l'article 2 des zones concernées.

3 - Risque Feu de Forêt

- **Secteurs indicés « f1 » - aléa très fort – zones du PLU concernées : zones Ucp/Ucp1, AUcp, 2AUcp, A et N.**
- **Secteurs indicés « f2 » - aléa fort – zones du PLU concernées : zones Uc/Ucp, A et N.**
- **Secteurs indicés « f3 » - aléa moyen – zones du PLU concernées : zones Ucp, 2AUcp, A et N.**

Les dispositions réglementaires spécifiques, associées aux secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt sont repris dans les articles 1 et 2 des zones concernées.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations éventuellement autorisés par le présent règlement dans les secteurs soumis à un aléa Feu de Forêt doivent respecter les **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement.

ARTICLE 8 – RAPPEL DES PROCEDURES

Permis de Construire (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

L'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme porte sur les constructions nouvelles dispensées de toute formalité.

L'article R. 421-9 du Code de l'Urbanisme porte sur les constructions nouvelles soumises à déclaration préalable.

L'édification des clôtures (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme)

L'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme porte sur les clôtures soumises à déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Elles sont soumises à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC).

Les défrichements (article L. 311-3 du Code Forestier).

Ils sont soumis à autorisation. Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichements sont irrecevables.

ARTICLE 9 – ELECTRICITE

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE 10 – POLLUTION LUMINEUSE

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les dispositifs d'éclairage extérieur public et privé devront :

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile (voir schéma joint en annexe 4 du présent règlement),
- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.

L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale de la lumière.

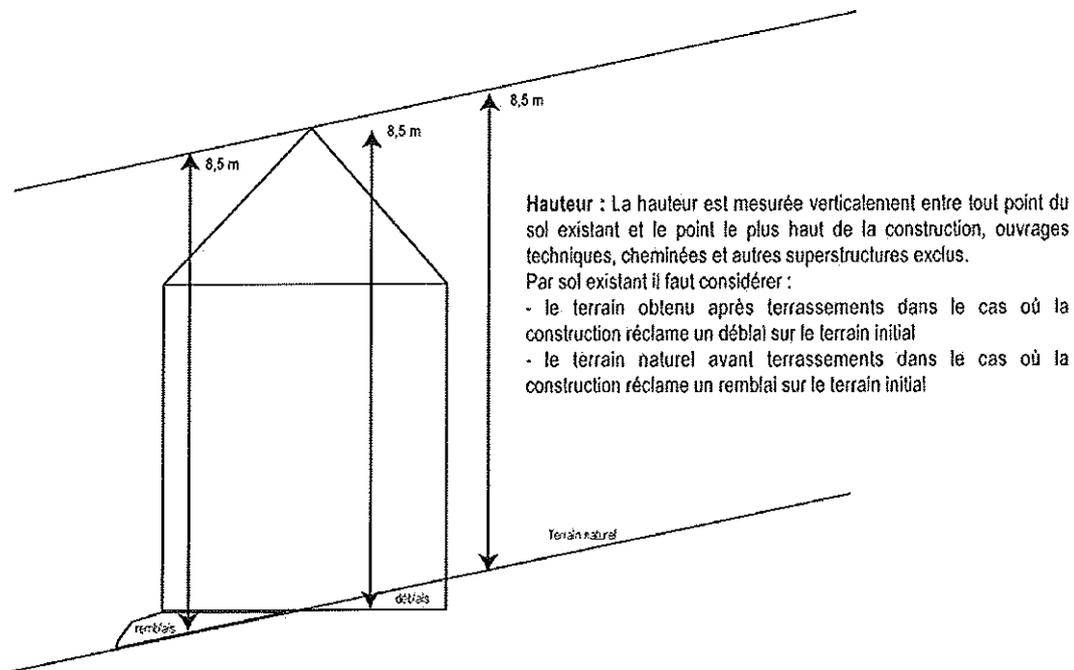
ARTICLE 11 – PRECISION RELATIVE AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 10 DU PRESENT REGLEMENT

Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions. Celle-ci est mesurée :

- à partir du sol naturel initial de la propriété - avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussement, et après les éventuels travaux d'affouillement nécessaires à la réalisation des travaux - jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour

les toits-terrasse) et/ou jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Calcul des hauteurs (exemple)



ARTICLE 12 – ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

S'appliquent aux éléments d'intérêt paysagers et/ou écologique identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes :

- tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

ARTICLE 13 – CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

La D973 est classée voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 05/08/1999 :

- catégorie 4 – *largeur de la zone affectée par le bruit : 30 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche*

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus et cartographiés en annexe 6.2.2 du PLU doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques

acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

ARTICLE 14 – REGLEMENT DE LOTISSEMENTS

Au titre de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES