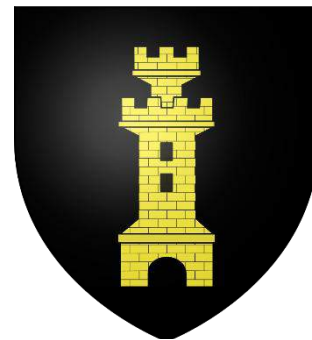


PLU

Plan Local d'Urbanisme

La Bastidonne



Notice Explicative

Modification n°1 du PLU de La Bastidonne

altereo

Elaboration du PLU approuvée le 27 juin 2005

1^{ère} révision approuvée le 26 novembre 2012

1^{ère} modification approuvée le ...

Titre du document	Notice explicative
Version	Décembre 2025
Rédacteur	BR
Vérificateur	ACR
Valideur	BEP

Table des matières

PREAMBULE	4
ELEMENTS DE CONTEXTE.....	6
Présentation de la commune	7
Plan local d'urbanisme en vigueur	9
Documents supra-communaux	13
Loi climat et résilience de 2021	19
POINTS DE MODIFICATION DU PLU	20
Point 1 – Simplification du zonage	21
Point 2 – Suppression des bandes d'implantation matérialisées sur les plans de zonage	41
Point 3 – Révision des distances de recul des constructions par rapport aux voiries	45
Point 4 – Reformuler la règle des hauteurs en zone UA	47
Point 5 – Suppression de la dimension « touristique » de la zone 1AU	48
Point 6 –Relocalisation de l'objectif de création de logements sociaux	50
Point 7 – Modification des règles de hauteur des clôtures	53
Point 8 - Ajout d'une interdiction d'implantation d'ICPE EN ZONE Ux.	53
Point 9 – Faciliter la mise en œuvre deS Orientations d'aménagement	55
Point 10 – Elargissement des espaces verts protégés autour des cours d'eau	57
Point 11 – Changement de destination pour un hangar en zone Agricole	59
Point 12 – Amélioration de la mise en page du dossier de PLU (numérotation des pages et pages de garde)	60
EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	61
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur	64
INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET	65
a. Evaluation des incidences sur le paysage	65
b. Incidences sur le patrimoine bâti, historique et culturel :	66
c. Evaluation des incidences sur le patrimoine naturel et la biodiversité	67
d. Evaluation des incidences sur les zonages Natura 2000	70
e. Evaluation des incidences sur les risques naturels, technologiques et sur les nuisances	71
f. Evaluation des incidences sur le climat et la qualité de l'air	75
g. Evaluation des incidences sur l'eau et les sols	75
SOMME DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES ET CONCLUSION	77



Préambule

Cadre réglementaire de la procédure

En application des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (cas d'un PLUi H/D) du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Elle permet notamment d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (souvent laissées 2AU) des PLU (zones définies par l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

Objet de la modification n°1 du PLU de La Bastidonne

La commune de La Bastidonne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2005 et révisé en 2012. Ce document d'urbanisme fixe les règles d'aménagement du territoire communal, en cohérence avec les objectifs d'intérêt général.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Bastidonne comporte les points suivants :

- Simplification du zonage
- Suppression des bandes d'implantation matérialisées sur les plans de zonage
- Révision des distances de recul des constructions par rapport aux voiries
- Reformuler la règle des hauteurs en zone UA
- Suppression de la dimension « touristique » de la zone 1AU
- Relocalisation de l'objectif de création de logements sociaux



- Modification des règles de hauteur des clôtures
- Ajout d'une interdiction d'implantation d'ICPE en zone Ux
- Faciliter la mise en œuvre des orientations d'aménagement
- Elargissement des espaces verts protégés autour des cours d'eau
- Changement de destination pour un hangar en zone Agricole
- Amélioration de la mise en page du dossier de PLU (numérotation des pages et pages de garde)



1.

ELEMENTS DE CONTEXTE



PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de La Bastidonne est située en limite Sud du département du Vaucluse, à 30 km environ au Nord d'Aix-en-Provence et à 5,5 km à l'Est de Pertuis (Chef-lieu de canton). Elle est traversée par la route départementale 973, reliant Cavaillon-Pertuis-Mirabeau (jonction avec D96N96 et proximité de l'A51).

Son territoire est relativement restreint, d'une superficie de 590 hectares (pour comparaison, la surface moyenne des communes françaises est de 1500 hectares). Il est délimité par les communes de Pertuis à l'Ouest et au Sud et par celle de La Tour d'Aigues au Nord et à l'Est.

■ La Communauté de Communes COTELUB

Elle a été créée le 1^{er} octobre 2000 et regroupe depuis le 1^{er} janvier 2017 seize communes : Ansouis, la Bastide des Jourdans, La Bastidonne, Beaumont de Pertuis, Cabrière d'Aigues, Cadenet, Cucuron, Grambois, Mirabeau, La Motte d'Aigues, Peypin d'Aigues, Saint Martin de la Brasque, Sannes, la Tour d'Aigues, Vitrolles en Luberon et Villelaure.

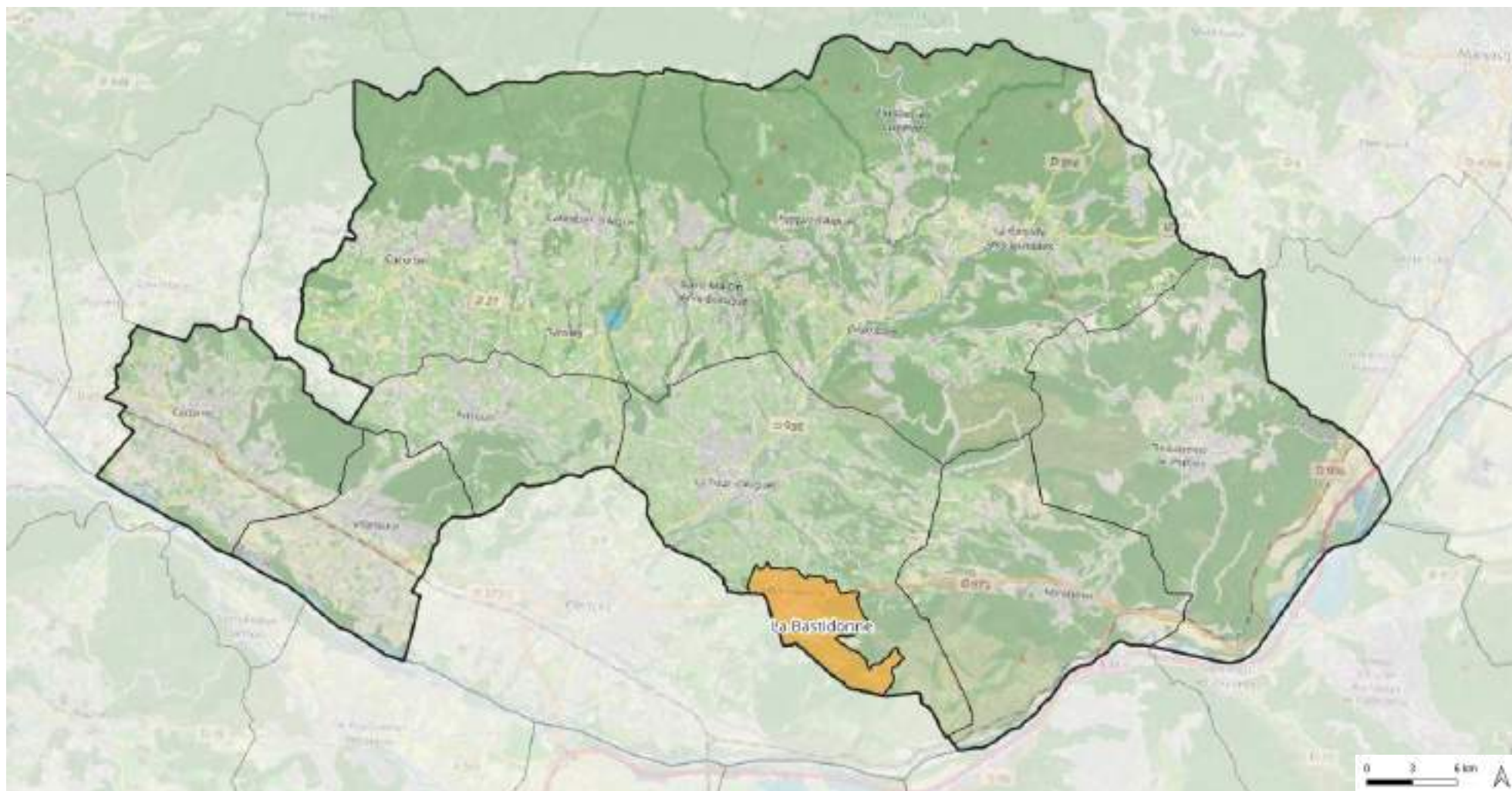
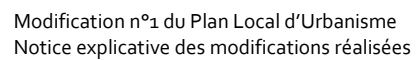
Elle est dotée des compétences suivantes :

OBLIGATOIRES

Le développement économique du territoire
communautaire
L'aménagement de l'espace communautaire

OPTIONNELLES

La création ou aménagement et entretien de
voiries d'intérêt communautaire (Zones
d'Activités)
Le soutien à l'agriculture
L'élimination et valorisation des déchets des
ménages et déchets assimilés
La construction et la gestion des équipements
sportifs d'intérêt communautaire
Le développement social, culturel, sportif et de
loisirs, des jeunes de 12 à 18 ans
La construction, aménagement, entretien et
gestion des crèches et des relais assistantes
maternelles d'intérêt communautaire
Le tourisme





PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

L'objectif principal du PLU en vigueur, approuvé en 2012, réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

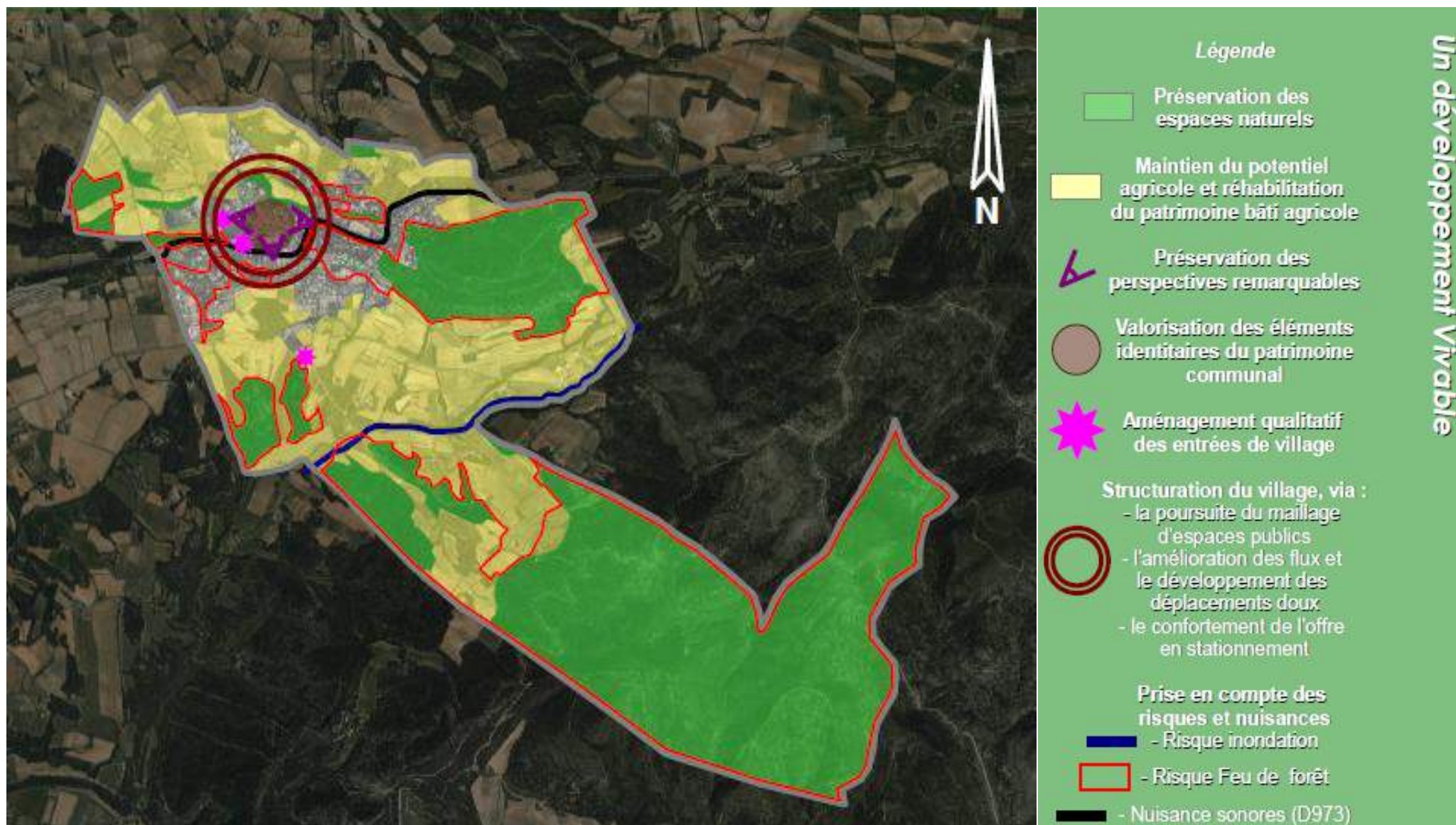
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de 2012 de La Bastidonne se décline en trois grandes orientations structurantes :

- **Un développement vivable**, visant à préserver les paysages, les espaces naturels et agricoles, la biodiversité et le cadre de vie, tout en améliorant les conditions de circulation et les mobilités douces. Cette orientation se traduit par l'aménagement qualitatif des entrées de village, la structuration d'espaces publics, la protection des secteurs à risques (feux, inondations), et la valorisation des éléments identitaires du patrimoine local.
- **Un développement équitable**, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle au sein du village, avec une offre diversifiée de logements accessibles à tous (notamment pour les jeunes ménages), des équipements publics adaptés (sport, culture, loisirs) et la concentration des services et activités en cœur de village afin de maintenir une dynamique locale.
- **Un développement viable**, reposant sur une gestion économe de l'espace (densification raisonnée, limitation de l'étalement urbain), la préservation des ressources naturelles (eau, sol, biodiversité), la maîtrise de l'énergie et le développement encadré des énergies renouvelables. Il s'accompagne également d'un soutien à l'économie locale, en particulier aux activités agricoles, artisanales et au tourisme vert, compatibles avec le caractère rural de la commune.

La modification du PLU de La Bastidonne ne perturbe pas l'économie générale du PADD puisqu'elle respecte en tout point les orientations et objectifs de ce dernier.

Elle respecte les objectifs de développement progressif et maîtrisé tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.

Les cartes sur les pages suivantes sont issues du PADD en vigueur qui ne peut pas être modifié par la présente procédure.



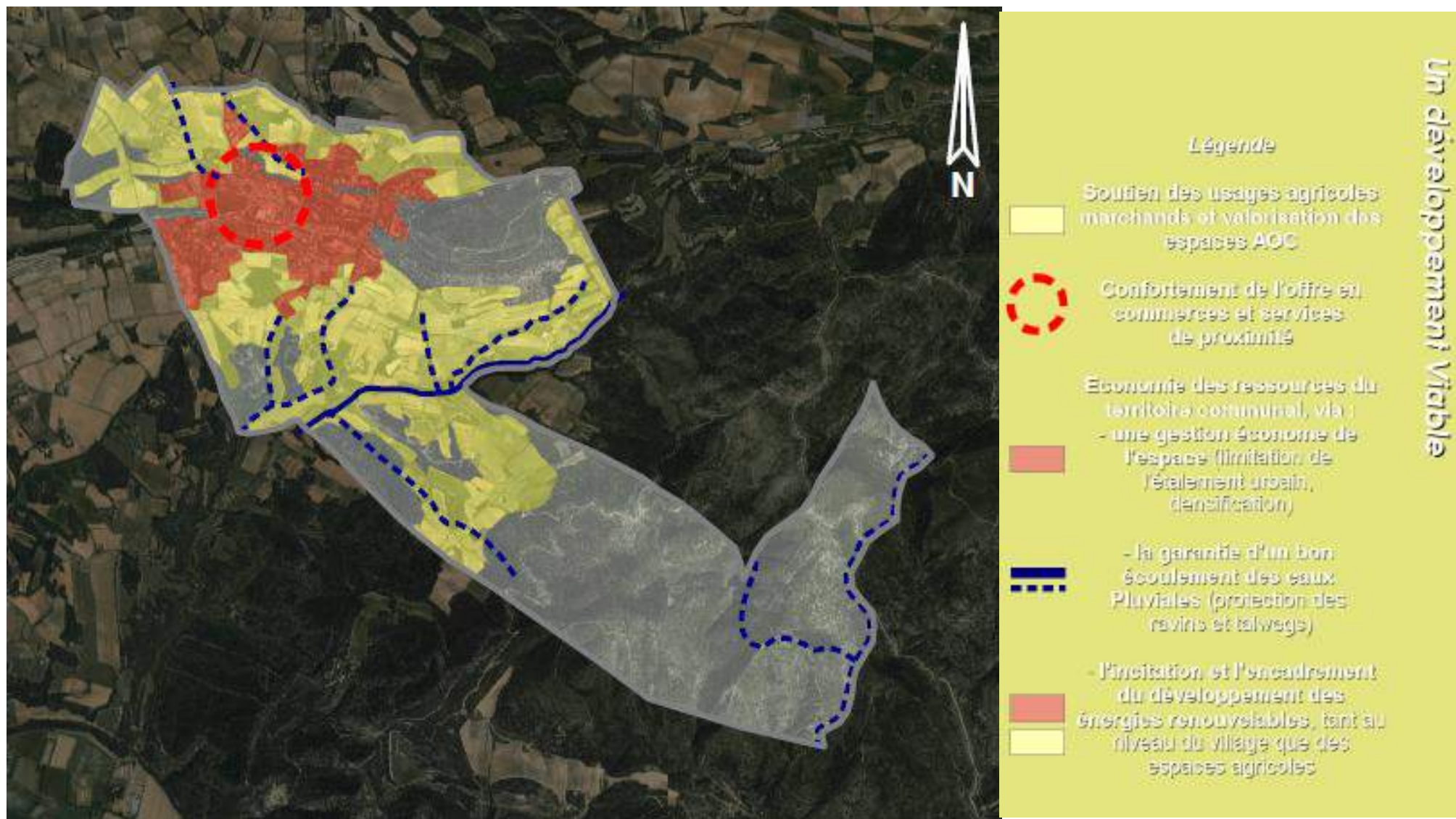


Légende

Confortement du village
avec un triple enjeu de :

-  - **Mixité sociale** : développement de l'offre en logements locatifs et sociaux
-  - **Mixité de l'habitat** : diversification des typologies de logements (taille, statut,...) et recherche de nouvelles formes urbaines
-  **Mixité des fonctions** : habitat, équipements, commerces, services, activités... dans l'objectif de renforcer la centralité et la dynamique du village
-  **Adaptation de l'offre en équipements** afin de répondre aux besoins de la population actuelle et projetée

Un développement Equitable





DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Plusieurs documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisation, la protection, la gestion du territoire et s'imposent à la commune de La Bastidonne.

■ Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Sud Luberon

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain a remplacé les schémas directeurs par les SCoT. Le SCoT intègre l'ensemble des politiques conduites à l'échelle d'un territoire intercommunal cohérent, d'un bassin de vie. Il fixe les orientations du territoire en matière d'urbanisme, de logement, d'infrastructures, de déplacements, de services, de commerces, de loisirs...

La priorité est donnée dans le projet à la qualité du paysage urbain, à la solidarité et au développement durable. Elaboré par un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI), le SCoT est réexaminé au plus tard tous les dix ans, pour éviter de laisser en vigueur un document devenu obsolète.

Le SCoT du Sud Luberon a été approuvé le 24 novembre 2015. Il est actuellement en révision depuis le 4 novembre 2021.

Le SCoT définit les principaux objectifs de développement pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité. Le futur SCoT définira ainsi, après approbation prévue novembre 2025, les objectifs du territoire sur les 10 prochaines années.

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT en vigueur (2015)

A partir des enjeux révélés dans le rapport de présentation, des objectifs généraux sont définis et sont traduits au sein du projet en orientations.

- Les objectifs de qualité de vie consistent à développer des services à la population, une économie propre au territoire, répondre à la demande de logements et protéger l'environnement.
- L'organisation des déplacements doit se traduire au sein des PLU par le développement des transports alternatifs et l'aménagement des axes.

Dans un deuxième temps, le SCoT prescrit aux documents d'urbanisme et d'aménagement de portée inférieure des règles, orientations et objectifs qui visent à :

- Limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement naturel ;
- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces ;
- Structurer le territoire autour de deux pôles en préservant la vitalité de chaque village.

Ces grands objectifs fixent le cadre de référence pour les documents d'urbanisme, notamment concernant la maîtrise de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

A la lumière des objectifs généraux et appliqués du SCoT, et en tenant compte des tendances actuelles à l'œuvre sur le Sud Luberon, il est possible de quantifier les objectifs de développement du territoire garantissant :

- Le maintien de la croissance démographique. Le SCoT prévoit :
 - Un accueil de 7 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, soit 500 habitants/an ;
 - Une diminution de la taille des ménages à 2,35 personnes/résidences principales, soit 220 nouveaux ménages/an.
- La création des emplois nouveaux. Le SCoT prévoit :
 - Une augmentation du taux d'emploi à 25% à l'horizon 2025 ;
 - Une création de 3 200 emplois supplémentaires à l'horizon 2025.
- La diversification de la production de logements. Le SCoT prévoit :



- Une création de 3 100 résidences principales supplémentaires sur le territoire du Sud Luberon, entre 2009 et 2025, soit 200 nouvelles résidences principales par an ;
- Une prévision de 200 hectares pour satisfaire l'ensemble du développement démographique et économique, permettant de diviser par 2,3 la consommation d'espace envisagée par habitant.

▪ **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur (2015)**

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) constitue le troisième pilier du SCoT à côté du rapport de présentation (comprenant en particulier le diagnostic, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le DOO est ainsi la partie technique du SCoT qui traduit, sous la forme de prescriptions, les objectifs développés par le PADD.

:

Le DOO du SCOT possède 7 objectifs généraux ainsi que 23 orientations :

A. Préservation d'espaces et de sites naturels

Orientation 1. Préservation de la trame verte

Orientation 2. Préservation des espaces caractéristiques du Sud Luberon

Orientation 3. Protection de la trame bleue et de la ressource en eau

Orientation 4. Intégration des prescriptions des Plans de Prévention des Risques

B. Préservation des espaces agricoles ou forestiers

Orientation 5. Préservation des espaces agricoles

Orientation 6. Préservation des espaces forestiers et pastoraux

C. Organisation du territoire et développement des espaces urbains

Orientation 7. Les secteurs à enjeux du développement urbain

Orientation 8. Les modes de développement urbain et la limitation de la consommation d'espace

D. Développement diversifié de l'habitat

Orientation 9. Diversification de la production de logements

Orientation 10. Développement de l'habitat à prix maîtrisé

E. Cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports en commun

Orientation 11. Valorisation des pôles d'échanges et des haltes ferroviaires

Orientation 12. Adaptation de la voirie à la circulation des transports collectifs

Orientation 13. Perméabilité du tissu urbain aux modes doux

Orientation 14. Amélioration du système de déplacements à l'échelle du territoire

F. Développement économique, commercial, artisanal et touristique

Orientation 15. Localisation préférentielle des commerces dans les centres-villages

Orientation 16. Zone d'aménagement commercial

Orientation 17. Confortement des zones d'activités existantes

Orientation 18. Création de nouvelles zones d'activités

Orientation 19. Développement du tourisme

G. Protection des paysages, mise en valeur des entrées de ville

Orientation 21. Préservation des espaces paysagers sensibles et de la nature en ville

Orientation 22. Traitement paysager des entrées de villes et des abords des axes structurants

Orientation 23. Protection et valorisation du patrimoine bâti



■ Charte du Parc Naturel Régional (PNR) du Luberon

Le Parc naturel régional du Luberon s'étend sur un vaste territoire situé entre Alpes-de-Haute-Provence et Vaucluse. Il couvre 77 communes et englobe une grande diversité de paysages : montagnes, plaines agricoles, forêts, garrigues, villages perchés et espaces naturels remarquables. Le nouveau projet du parc pour la période 2025-2040 comporte un élargissement du périmètre du parc à 100 communes et la révision des orientations de la charte.

La nouvelle charte a été votée par le comité syndical du parc et doit désormais faire l'objet de délibérations d'adhésion par les collectivités territoriales concernées (communes, EPCI, Départements).

La nouvelle charte se décline en 18 orientations stratégiques et 47 mesures :

• Orientation 1 : La gouvernance

- Mesure 1 : Organiser et promouvoir un projet politique de long terme
- Mesure 2 : Mettre en œuvre une gouvernance partagée

• Orientation 2 : La cohésion territoriale et la coopération

- Mesure 3 : Renforcer et valoriser les synergies entre les acteurs et les initiatives du territoire
- Mesure 4 : Participer aux coopérations régionale, nationale et internationale autour de la transition

• Orientation 3 : La connaissance du territoire

- Mesure 5 : Développer la connaissance scientifique, technique et d'usage
- Mesure 6 : Observer et partager les évolutions du territoire
- Mesure 7 : Communiquer auprès de tous les publics

• Orientation 4 : L'aménagement du territoire

- Mesure 8 : S'assurer de la compatibilité des documents de planification avec la Charte et de la cohérence des documents entre eux
- Mesure 9 : Aménager le territoire dans le respect de ses patrimoines, de ses paysages et des spécificités locales
- Mesure 10 : Considérer les sols comme une ressource et un patrimoine à transmettre

• Orientation 5 : Les espaces urbains

- Mesure 11 : Maintenir l'authenticité et le dynamisme des centres anciens
- Mesure 12 : Augmenter l'exigence de qualité de la planification des extensions urbaines
- Mesure 13 : Accompagner la rénovation de l'habitat et la production de logements sains, économes et intégrés à leur environnement

• Orientation 6 : Les énergies renouvelables

- Mesure 14 : Accroître le rythme de développement des énergies renouvelables tout en respectant la vocation des sols, le paysage, les espaces agricoles, naturels et forestiers

• Orientation 7 : L'eau et les milieux aquatiques

- Mesure 15 : Garantir la disponibilité et la qualité de la ressource en eau pour assurer sa distribution équitable
- Mesure 16 : Conserver, préserver et restaurer les cours d'eau et les zones humides

• Orientation 8 : La géologie, la biodiversité, les forêts

- Mesure 17 : Protéger et valoriser le patrimoine géologique
- Mesure 18 : Garantir une gestion résiliente et multifonctionnelle des écosystèmes forestiers

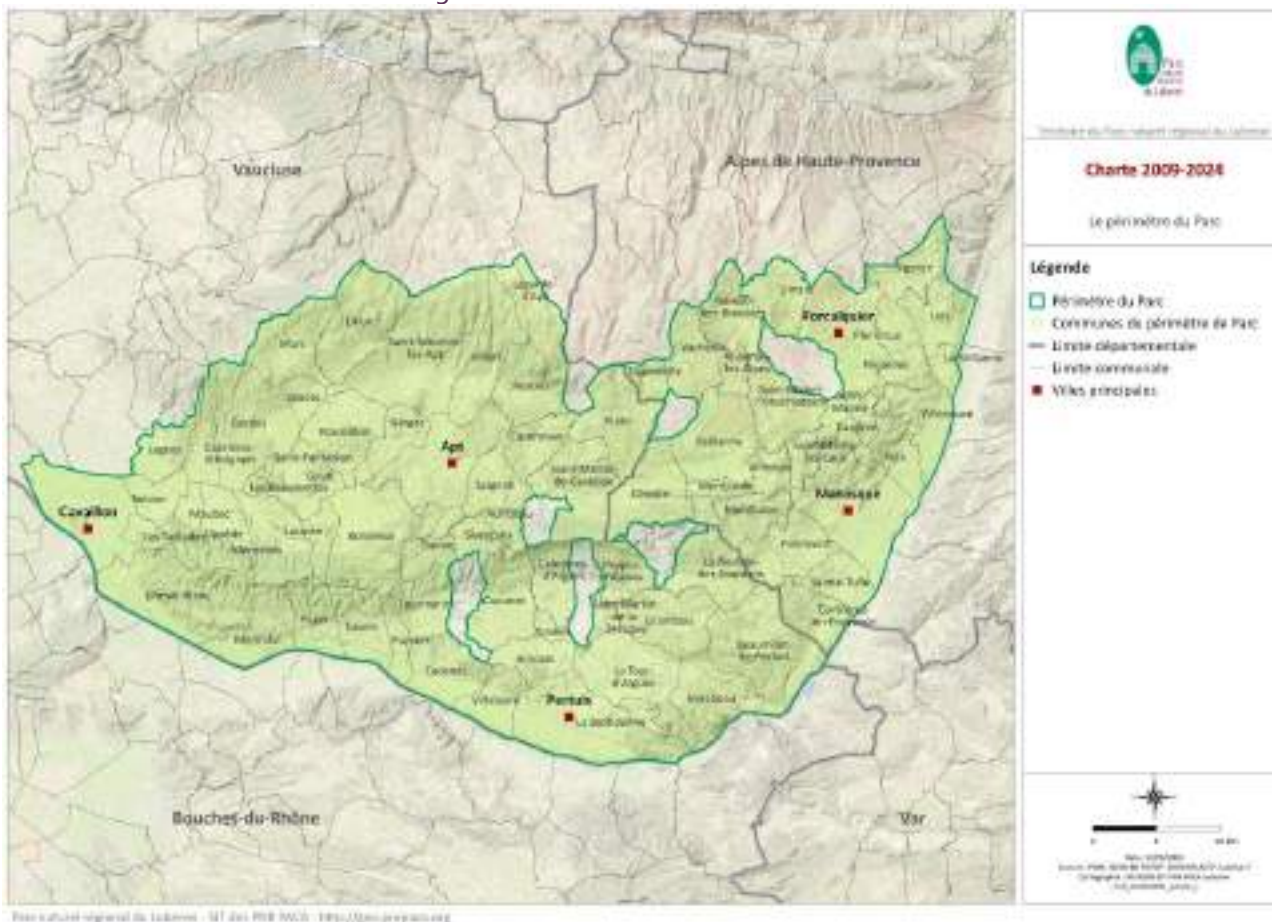


- Mesure 19 : Garantir la préservation des habitats naturels, des espèces animales et végétales particulièrement menacées et des continuités écologiques
- Mesure 20 : Accompagner les projets et activités pour une meilleure prise en compte de la biodiversité dans les activités humaines
- Mesure 21 : Protéger le patrimoine génétique des espèces cultivées
- **Orientation 9 : Le patrimoine culturel**
 - Mesure 22 : Protéger l'identité architecturale, urbaine et paysagère
 - Mesure 23 : Coordonner les actions de conservation du patrimoine rural et archéologique
 - Mesure 24 : Préserver et valoriser l'héritage culturel matériel et immatériel
- **Orientation 10 : Les paysages**
 - Mesure 25 : Soutenir la préservation et l'évolution des paysages
- **Orientation 11 : L'agriculture et l'alimentation**
 - Mesure 26 : Soutenir les filières du territoire, promouvoir les produits et les savoir-faire agricoles locaux, et valoriser l'agritourisme
 - Mesure 27 : Accroître la souveraineté alimentaire du territoire et favoriser l'accès à une alimentation durable pour tous
 - Mesure 28 : Préserver les terres agricoles et favoriser l'installation d'agriculteurs
 - Mesure 29 : Accompagner la mutation agroécologique dans les exploitations agricoles
 - Mesure 30 : Soutenir et valoriser le pastoralisme
- **Orientation 12 : L'écotourisme**
 - Mesure 31 : Structurer le développement maîtrisé et concerté des activités de plein air et des sports de nature
 - Mesure 32 : Diversifier une offre touristique respectueuse du territoire
 - Mesure 33 : Organiser les flux touristiques dans le temps et l'espace
- **Orientation 13 : L'économie durable**
 - Mesure 34 : Promouvoir les démarches d'entreprises écoresponsables
 - Mesure 35 : Faire des ressources locales un levier de développement local tout en préservant les capacités de régénération des écosystèmes
- **Orientation 14 : La sobriété énergétique**
 - Mesure 36 : Accélérer et généraliser les démarches d'économie d'énergie
 - Mesure 37 : Encourager la sobriété et valoriser les comportements écoresponsables
- **Orientation 15 : Le cadre de vie**
 - Mesure 38 : Développer des espaces de respiration pour le bien-être des habitants
 - Mesure 39 : Favoriser les mobilités durables garantes d'espaces publics apaisés
 - Mesure 40 : Encadrer la signalétique et la publicité
 - Mesure 41 : Anticiper et prévenir les risques et les nuisances
- **Orientation 16 : Les cultures du territoire**
 - Mesure 42 : Favoriser la transmission de la grande richesse du patrimoine culturel
 - Mesure 43 : Cultiver le projet Parc
- **Orientation 17 : L'éducation et la formation**
 - Mesure 44 : Généraliser l'éducation à l'environnement et au territoire des jeunes générations
 - Mesure 45 : Développer et promouvoir la formation aux compétences nécessaires à la transition
- **Orientation 18 : Le lien social et intergénérationnel**
 - Mesure 46 : Agir avec les habitants pour une transition écologique et citoyenne



- Mesure 47 : Coopérer avec les acteurs culturels, vecteurs de changement des modes de vie

Périmètre actuel du Parc Naturel Régional du Luberon





■ **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Sud**

Le 30 juin 2022, l'Assemblée régionale a voté le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui déploie la stratégie de la Région Sud à l'horizon 2040, pour l'avenir des territoires. L'objectif de ce plan est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi.

■ **Les objectifs du SRADDET**

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 375 ha/an à horizon 2030 ;
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050 ;
- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée ;
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables ;
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien ;
- Une région neutre en carbone en 2050 ;
- Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022.

■ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027**

Entré en vigueur le 23 mars 2022, le SDAGE est un document de planification et de gestion des eaux encadré par le droit communautaire inscrit dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000. Il fixe pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les **objectifs attendus en matière de « bon état des eaux »**.

Ainsi, le SDAGE définit des mesures dont la mise en œuvre est nécessaire à l'atteinte des objectifs environnementaux pendant la période 2022-2027, soit le troisième cycle de la directive cadre sur l'eau (DCE). Avec les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions, ces mesures représentent les moyens d'action du bassin pour atteindre les objectifs de la DCE : non dégradation, atteinte du bon état, réduction ou suppression des émissions de substances, respect des objectifs des zones protégées.

■ **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Durance**

La commune de La Bastidonne est inscrite dans le SAGE de la Durance actuellement en cours d'élaboration par le Syndicat Mixte d'Aménagement de la vallée de la Durance (SMAVD).



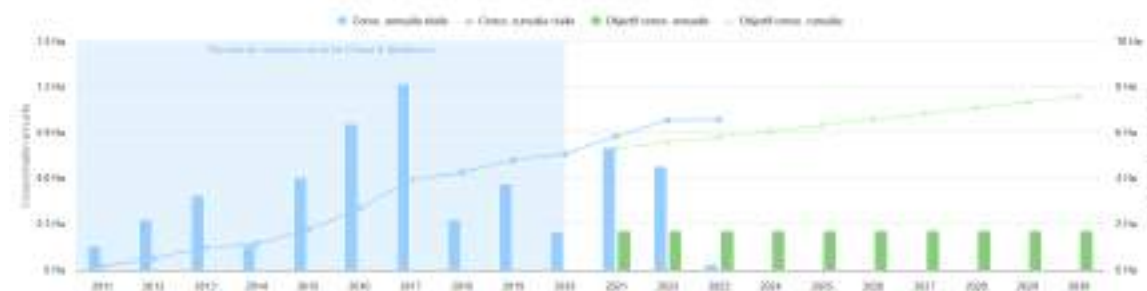
LOI CLIMAT ET RESILIENCE DE 2021

La Loi Climat et Résilience a des impacts forts sur les PLU en fixant un objectif national de réduction de 50% de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021.

Cet objectif a ensuite vocation à être déclinés au sein du SRADET, puis du SCoT et enfin du PLU.

La présente modification n'engendre pas de consommation d'espace et est donc compatible avec l'objectif de la loi.

A titre informatif, la commune de La Bastidonne a consommé 5,1 ha entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020 (source : mondiagartif) :



A ce titre, sa trajectoire ZAN¹ en projetant une division par deux de la consommation d'espaces tous les 10 ans est la suivante :

TRAJECTOIRE ZAN DE LA COMMUNE AU REGARD DES OBJECTIFS DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE



¹ ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est un objectif fixé par la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose aux territoires de s'inscrire dans une démarche de réduction et de compensation de l'artificialisation des sols jusqu'à atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

The background of the slide is a light blue map of a town, showing a dense network of streets and building footprints. A purple callout box, resembling a speech bubble or a folded piece of paper, is positioned on the left side of the slide. It contains the number '2.' in a large, white, sans-serif font.

2.

POINTS DE MODIFICATION DU PLU



POINT 1 – SIMPLIFICATION DU ZONAGE

■ Contexte et justification

Le point de modification n°1 prévoit une évolution de la structure du règlement écrit et graphique visant à fusionner plusieurs zones à vocation similaire dans un objectif de simplification et de clarification du zonage applicable sur le territoire communal.

Le zonage a été simplifié en effectuant 4 actions :

- > Suppression des sous-secteurs indicés risques
- > Fusion des sous-secteurs UE1 et UE2
- > Elargissement du sous-secteur Uba et fusion des sous-secteur Ubb et Ubc
- > Fusion des sous-secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp 2

Les cartes des Orientations d'Aménagements (OA) ont été modifiées afin de supprimer le zonage non simplifié encore présent sur celles-ci.

■ Modifications apportées aux pièces du PLU

Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- **Règlement graphique**
- **Règlement écrit**
- **Représentation graphique des OA**

Modification du règlement graphique

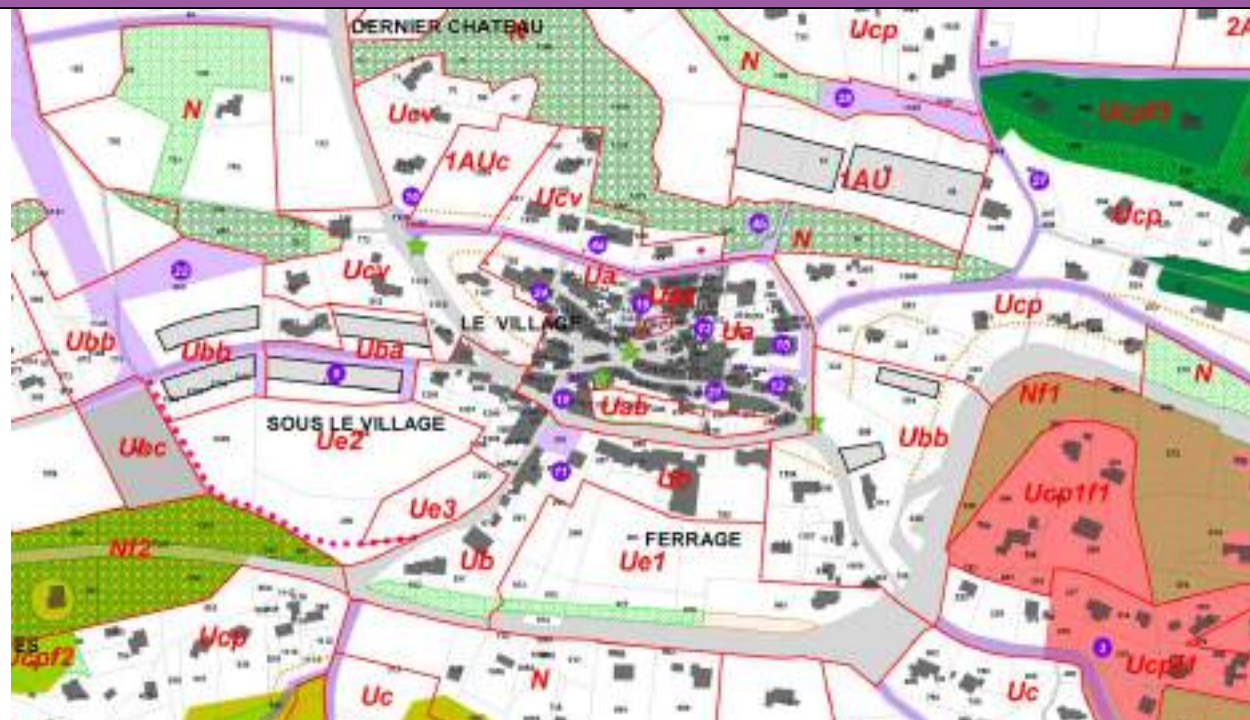
Ces modifications permettent de réduire considérablement le nombre de sous-secteurs :

Zones	Avant (53 sous-secteurs)	Après (23 sous-secteurs)
Ua	Ua, Uaa, Uab	Ua, Uaa, Uab
Ub	Ub, Uba, Ubb, Ubc	Ub, Uba, Ubb
Uc	Uc, Ucf2, Ucp, Ucp1f1, Ucp2, Ucpf1, Ucpf2, Ucpf3, Ucv	Uc, Ucp, Ucv
Ue	Ue1, Ue2, Ue3	Ue, Ue3
Ux	Ux	Ux
1AU	1AU, 1AU1c, 1AUc	1AU, 1AU1c, 1AUc
AU	AUcpf1	AUcp
2AU	2AU1c, 2AUc, 2AUcp, 2AUcpf1, 2AUcpf3	2AU1c, 2AUc, 2AUcp
A	A, Af1, Af2, Af3, Ai1, Ai1f1, Ai1f2, Ai1f3, Ai2, Ai2f2, Ap, Apf3	A, Ap
N	N, Nf1, Nf2, Nf3, Ni1, Ni1f1, Ni1f2, Ni1f3, Ni2, Ni2f2, Ni2f3, Npf1	N, Np

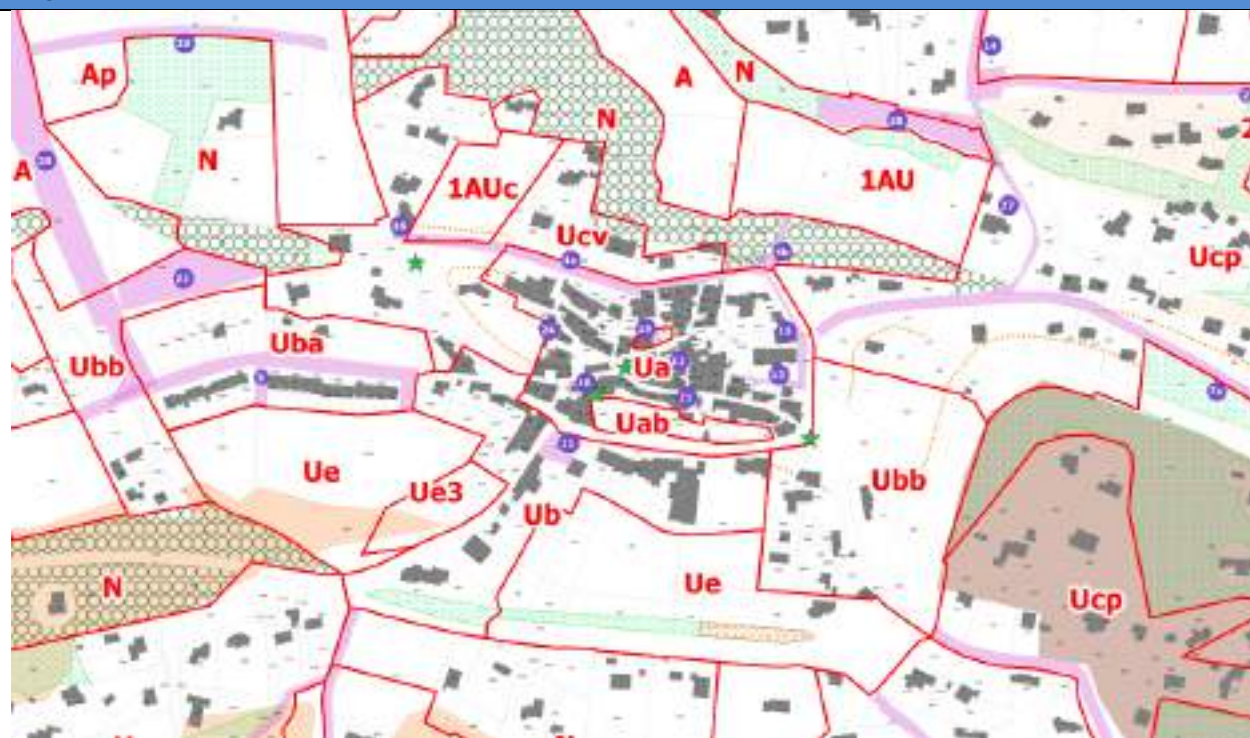


La simplification a permis d'améliorer la lisibilité du zonage, facilitant ainsi l'application du règlement.

Zonage avant modification (zoom village)



Règlement après modification





Zonage avant modification (zoom zone agricole et naturelle)



Règlement après modification





Modification du règlement écrit

➤ Suppression des sous-secteurs indicés risques

Le zonage spécifique lié aux risques d'incendie a été simplifié. Les sous-secteurs f1, f2, f3 et i1, i2, i3 ont été supprimés, au profit d'un zonage plus lisible représenté par des aplats de couleurs sur les documents graphiques.

La carte feu a été mise à jour sur la base des données SIG transmises par la DDT² à la suite de notre demande. Ces données diffèrent de la carte transmise dans le porter à connaissance de 2012. La commune souligne les difficultés d'instructions que pose cette mise à jour qui ne reflète pas toujours la réalité du terrain. Ces nouvelles données sont intégrées dans l'attente d'un PAC³ complet et d'une discussion avec la DDT, afin de prendre en compte le risque incendie de la meilleure manière.

Règlement avant modification
<p><u>DISPOSITION GENERALE :</u> ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS</p> <p><u>2 - Risque Inondation</u> 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.</p> <p><u>3. Risque Feu de Forêt</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Secteurs aléa très fort – zones du PLU concernées : zones Ucp/Ucp1, AUcp, 2AUcp, A et N.- Secteurs aléa fort – zones du PLU concernées : zones Uc/Ucp, A et N.- Secteurs aléa moyen – zones du PLU concernées : zones Ucp, 2AUcp, A et N.
Règlement après modification
<p><u>DISPOSITION GENERALE :</u> ARTICLE 7 – RISQUES NATURELS</p> <p><u>2 - Risque Inondation</u> Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) sont en partie concernées par le risque Inondation (aléa fort identifié par une hachure bleu foncé au plan ou moyen identifié par une hachure bleu clair au plan).</p> <p><u>3 - Risque Feu de Forêt</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Secteurs aléa très fort – zones du PLU concernées : zones Ucp, AUcp, 2AUcp, A et N.- Secteurs aléa fort – zones du PLU concernées : zones Uc/Ucp, A et N.- Secteurs aléa moyen – zones du PLU concernées : zones Ucp, 2AUcp, A et N.

² La DDT (Direction Départementale des Territoires) est un service déconcentré de l'État chargé de la planification, de l'aménagement, de l'environnement et du développement des territoires au niveau départemental.

³ Le PAC (Porté à Connaissance) est une procédure permettant à un service ou une autorité de transmettre des informations ou observations à une collectivité dans le cadre de l'instruction d'un document d'urbanisme ou d'un projet.



➤ Fusion des sous-secteurs de la zone UE

Les sous-secteurs UE1 et UE2 ont été fusionnés en une zone unique UE, destinée à accueillir des équipements publics d'intérêt collectif (équipements sportifs, scolaires, culturels, etc.).

Règlement avant modification

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone Ue est destinée à la réalisation d'installations et d'équipements publics d'intérêt collectif ou d'habitat (logements sociaux au sein du secteur Ue3).

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** et 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 Ue est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone Ue est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans les secteurs Ue1, Ue2 et Ue3 :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées aux commerces,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.
- tous travaux, installations, constructions et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme espace cultivé à préserver, sont interdits.

De plus, sont interdits dans les secteurs Ue1 et Ue2 :

- les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article Ue2,

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans les secteurs Ue1, Ue2 et Ue3 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.



- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

De plus, sont autorisées sous conditions dans les secteurs Ue1 et Ue3 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, sous réserve d'être intégrés au volume des équipements auxquels ils se rapportent.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12*.
- les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas aller à l'encontre de la préservation des espaces cultivés en zone urbaine identifiés sur le plan de zonage au titre du 9° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, sont autorisées sous conditions dans le secteur Ue2 :

- les installations et les aménagements publics d'intérêt collectif (parking paysager, plantations, aires de sports/loisirs, jardins familiaux), ainsi que les éventuelles annexes et locaux techniques qui leur sont liés (vestiaires, sanitaires, buvette, abris de jardins...).

De plus, dans les secteurs Ue2 et Ue3 – lieu-dit « Sous le village », les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (OA) définie sur ces secteurs (cf. pièce 3 du PLU)

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Ue1 et Ue3 :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage. En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, celle-ci peut se faire dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur Ue2 :

La hauteur maximum des annexes et locaux techniques liés aux installations et aménagements publics d'intérêt collectif autorisés dans la zone ne devra pas excéder 3,5 m au faîtage pour les abris de jardin et 3,5 mètres à l'égout / 5 m au faîtage pour les autres annexes ou locaux techniques.

Règlement après modification

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone Ue est destinée à la réalisation d'installations et d'équipements publics d'intérêt collectif ou d'habitat (logements sociaux au sein du secteur Ue3).

Elle comprend :

- un **secteur Ue** au Sud du village – secteur concentrant une part importante des équipements communaux existants (espaces à vocation de sport/loisirs, salle des fêtes...) et destiné à accueillir de nouvelles installations et équipements publics.



- 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 Ue est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone Ue est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans les secteurs Ue et Ue 3:

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées aux commerces,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.
- tous travaux, installations, constructions et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme espace cultivé à préserver, sont interdits.

De plus, sont interdits dans le secteur Ue :

- les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées à l'article Ue2.

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone, sous réserve d'être intégrés au volume des équipements auxquels ils se rapportent.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*
- les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas aller à l'encontre de la préservation des espaces cultivés en zone urbaine identifiés sur le plan de zonage au titre du 9° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et les aménagements publics d'intérêt collectif (parking paysager, plantations, aires de sports/loisirs, jardins familiaux), ainsi que les éventuelles annexes et locaux techniques qui leur sont liés (vestiaires, sanitaires, buvette, abris de jardins...).

De plus, les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (OA) définie sur une partie du secteur (*cf. pièce 3 du PLU*)

ARTICLE Ue 10 – Hauteur maximale des constructions



Pour l'ensemble de la zone Ue (sous-secteurs compris) :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage. En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, celle-ci peut se faire dans la limite de la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximum des annexes et locaux techniques liés aux installations et aménagements publics d'intérêt collectif autorisés dans la zone ne devra pas excéder 3,5 m au faîtage pour les abris de jardin et 3,5 mètres à l'égout / 5 m au faîtage pour les autres annexes ou locaux techniques.

➤ **Elargissement du sous-secteur Uba et fusion des sous-secteurs Ubb et Ubc**

Le sous-secteur Uba est maintenu et élargi. Dans ce secteur, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre afin de créer un effet de rue. Les zones Ubb et Ubc sont fusionnées.

Règlement avant modification

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone Ub correspond 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 projette la réalisation de logements sociaux, ainsi que la viabilisation de terrains.

La zone Ub est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone Ub est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article Ub 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières



- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation existantes à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - 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.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12*.

De plus, dans les secteurs Uba, Ubb et Ubc – lieu-dit « Sous le village », les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (OA) définie sur ces secteurs (cf. pièce 3 du PLU)

De plus, dans le secteur Ubc, le futur programme de logements devra comporter un minimum de 60% de logements sociaux.

ARTICLE Ub 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans le sous-secteur Uba à l'Ouest du cœur de village : la desserte des nouvelles constructions autorisées en surplomb de la voie communale devra être assurée depuis un unique accès sur la D165.

ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les sous-secteurs Uba et Ubb :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : *Zooms bandes d'implantation*.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en dehors des emprises définies au plan de zonage, peut être réalisée dans l'alignement des constructions existantes et sous réserve du respect des dispositions de l'article 7 de la zone Ub.

Les emprises définies au plan de zonage ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba et Ubb :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,



- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans le sous-secteur Uba :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

A l'intérieur de ces bandes d'implantation, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre de manière à constituer des fronts bâtis continus.

Ces dispositions, ainsi que les bandes d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans les sous-secteurs Ubb :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

A l'intérieur de ces bandes d'implantation, les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba et Ubb :

Non réglementé.

Dans les sous-secteurs Uba et Ubb :

- les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être implantées dans les emprises définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées en dehors des emprises définies au plan de zonage sont autorisées dans le respect des articles 3 à 14 du présent règlement
- les emprises définies au plan de zonage ne s'appliquent pas aux piscines et aux installations techniques de service public.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout et 10,5 mètres au faîtage

Dans les sous-secteurs Uba, Ubb et Ubc :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7 pour les constructions à usage de commerces.



Dans la zone Ub et les sous-secteurs Ubb et Ubc :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4 pour les autres constructions.

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans le sous-secteur Uba :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5 pour les autres constructions.

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Règlement après modification

ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub correspond correspondant à la première extension à vocation mixte et plus dense du village, qui comprend :

- un **secteur Uba** à l'Ouest du village
- un **secteur Ubb** à l'Est et à l'Ouest du village

La zone Ub est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – *se référer aux dispositions générales- article 12.*

La zone Ub est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – *se référer aux dispositions générales- article 13.*

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation existantes à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - 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.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12.*

De plus, les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientat

ion d'Aménagement (OA) définie sur ces secteurs (cf. pièce 3 du PLU)



ARTICLE Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les sous-secteurs Uba et Ubb :

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, peut être réalisée dans l'alignement des constructions existantes et sous réserve du respect des dispositions de l'article 7 de la zone Ub.

ARTICLE Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Uba :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative. Ce recul ne peut être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans le sous-secteur Uba :

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre de manière à constituer des fronts bâtis continus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives,
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble du secteur Ub et des sous-secteurs Uba et Ubc:

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30% pour les constructions.

Ce coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public.

ARTICLE Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Uba, Ubb :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout et 10,5 mètres au faîtage

Dans les sous-secteurs Uba, Ubb :

La hauteur maximum des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



➤ Fusion des sous-secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp 2

Les sous-secteurs Ucp1 et Ucp2 ont été fusionnés. Les secteurs Ucv et Ucp ont été conservés.

- Le sous-secteur Ucp, à fort enjeu paysager, est conservé, avec une emprise au sol réduite.
- Les sous-secteurs Ucp1 et Ucp2 ont été fusionnés et regroupés dans le sous-secteur Ucp
- La superficie minimale des terrains a été supprimée, et les règles d'assainissement ont été clarifiées : le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il est possible, sinon les règles de l'assainissement non collectif (ANC) s'appliquent.

Règlement avant modification

ZONE Uc

Caractère de la zone

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 **sous-secteur Ucp** – correspondant aux extensions pavillonnaires présentant un enjeu paysager fort du fait de leur caractère végétalisé affirmé et de leur densité moindre.
- un **sous-secteur Ucp1** – non raccordable réseau collectif d'assainissement et dans lequel la réalisation d'un assainissement autonome est possible
- un **sous-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 Uc est en partie concernée par le risque **feu de forêt**, aléa **très fort** (secteurs indicés « f1 »), **fort** (« f2 ») ou **moyen** (« f3 »).

Secteurs indicés « f1 » et « f2 » - secteurs où l'aléa Feu de Forêt Très Fort ou Fort interdit l'extension des zones déjà construites, mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par les équipements publics existants à la date d'approbation du PLU : la densification ou l'extension limitée de l'urbanisation est alors envisageable.

La zone Uc est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – se référer aux dispositions générales- article 12.

La zone Uc est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – se référer aux dispositions générales- article 13.

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article Uc 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.



- tous travaux, installations, constructions et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme espace cultivé à préserver, sont interdits.

De plus, sont interdits dans les secteurs Ucp et Ucp2 :

- les constructions et installations destinées au commerce,

De plus, sont interdits dans le secteur Ucp1 :

- les constructions et installations destinées au commerce,
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier.

Dans les sous-secteurs indicés « f1 » et « f2 », sont interdits tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient, non mentionnés à l'article Uc 2

ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation existantes à la date d'approbation du PLU révisé sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - 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.
- concernant les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, se référer aux *dispositions générales du présent règlement – article 12*.
- les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas aller à l'encontre de la préservation des espaces cultivés en zone urbaine identifiés sur le plan de zonage au titre du 9° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans le sous-secteur Ucp2 - lieu-dit « Les Aubères », les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientations d'Aménagement (OA) définie sur ces secteurs (cf. pièce 3 du PLU)

Dans les sous-secteurs indicés « f1 » et « f2 », sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions spécifiques ci-après :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes,
- l'extension des constructions existantes et leurs annexes,
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre,
- les interventions de gestion de la forêt et du milieu naturel dans le respect des réglementations en vigueur,
- les travaux, aménagements et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes,



- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt,
- les infrastructures de transport et les réseaux techniques à condition de ne pas aggraver le risque : à ce titre, la construction de lignes électriques de tension inférieure à 63 KV à fils nus est interdite,
- les installations techniques de service public et d'intérêt général (réservoir d'eau, local téléphonique...), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur.
- tous travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air. Est également autorisée la création, pour un maximum de 20 m² de surface de plancher, de locaux non habités et strictement liés aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux de matériel...
- les travaux d'entretien courant et les travaux destinés à réduire les risques pour les occupants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines privées et les bassins.

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations mentionnés ci-dessus sont autorisés sous réserve du respect des **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et des dispositions en annexe 6 du présent règlement.

Dans les sous-secteurs indicés « f3 » :

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone au sein des 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 Uc 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur Ucp1 :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

Dans le sous-secteur Ucp1 :

L'évacuation des eaux usées au moyen d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC) doit être conforme au zonage d'assainissement.

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp2 :

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement. La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Autres voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans le sous-secteur Ucp2 :

Les constructions doivent s'implanter dans les bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp2 :

Les constructions dont la hauteur au faîtage excède 3,5 mètres devront être situées à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les volumes annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage pourront être implantés sur limite séparative.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas ces prospectes, elle peut s'étendre en prolongeant le recul existant sans toutefois le diminuer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans le sous-secteur Ucp2 :

Les constructions doivent s'implanter dans les bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation. A l'intérieur des emprises définies au plan de zonage, les constructions pourront être implantées en contiguïté ou reliées par des éléments maçonnés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp2 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain (cette disposition ne s'applique pas aux piscines et installations techniques de service public).

Dans le sous-secteur Ucp2 :

- les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être implantées dans les emprises définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées en dehors des emprises définies au plan de zonage sont autorisées dans le respect des articles 3 à 14 du présent règlement
- les emprises définies au plan de zonage ne s'appliquent pas aux piscines et aux installations techniques de service public.



ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp2 :

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction
- d'une haie végétale, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale.

Dans les sous-secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp2 :

Les clôtures pourront être constituées :

- d'une haie végétale, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement, enduit du même type que le reste de la construction et limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale.

ARTICLE Uc 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations

Dans l'ensemble de la zone, hormis les sous-secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp2 :

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 30% de la surface du terrain.

Dans les secteurs Ucp, Ucp1 et Ucp2 :

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 50% de la surface du terrain.

ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dans la zone Uc :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans les sous-secteurs Ucv :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans les secteurs Ucp et Ucp1 :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.

Dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Cette disposition n'est pas applicable aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le PLU ne prévoyait pas cette règle.

Dans le secteur Ucp2 :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15

Ce COS ne s'applique pas aux équipements publics et aux installations techniques de service public, dont le COS applicable est de 2.



Règlement après modification

ZONE Uc

Caractère de la zone

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 **sous-secteur Ucp** – correspondant aux extensions pavillonnaires présentant un enjeu paysager fort du fait de leur caractère végétalisé affirmé et de leur densité moindre.

La zone Uc est en partie concernée par le risque **feu de forêt, aléa très fort, fort ou moyen**.

L'aléa Feu de Forêt Très Fort ou Fort interdit l'extension des zones déjà construites, mais si le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par les équipements publics existants à la date d'approbation du PLU : la densification ou l'extension limitée de l'urbanisation est alors envisageable.

La zone Uc est concernée par des **éléments de paysage à préserver** – se référer aux dispositions générales- article 12.

La zone Uc est concernée par l'arrêté préfectoral du 5 août 1999 relatif aux **voies bruyantes** – se référer aux dispositions générales- article 13.

ARTICLE Uc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installation destinées à l'artisanat, autres que celles mentionnées à l'article Uc 2,
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- la création d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.
- tous travaux, installations, constructions et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 9° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme espace cultivé à préserver, sont interdits.

De plus, sont interdits dans le secteur Ucp :

- les constructions et installations destinées au commerce,
- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier.

De plus, dans le secteur Ucp, les constructions autorisées dans la zone doivent être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (OA) définie sur les secteurs identifiés (cf. pièce 3 du PLU)

Les travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations mentionnés ci-dessus sont autorisés sous réserve du respect des **conditions minimales en matière de défense incendie** établies en annexe 5 du présent règlement et des dispositions en annexe 6 du présent règlement.

ARTICLE Uc 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement



Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

En l'absence de réseau, l'évacuation des eaux usées sera assurée au moyen d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC) qui doit être conforme au zonage d'assainissement.

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone Uc :

Les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement. La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Autres voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE Uc 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone Uc :

Les constructions dont la hauteur au faîtage excède 3,5 mètres devront être situées à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les volumes annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage pourront être implantés sur limite séparative.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas ces prospectes, elle peut s'étendre en prolongeant le recul existant sans toutefois le diminuer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal d'1 m.

ARTICLE Uc 9 – Emprise au sol des constructions

Les équipements publics et les installations techniques de service public, ne sont pas soumis aux règles d'emprises au sol.

Dans la zone Uc et le sous-secteur Ucv :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale du terrain.

Dans le sous-secteur Ucp :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain.



ARTICLE Uc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Clôtures

La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre pour les clôtures sur la rue et 2 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives.

Dans le cas de deux terrains mitoyens présentant un décalage de niveau (type restanque), la hauteur de la clôture doit être mesurée à partir du terrain sur lequel elle s'implante.

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp :

Les clôtures pourront être constituées :

- d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction
- d'une haie végétale, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale.

Dans le sous-secteur Ucp :

Les clôtures pourront être constituées :

- d'une haie végétale, éventuellement doublée de grillage
- d'un mur de soubassement, enduit du même type que le reste de la construction et limité à 0,6 mètre de hauteur, éventuellement surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale.

ARTICLE Uc 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espace libre, aire de jeux et de loisirs et de plantations

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp :

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 30% de la surface du terrain.

Dans le sous- secteur Ucp :

Les espaces végétalisés ou plantés doivent représenter au minimum 50% de la surface du terrain.

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



POINT 2 – SUPPRESSION DES BANDES D'IMPLANTATION MATERIALISEES SUR LES PLANS DE ZONAGE

■ Contexte et justification

Le présent point de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne les bandes d'implantation qui avaient été matérialisées sur le zonage du PLU de 2012 afin d'encadrer les nouvelles constructions. Cette modification vise à supprimer ces bandes d'implantation.

La suppression des bandes d'implantation répond à un double objectif :

- D'une part, permettre une meilleure intégration urbaine grâce à la création de décalages au sein des alignements bâtis, conformément aux recommandations supra-communales (AURAV⁴/SCoT).
- D'autre part, autoriser, de façon encadrée, l'implantation ponctuelle de constructions légères et annexes (abris de jardin, pergolas, locaux de rangement).

Il faut noter que beaucoup de ces bandes concernent aujourd'hui des projets réalisés. En l'état, le maintien des bandes interdit toute construction, même de faible emprise, dans certaines zones.

Leur suppression sera compensée par la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol, qui constituera le principal outil de régulation afin de maîtriser l'implantation future des constructions annexes sur les parcelles concernées.

■ Modifications apportées aux pièces du PLU









Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- **Règlement graphique** : Prescription sur la qualité urbaine et architecturale
- **Règlement écrit** : Suppression de la notion de COS⁵ dans le règlement (inutilisable depuis la loi ALUR) et mise en place d'un coefficient d'emprise au sol maximal dans chacune des zones.
- **Orientations d'aménagement** : assouplissement des conditions d'implantation des bâtiments

⁴ L'AURAV (Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse) est une association d'ingénierie territoriale qui accompagne les collectivités dans leurs projets d'aménagement et de planification urbaine.

⁵ Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) est un indicateur réglementaire qui fixait la surface de plancher constructible par rapport à la superficie du terrain.



Zonage avant modification	Zonage après modification
 <p>SOUS LE VILLAGE</p>	
	
	
 <p>LES AUBERES</p>	

Les emprises au sol maximales ont été définies dans le but de conserver des formes urbaines proches des formes actuellement présentes dans la commune au sein des différents quartiers. Cette approche globale permet d'harmoniser le règlement entre les différents secteurs. Il faut noter que l'ancien règlement comportait pour toutes les zones un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) qui a été rendu inapplicable par la loi ALUR. En complément de ce COS, certaines zones étaient également concernées par un coefficient d'emprise au sol. La modification permet d'harmoniser les coefficients d'emprise au sol sur les différentes zones en respectant un principe de graduation de la densité : du plus dense au centre du village au moins dense en périphérie.



Zone / Sous-secteur	COS d'origine	Coefficient d'emprise au sol existant	COS supprimé	Coefficient d'emprise au sol proposé
Ub - commerces	0,7	Sans objet	Non réglementé	30%
Ub (hors sous-secteurs) – autres destinations	0,4			30%
Uba – autres destinations	0,5			30%
Ubb – autres destinations	0,4			30%
Uc (hors sous-secteurs)	0,3	30%		25%
Ucv	0,4			25%
Ucp	0,2			10%
Ucp2	0,15	Sans objet		Sous-secteur supprimé
AUcp	0,2	30%		20%
1AU	0,11	Sans objet		20%
1AUc	0,4	30%		20%
1AU1c	0,3			20%



Certaines bandes d'implantation du zonage sont reportées au sein des Orientations d'Aménagement (OA) avec une mesure précise de leur largeur indiquée sur le schéma de l'OA. Les OA n'ont pas vocation à définir des bandes d'implantation précises. Elles sont corrigées de manière à conserver un « principe d'implantation » en bande mais les mentions de « bandes d'implantation » et les largeurs chiffrées sont supprimées.

OA avant modification	OA après modification
<p>Orientation d'Aménagement – Secteur « Sur le village »</p>	<p>Orientation d'Aménagement – Secteur « Sur le village »</p>
<p>Orientation d'Aménagement – Secteur « Les Aubiers »</p>	<p>Orientation d'Aménagement – Secteur « Les Aubiers »</p>
<p>Orientation d'Aménagement – Secteur « Rue de la Chapelle »</p>	<p>Orientation d'Aménagement – Secteur « Rue de la Chapelle »</p>



POINT 3 – REVISION DES DISTANCES DE REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES

■ Contexte et justification

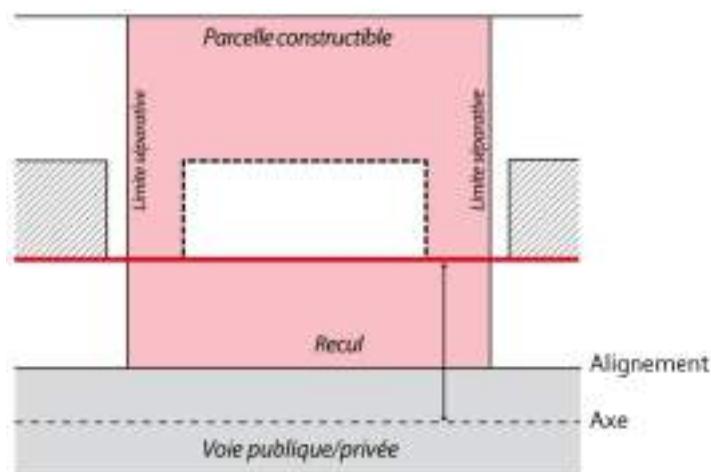
Le point de modification n°3 concerne l'ajustement et la clarification des distances de recul applicables aux constructions en bordure de voiries. Cette révision répond à un double objectif : faciliter la compréhension du règlement et assouplir les règles de recul pour les annexes au sein de la zone UC. En effet, dans cette zone, des reculs importants s'appliquent aux constructions et la volonté communale est de permettre plus de souplesse concernant les annexes.

■ Modifications apportées aux pièces du PLU

Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- Règlement écrit

Schéma d'illustration : Les articles 6 des règlements de zones sont complétés par l'ajout d'un schéma illustrant l'application de la règle des reculs par rapports aux voies :



Reculs en zone UC : La règle est modifiée de manière à réduire le recul imposé aux annexes le long des chemins communaux.

Règlement avant modification

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone, hormis le sous-secteur Ucp2 :

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement. La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou



d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

- Autres voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins

Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

Dans le sous-secteur Ucp2 :

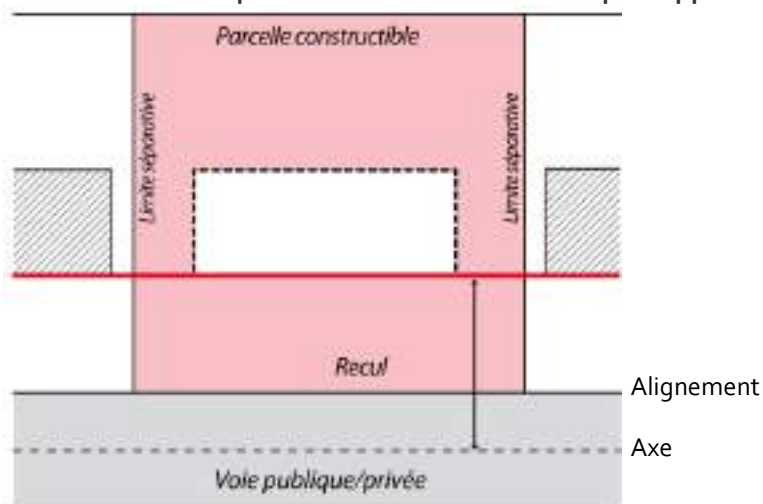
Les constructions doivent s'implanter dans les bandes d'implantation définies au plan de zonage – voir pièce 4.1.3 du PLU : Zooms bandes d'implantation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

Règlement après modification (intégrant la simplification proposée en point 5).

ARTICLE Uc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Dans l'ensemble de la zone :

Les emprises et reculs figurants au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être implantées :

- D973 - avec un recul minimal de 35 m de l'axe de la D973 pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 m est de l'axe de la D973 pour les autres constructions.
- D165 et son contournement - avec un recul minimal de 15 m est de l'axe de la D165 et de son contournement. La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Autres voies et emprises publiques - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique ou des emprises publiques.
- Ravins - avec un recul minimal de 10 mètres de l'axe des ravins



Les reculs ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé dès lors que le recul préexistant n'est pas diminué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines **et annexes**, qui doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m de l'alignement,
- aux installations techniques de service public, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal d'1 m.

POINT 4 – REFORMULER LA REGLE DES HAUTEURS EN ZONE UA

■ Contexte et justification

Le point de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme concerne l'amélioration du règlement écrit en zone UA afin de mieux encadrer les hauteurs tout en assurant une clarté réglementaire. Le but étant de protéger la qualité visuelle du site, en particulier autour des bâtiments remarquables en zone UA.

Règlement avant modification

ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

Les faîtes des constructions doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du village excepté dans le secteur Uaa où la hauteur ne devra pas excéder celle du parapet existant du belvédère.

Règlement après modification

ARTICLE Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions en zone UA est limitée à celle des bâtiments existants dans la zone (hormis les bâtiments remarquables). Toute nouvelle construction ou surélévation ne doit, en aucun cas, porter atteinte à la qualité visuelle du secteur, particulièrement aux abords des bâtiments remarquables et de leurs points de vue.

Dans le secteur Uaa, la hauteur des constructions ne doivent pas excéder celle du parapet du belvédère afin de ne pas impacter la vue depuis ce dernier.



POINT 5 – SUPPRESSION DE LA DIMENSION « TOURISTIQUE » DE LA ZONE 1AU

■ Contexte et justification

Le point de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme vise à interdire les occupations à vocation touristique au sein de la zone 1AU, en cohérence avec l'évolution du projet initialement envisagé sur ce secteur.

La vocation touristique, un temps envisagée lors de la création de cette zone à urbaniser, ne fait désormais plus partie des orientations de développement retenues par la commune.

■ Modifications apportées aux pièces du PLU

Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- **Règlement écrit de la zone 1 AU**
- **Tome OA**

Règlement avant modification

ZONE 1AU

Caractère 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.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée :

- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5000 m².
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'Orientation d'Aménagement définie sur ce secteur.

Règlement après modification

ZONE 1AU

Caractère 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~~.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée :

- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5000 m².
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'Orientation d'Aménagement définie sur ce secteur.



OA avant modification

Orientation d'Aménagement n°5 – Zone d'urbanisation future à vocation touristique et d'habitat au Nord-Est du village - Secteur « Ruisseau du Caporal » - zone 1AU

Le PLU maintient la zone d'urbanisation future à vocation touristique et d'habitat au Nord-Est du cœur de village, secteur « Ruisseau du Caporal ». Les enjeux liés à cette zone sont multiples :

- permettre la réalisation d'opérations d'hébergement touristique et d'habitat et garantir leur intégration dans le site et les paysages
- connecter cette zone au cœur de village, notamment par les modes doux
- organiser la desserte viaire de la zone de manière cohérente.

Dans ces objectifs, une **Orientation d'Aménagement** a été établie sur la zone 1AU afin d'organiser :

- l'implantation des futures constructions – définition de bandes d'implantation des futures constructions prenant en compte les caractéristiques physiques et paysagères du site, ainsi que son exposition
- le maillage par les modes doux (liaisons piétonnes/cyclables) du secteur et sa connexion avec le cœur de village (réalisation d'une liaison piétonne entre la zone et le village (depuis la rue du Luberon – ER n°4b)
- la desserte viaire de la zone : accès depuis la voie communale à l'Est (dont l'aménagement et l'élargissement est prévu au travers de l'ER n°27) et/ou depuis le nouvel accès à aménager en limite Nord de la zone (ER n°28)

OA après modification

Orientation d'Aménagement n°5 – Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat au Nord-Est du village - Secteur « Ruisseau du Caporal » - zone 1AU

Le PLU maintient la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat au Nord-Est du cœur de village, secteur « Ruisseau du Caporal ». Les enjeux liés à cette zone sont multiples :

- permettre la réalisation d'opérations d'habitat et garantir leur intégration dans le site et les paysages
- connecter cette zone au cœur de village, notamment par les modes doux
- organiser la desserte viaire de la zone de manière cohérente.

Dans ces objectifs, une **Orientation d'Aménagement** a été établie sur la zone 1AU afin d'organiser :

- l'implantation des futures constructions – définition de principe d'implantation des futures constructions prenant en compte les caractéristiques physiques et paysagères du site, ainsi que son exposition
- le maillage par les modes doux (liaisons piétonnes/cyclables) du secteur et sa connexion avec le cœur de village (réalisation d'une liaison piétonne entre la zone et le village (depuis la rue du Luberon – ER n°4b)
- la desserte viaire de la zone : accès depuis la voie communale à l'Est (dont l'aménagement et l'élargissement est prévu au travers de l'ER n°27) et/ou depuis le nouvel accès à aménager en limite Nord de la zone (ER n°28)



POINT 6 – RELOCALISATION DE L'OBJECTIF DE CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

■ Contexte et justification

Le point de modification n°6 vise à relocaliser l'objectif de création de logements sociaux au sein de la zone Ue3 uniquement, en cohérence avec l'évolution du projet d'aménagement envisagé sur ce secteur. L'OA « sous le village » est modifiée en conséquence.

■ Modifications apportées aux pièces du PLU

Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- Tome OA

Orientation d'Aménagement avant modification

La commune projette, dans le cadre du PLU, une extension à vocation mixte au Sud-Ouest du cœur de village – secteur « Sous le village ». A travers cette extension, la commune entend créer une nouvelle centralité autour d'un pôle d'équipements et d'aménagements publics (équipements sportifs et de loisirs, nouvelle mairie, parking paysager...) et planifier autour de ce nouveau pôle un développement de l'habitat, avec une certaine densité et dans un objectif de diversification des formes urbaines et des typologies de logements (réalisation de logements sociaux notamment).

En ce sens, une **Orientation d'Aménagement** a été établie sur le secteur « Sous le Village » afin d'organiser :

- l'implantation des futures constructions dans les secteurs Uba et Ubb, en vue de recréer des alignements bâtis de part et d'autre de la voie communale structurante et ainsi marquer la nouvelle entrée Ouest du cœur de village. L'enjeu est de planifier une poursuite de la densité caractéristique du cœur de village vers l'Ouest :
 - création de front bâtis continu de part et d'autre de la voie communale de desserte en **zone Uba**
 - possible implantation en limite séparative en **zone Ubb**, afin de produire une densité et des formes urbaines intermédiaires entre la zone Uba (continuité du cœur de village) et les zones de type pavillonnaire
- la réalisation de logements sociaux (60% minimum du futur programme de logement devront être affectés à des logements sociaux), ainsi que la viabilisation de terrains, sur la **parcelle communale** classée en Ub en limite Ouest du secteur
- la création d'équipements et d'aménagements publics au sein du secteur (secteur Ue) dans le respect des enjeux de préservation d'un espace de respiration et de maintien des perspectives remarquables sur le cœur de village
- la réalisation d'équipements publics structurants (nouvelle mairie...) et de logements sociaux sur la parcelle communale classée en Ue
- le maillage par les modes doux (liaisons piétonnes/cyclables) du futur pôle d'équipements et sa connexion avec les secteurs urbains limitrophes (zones Ua et Ub)
- la desserte viaire pour la partie du secteur Uba en surplomb de la voie communale : accès à créer depuis la D165



la poursuite du contournement de la D165 à l'Ouest du village, qui doit s'accompagner d'un traitement paysager visant à garantir son intégration dans les paysages.

Plan Local d'Urbanisme – Orientations d'Aménagement

Orientations d'Aménagement – Secteur « Sous le village »



Orientations d'Aménagement après modification

La commune projette, dans le cadre du PLU, une extension à vocation mixte au Sud-Ouest du cœur de village – secteur « Sous le village ». A travers cette extension, la commune entend créer une nouvelle centralité autour d'un pôle d'équipements et d'aménagements publics (équipements sportifs et de loisirs, nouvelle mairie, parking paysager...) et planifier autour de ce nouveau pôle un développement de l'habitat, avec une certaine densité et dans un objectif de diversification des formes urbaines et des typologies de logements (réalisation de logements sociaux notamment).

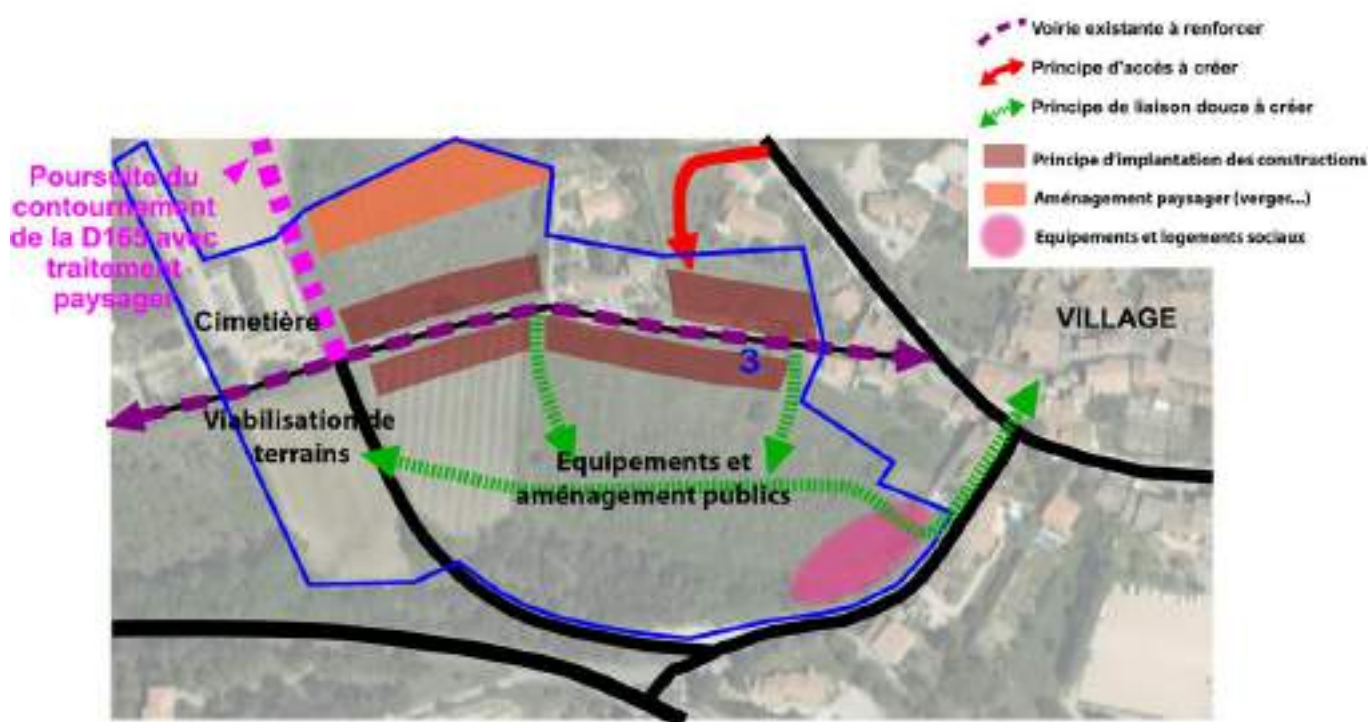
En ce sens, une **Orientations d'Aménagement** a été établie sur le secteur « Sous le Village » afin d'organiser :

- l'implantation des futures constructions dans les secteurs Uba et Ubb, en vue de recréer des alignements bâtis de part et d'autre de la voie communale structurante et ainsi marquer la nouvelle entrée Ouest du cœur de village. L'enjeu est de planifier une poursuite de la densité caractéristique du cœur de village vers l'Ouest :
 - création de front bâtis continu de part et d'autre de la voie communale de desserte en **zone Uba**
 - possible implantation en limite séparative en **zone Ubb**, afin de produire une densité et des formes urbaines intermédiaires entre la zone Uba (continuité du cœur de village) et les zones de type pavillonnaire
- la réalisation de logements sociaux (60% minimum du futur programme de logement devront être affectés à des logements sociaux), ainsi que la viabilisation de terrains, sur la **parcelle communale** classée en Ub en limite Ouest du secteur



- la création d'équipements et d'aménagements publics au sein du secteur (secteur Ue) dans le respect des enjeux de préservation d'un espace de respiration et de maintien des perspectives remarquables sur le cœur de village
- la réalisation d'équipements publics structurants (~~nouvelle mairie...~~) et de logements sociaux sur la parcelle communale classée en **Ue3**
- le maillage par les modes doux (liaisons piétonnes/cyclables) du futur pôle d'équipements et sa connexion avec les secteurs urbains limitrophes (zones Ua et Ub)
- la desserte viaire pour la partie du secteur Uba en surplomb de la voie communale : accès à créer depuis la D165
- la poursuite du contournement de la D165 à l'Ouest du village, qui doit s'accompagner d'un traitement paysager visant à garantir son intégration dans les paysages.

Orientation d'Aménagement – Secteur « Sous le village »





POINT 7 – MODIFICATION DES REGLES DE HAUTEUR DES CLOTURES

■ Contexte et justification

Le point de modification n°7 a pour objet la révision des règles de hauteur applicables aux clôtures dans les zones Ub et Uc

■ Modifications apportées aux pièces du PLU

Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- Règlement écrit

Avant modification	Après modification
Clôtures La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre.	Clôtures La hauteur des clôtures doit être suffisante pour préserver l'intimité, avec un maximum de 1,60 mètre pour les clôtures sur la rue et 2 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives. Dans le cas de deux terrains mitoyens présentant un décalage de niveau (type restanque), la hauteur de la clôture doit être mesurée à partir du terrain sur lequel elle s'implante.

POINT 8 - AJOUT D'UNE INTERDICTION D'IMPLANTATION D'ICPE EN ZONE UX.

■ Contexte et justification

Le présent point de modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme vise interdire l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en zone UX.

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques de type artisanal, de services ou de petite industrie, compatibles avec l'environnement urbain ou périurbain. Toutefois, l'absence actuelle de mention claire sur les ICPE permet, l'implantation d'activités susceptibles de générer des nuisances importantes (bruit, pollution, danger, trafic), incompatibles avec les autres fonctions urbaines et la proximité de zones habitées.

■ Modifications apportées aux pièces du PLU

Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- Règlement écrit de la zone UX



Avant modification

ZONE Ux

Caractère de la zone

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

ARTICLE Ux 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone Ux :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.

Après modification

ZONE Ux

Caractère de la zone

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

ARTICLE Ux 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans la zone Ux :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux 2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- le camping et les aires de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, piste de sport mécanique, stands et champs de tir.
- **l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**



POINT 9 – FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

■ Contexte et justification

Le présent point de modification n°9 du Plan Local d'Urbanisme vise à reformuler les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'ouvertures à l'urbanisation couverts par des Orientations d'Aménagements : 1AU, 1AUc et 1AU1c.

Actuellement, la constructibilité de ces secteurs est conditionnée à la réalisation préalable d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, ce qui constitue un frein à la mise en œuvre progressive des projets portés par la commune ou les opérateurs.

■ Modifications apportées aux pièces du PLU

Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- Règlement écrit

Exemple avec le règlement de la zone 1AU :



Avant modification

ZONE 1AU

Caractère 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.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée :

- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5000 m².
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'Orientation d'Aménagement définie sur ce secteur.

Après modification

ZONE 1AU

Caractère 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**.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée :

- ~~— à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble portant sur une superficie d'au moins 5000 m².~~
- L'urbanisation de la zone peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (viabilisation, équipements structurants) prévus par l'OAP et le règlement.
- à une compatibilité avec les principes édictés au sein de l'Orientation d'Aménagement définie sur ce secteur.



POINT 10 – ELARGISSEMENT DES ESPACES VERTS PROTEGES AUTOUR DES COURS D'EAU

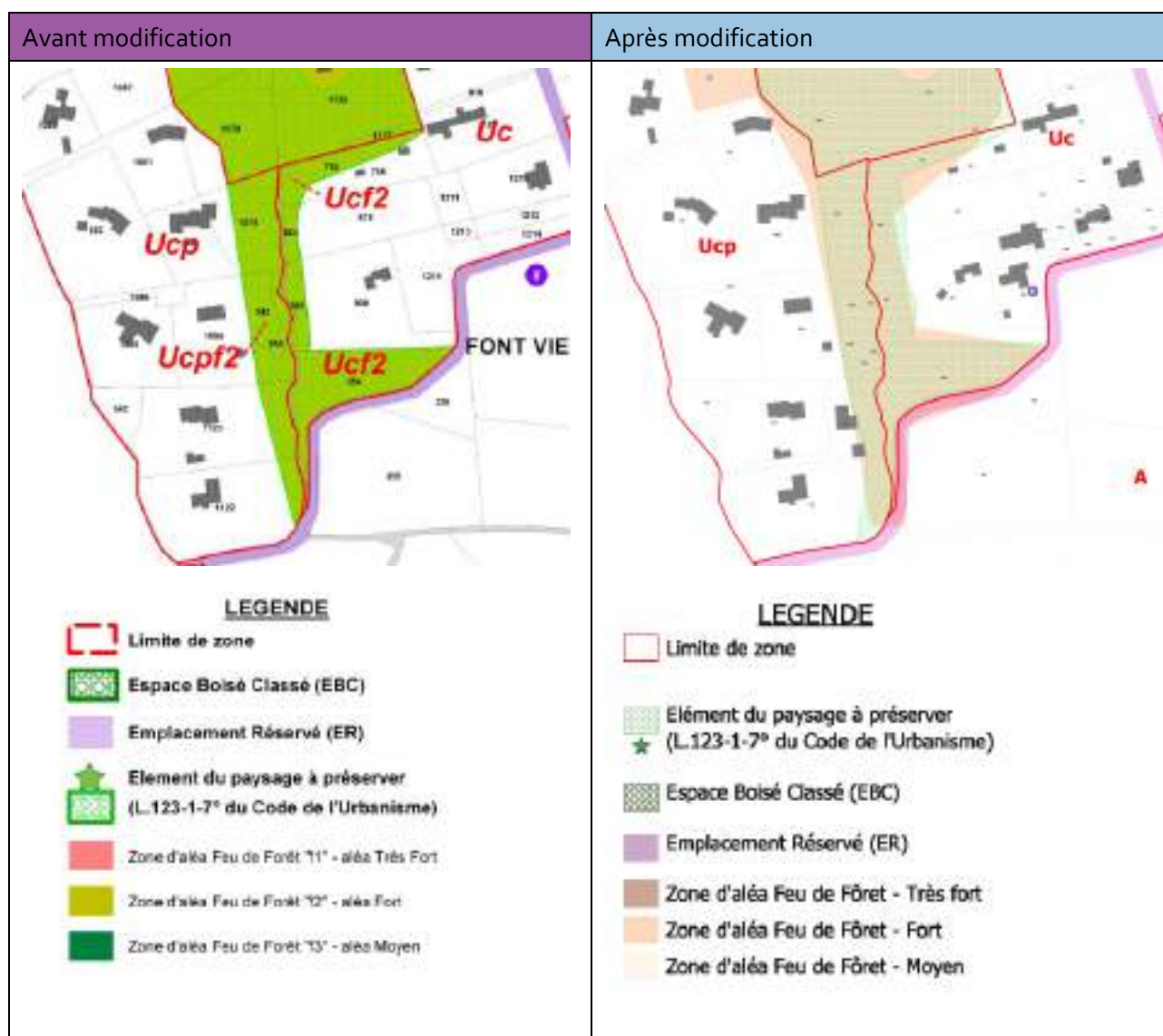
■ Contexte et justification

Cette révision répond à un double objectif : sécuriser l'urbanisation vis-à-vis des risques naturels et préserver les milieux paysagers et hydrauliques sensibles.

■ Modifications apportées aux pièces du PLU

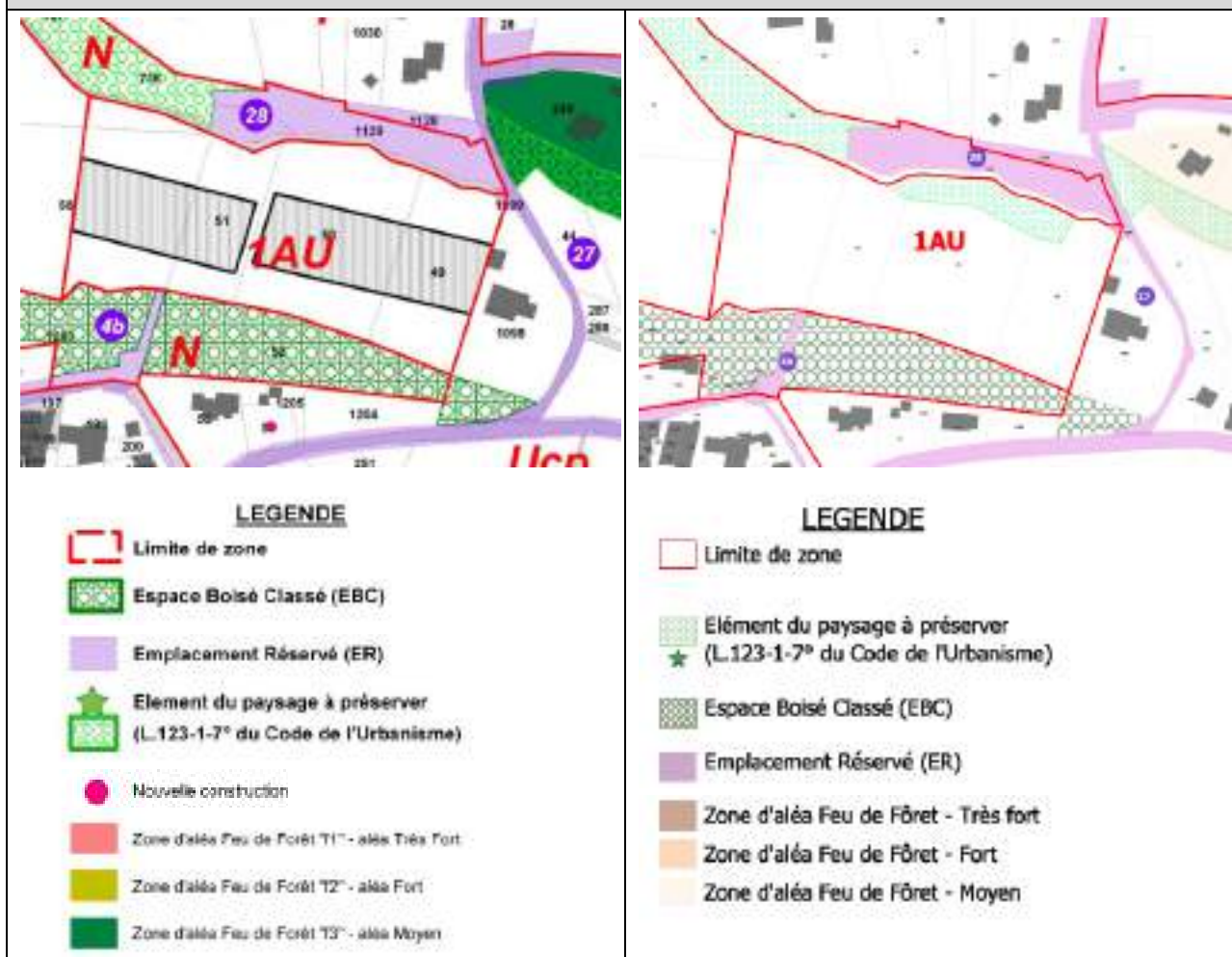
Ce point de modification entraîne la modification des pièces suivantes :

- Règlement graphique





A noter : l'espace vert protégé initial était aligné sur la zone d'aléa feu de forêt. La simplification du zonage a entraîné une mise à jour de ces zones d'aléa en tenant compte de la dernière carte utilisée par la DDT, il n'y a donc plus d'alignement entre ces deux zonages.





POINT 11 – CHANGEMENT DE DESTINATION POUR UN HANGAR EN ZONE AGRICOLE

■ Contexte et justification

Le point de modification n°11 a pour objet l'autorisation d'un changement de destination sur la parcelle A 637, située Chemin de Venas, sur le territoire de la commune de La Bastidonne. Cette parcelle est localisée en zone agricole (A), où les constructions existantes sont soumises à des règles d'usage strictes, notamment en matière de changement de destination.

La modification vise à autoriser, le changement de destination du hangar existant d'une superficie de 230m², vers un usage de commerce et d'artisanat, dès lors que l'activité exercée est non gênante et ne compromet pas le fonctionnement agricole environnant.

Cette autorisation s'appliquera uniquement à ce bâtiment identifié, et sera encadrée par une prescription spécifique sur le règlement graphique.



■ Modifications apportées aux pièces du PLU

- Zonage
- Règlement écrit

Avant modification	
Actuellement aucun changement de destination n'est prévu dans le PLU en vigueur de La Bastidonne	
Zonage après modification	




Règlement après modification

DISPOSITION GENERALE :

ARTICLE 15 – CHANGEMENTS DE DESTINATIONS EN ZONE AGRICOLE

Au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage comme étant susceptibles de changer de destination sont autorisés à évoluer vers une autre destination, défini dans le présent article.

Listes des bâtiments susceptibles de changer de destination (article L151-11) :

Description du bâtiment existant	Nouvelle destination autorisée
 <p>Hangar agricole situé sur le chemin de Vénas accueillant également une activité économique.</p>	<p>Sous réserve que l'activité exercée est non gênante et ne compromet pas le fonctionnement agricole environnant, le hangar est autorisé à changer de destination vers les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Bureaux- Artisanat

POINT 12 – AMELIORATION DE LA MISE EN PAGE DU DOSSIER DE PLU (NUMEROTATION DES PAGES ET PAGES DE GARDE)

■ Contexte et justification

Le présent point de modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme concerne une mise à jour formelle et graphique des documents constitutifs du PLU.

Il vise à ajouter une page de garde avec le logo de la commune sur l'ensemble des pièces écrites et graphiques, ainsi qu'à intégrer une numérotation systématique des pages, afin d'améliorer la lisibilité et l'identification officielle des documents.



3.

**EVALUATION DES
INCIDENCES DE LA
MODIFICATION DU
PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT**



EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE ET MODIFICATION DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Le présent document a pour objectif d'évaluer les impacts territoriaux potentiels liés à la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bastidonne. Cette modification porte sur ces volets :

1. Simplification du zonage par fusion de zones à vocation similaire

La modification propose de regrouper certaines zones d'urbanisation ayant des vocations proches, afin de simplifier le règlement et de rendre le zonage plus lisible. Cette modification concerne le zonage spécifique lié aux risques d'incendie ainsi que les sous-secteurs UE1 et UE2 de la Zone UE, les sous-secteurs de la zone Ub : Ubb et Ubc et les sous-secteurs de la zone UC : Ucp1 et Ucp2.

2. Suppression des bandes d'implantation matérialisées sur les plans de zonage

La modification prévoit la suppression des bandes d'implantation figurant sur les plans de zonage de l'ensemble des zones urbanisées. Celles-ci sont remplacées par une règle d'emprise au sol, permettant une meilleure flexibilité d'implantation tout en maintenant un encadrement sur la densité.

3. Révision des distances de recul des constructions par rapport aux voiries

La modification vise à ajuster les distances de recul des constructions par rapport aux voiries dans les zones Ub et Uc, afin de faciliter la compréhension du règlement et d'assouplir les règles pour les annexes (cf. page 45 de la notice explicative).

4. Reformuler la règle des hauteurs en zone UA

La modification intègre une modification des règles de hauteurs en zone UA afin de clarifier le règlement tout en assurant la protection du patrimoine.

5. Suppression de la dimension « touristique » en zone 1AU

Le point de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme vise à interdire les occupations à vocation touristique au sein de la zone 1AU, en cohérence avec l'évolution du projet initialement envisagé sur ce secteur.

6. Relocalisation de l'objectif de création de logements sociaux

La zone Ubc ne portera plus la mention « social », pour tenir compte de l'évolution du projet d'aménagement sur ce secteur et un emplacement réservé à vocation de logements sociaux sera créé à proximité.

7. Modification des règles de hauteur des clôtures dans les zones Ub et Uc

La modification ajuste les règles de hauteur maximales des clôtures dans les zones Ub et Uc, afin d'harmoniser et de clarifier les prescriptions

8. Ajout d'une interdiction d'ICPE en zone UX



La modification ajoute une interdiction d'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans la zone UX, laquelle est destinée à des activités artisanales, de services ou de petite industrie

9. Faciliter la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement

La modification modifie les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des secteurs 1AU afin de faciliter la mise en œuvre des projets.

10. Élargissement des espaces verts protégés autour des cours d'eau :

La modification élargit les **espaces verts protégés** situés le long des cours d'eau afin de sécuriser l'urbanisation vis-à-vis des risques naturels et de préserver les milieux paysagers et hydrauliques sensibles.

11. Changement de destination d'un hangar agricole

La modification concerne un hangar situé en zone agricole (A), sur la parcelle cadastrée A 637, Chemin de Venas. Le changement de destination autorise l'affectation à des bureaux ou à une activité artisanale, au lieu de l'usage agricole initial.

Cette autorisation s'appliquera uniquement à ce bâtiment identifié, et sera encadrée par une prescription spécifique sur le règlement graphique



12. Amélioration de la mise en page du dossier de PLU (numérotation des pages et pages de garde)

La modification intègre des éléments de forme : ajout du logo de la commune et numérotation des pages sur les différents documents.



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU EN VIGUEUR

Le projet communal repose sur un équilibre entre enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Il s'articule autour des trois grandes orientations :

1. **Axe 1** – Un développement vivable, visant à préserver les paysages, les espaces naturels et agricoles, la biodiversité et le cadre de vie, tout en améliorant les conditions de circulation et les mobilités douces.
2. **Axe 2** – Un développement équitable, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle au sein du village, avec une offre diversifiée de logements accessibles à tous, ainsi que des équipements et des services adaptés.
3. **Axe 3** Un développement viable, reposant sur une gestion économe de l'espace, la préservation des ressources naturelles, la maîtrise de l'énergie et le développement encadré des énergies renouvelables

La modification simplifiée du PLU traduit un compromis entre les objectifs de développement local, notamment en matière de développement progressif et maîtrisé tout en préservant l'environnement et le cadre de vie. Elle s'inscrit ainsi dans une logique d'équilibre portée par le PADD.



INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET

a. Evaluation des incidences sur le paysage

Il est à noter que les dispositions de la modification n°1 du PLU de La Bastidonnette ne sont pas amenées à remettre en cause ou impacter des prescriptions édictées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 (ex L.123-1-5) du CU.

La majorité des points de modification concernent des ajustements réglementaires « invisibles » dans le paysage communal.

Points n'ayant pas vocation à avoir un impact sur le paysage :

- **Point n°1 : Simplification du zonage** (mesure réglementaire)
- **Point n°2 : Suppression des bandes d'implantation**, compensée par l'emprise au sol
- **Point n°3 : Révision des distances de recul en zones Ub et Uc**
- **Point n°11 : Changement de destination d'un hangar agricole** (volume du bâti inchangé)
- **Point n°5 : Suppression de la mention « touristique » en zone 1AU**
- **Point n°6 : Déplacement de l'objectif de création de logements sociaux**
- **Point n°8 : Ajout d'une interdiction d'implantation d'ICPE en zone UX**
- **Point n°12 : Amélioration de la mise en page**

Les points suivants sont amenés à avoir une incidence neutre ou positive sur le paysage qu'il convient d'analyser :

- **Point n°7 : Modification des règles de hauteur des clôtures en zones Ub et Uc**

La modification ajuste la règle de hauteur des clôtures : auparavant fixée à 1,60 m maximum, elle distingue désormais les clôtures sur rue (1,60 m) et celles à l'intérieur des îlots (2 m). Cette évolution permet de renforcer l'intimité des habitants sans modifier l'aspect visuel des fronts urbains sur l'espace public.

Ce point de modification aura donc un impact limité et globalement neutre sur le paysage, la règle apportant une meilleure hiérarchisation entre clôtures visibles depuis l'espace public et clôtures intérieures.

- **Point n°9 : Faciliter la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement**

La modification supprime l'obligation de réaliser des opérations d'ensembles sur les secteurs à urbaniser concernés par des Orientations d'Aménagement. Dorénavant, l'urbanisation pourra se faire de manière progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect de l'OA.

Ce point de modification aura donc un impact paysager faible voir négligeable si les prescriptions des OA sont respectées, mais vigilance nécessaire pour garantir l'unité paysagère et architecturale des zones 1AU.

- **Point n°10 : Élargissement des espaces verts protégés autour des cours d'eau**

Cette disposition permettra de renforcer la protection paysagère des vallons et des ripisylves, ainsi que de sécuriser l'urbanisation des risques naturels.



Ce point de modification aura donc un impact positif car il favorise le maintien et valorisation de la trame végétale, renforcement de la qualité paysagère et écologique des abords de cours d'eau.

L'incidence de la modification n°1 du PLU de La Bastidonne apparaît globalement faible sur le paysage, la majorité des dispositions ayant une portée réglementaire ou technique sans effet visuel direct.

Toutefois, certains points (modification des hauteurs de clôtures, facilitation de l'urbanisation en zone 1AU) appellent à une vigilance particulière afin de garantir une bonne insertion architecturale et paysagère des futurs projets.

À l'inverse, l'élargissement des espaces verts protégés le long des cours d'eau constitue un apport positif fort, renforçant la qualité paysagère des vallons et la trame végétale communale.

b. Incidences sur le patrimoine bâti, historique et culturel :

Seulement le point suivant est susceptible d'avoir une incidence sur le patrimoine bâti, historique et culturel qu'il convient d'analyser :

- **Point n°11 : Changement de destination du hangar agricole (parcelle A 637, chemin de Venas)**

Le changement de destination de ce bâtiment agricole permet de valoriser une construction existante en lui redonnant un usage (bureaux ou artisanat).

Ce point de modification aura donc un impact positif, puisqu'il favorise la réutilisation du bâti et limite la nécessité de nouvelles constructions. Aucun des autres points de la modification n°1 du PLU de La Bastidonne n'est susceptible d'avoir un impact sur le patrimoine bâti, historique et culturel de la commune.



Figure 1: Hangar agricole situé sur le chemin de Vénas

Globalement, la modification n°1 du PLU de La Bastidonne n'a pas d'incidences négatives sur le patrimoine bâti et culturel. Au contraire, la réutilisation d'un bâtiment agricole existant (point n°3) contribue à une meilleure mise en valeur du patrimoine bâti local et à la cohérence du cadre architectural.



c. Evaluation des incidences sur le patrimoine naturel et la biodiversité

Le patrimoine naturel de La Bastidonne est marqué par la présence d'espaces naturels boisés et de coteaux, représentant près de 43 % du territoire communal.

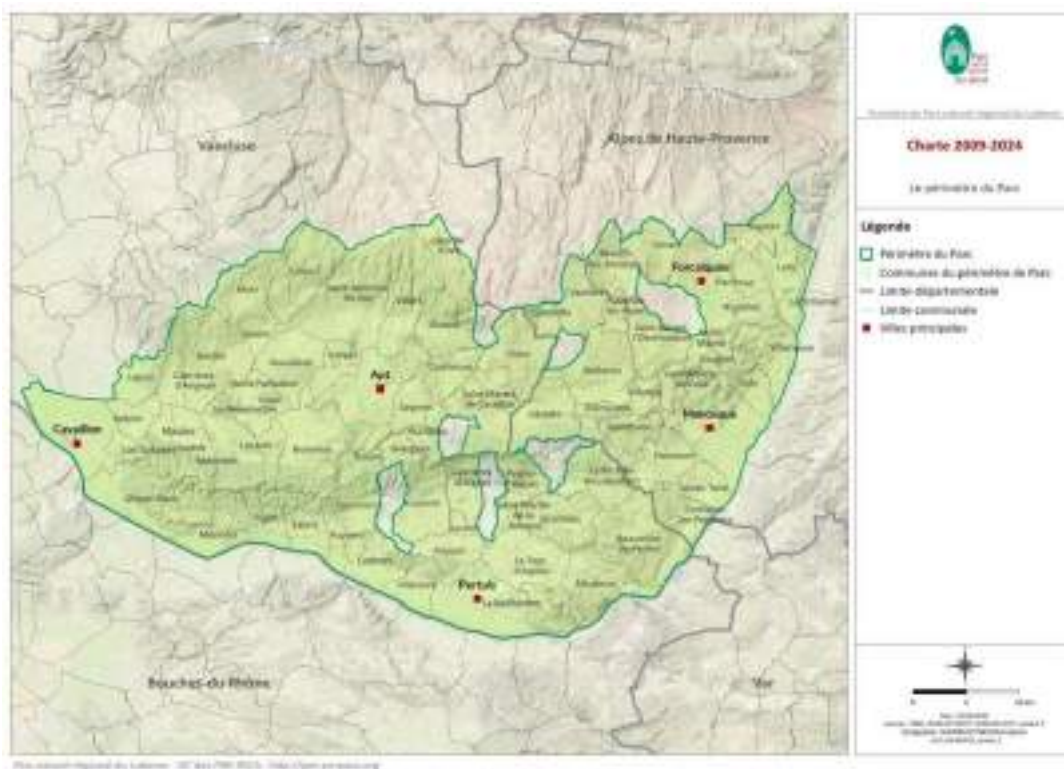


Figure 2: Les zones boisées de la commune - PLU La Bastidonne

Ces espaces constituent un cadre paysager et écologique de grande valeur, notamment avec :

- Le massif de Saint-Sépulcre et la colline de Saint-Julien, secteurs boisés et emblématiques, assurant une continuité écologique avec les collines environnantes.
- Les zones agricoles du piémont, où persistent des espèces messicoles liées aux cultures traditionnelles.
- Un réservoir de biodiversité au sud du territoire, dans le massif de Malacoste, reconnu par plusieurs dispositifs de protection.
- **PNR Luberon :**

La commune se situe dans le périmètre du PNR. À ce titre, elle est concernée par :



- La zone de nature et de silence, couvrant la colline de Saint-Julien et le massif de Malacoste, secteurs à vocation pastorale, forestière et cynégétique devant être préservés de toute urbanisation nouvelle,
- Les secteurs de valeur biologique majeure, notamment au sud de la commune (Les Brulots-Grand Perreal, Massif de Saint-Sépulcre), incluant des milieux exceptionnels (garrigues, messicoles, ripisylves).

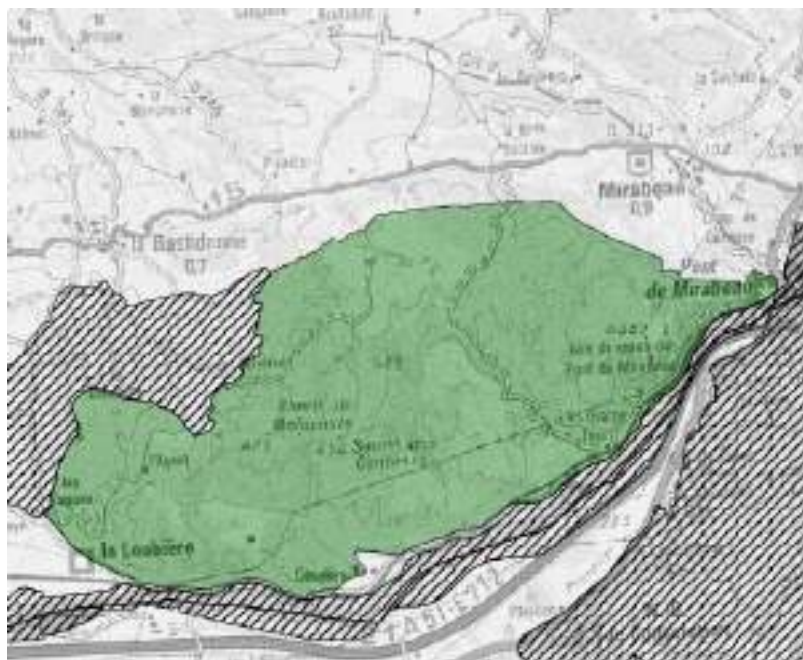
Les objectifs de la charte du PNR (préservation des milieux remarquables, maintien des vocations pastorales, forestières et cynégétiques, interdiction des nouvelles constructions en pleine nature et des ICPE) sont déjà intégrés dans le PLU en vigueur. Aucun des points de la modification n°1 n'a vocation à remettre en cause ces orientations.



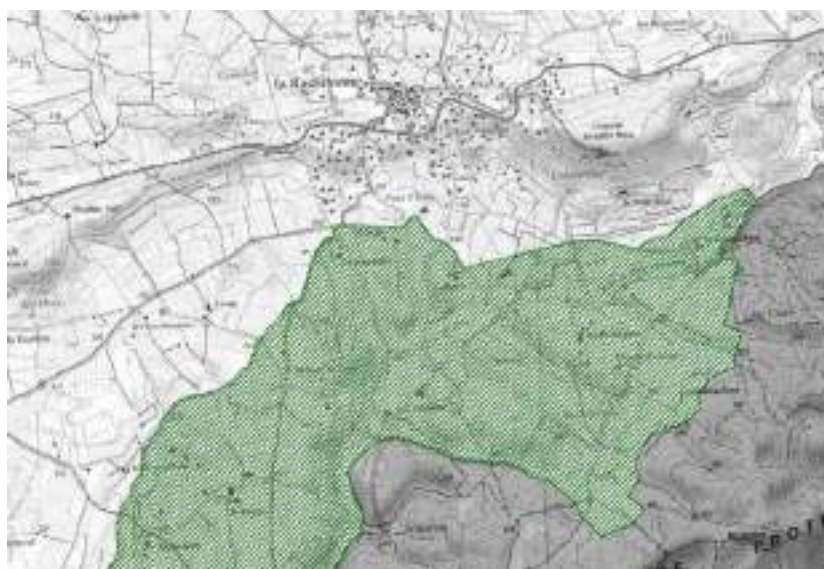
- **ZNIEFF**

Le territoire de la commune est également traversé par deux zones sensibles inscrites dans l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF de type 1 : Massif de Saint-Sépulcre, couvrant le relief calcaire et ses habitats méditerranéens (orchidées, rapaces, chiroptères).



- ZNIEFF de type 2 : Piémont du massif de Saint-Sépulcre, intégrant des formations végétales diversifiées et des corridors écologiques.

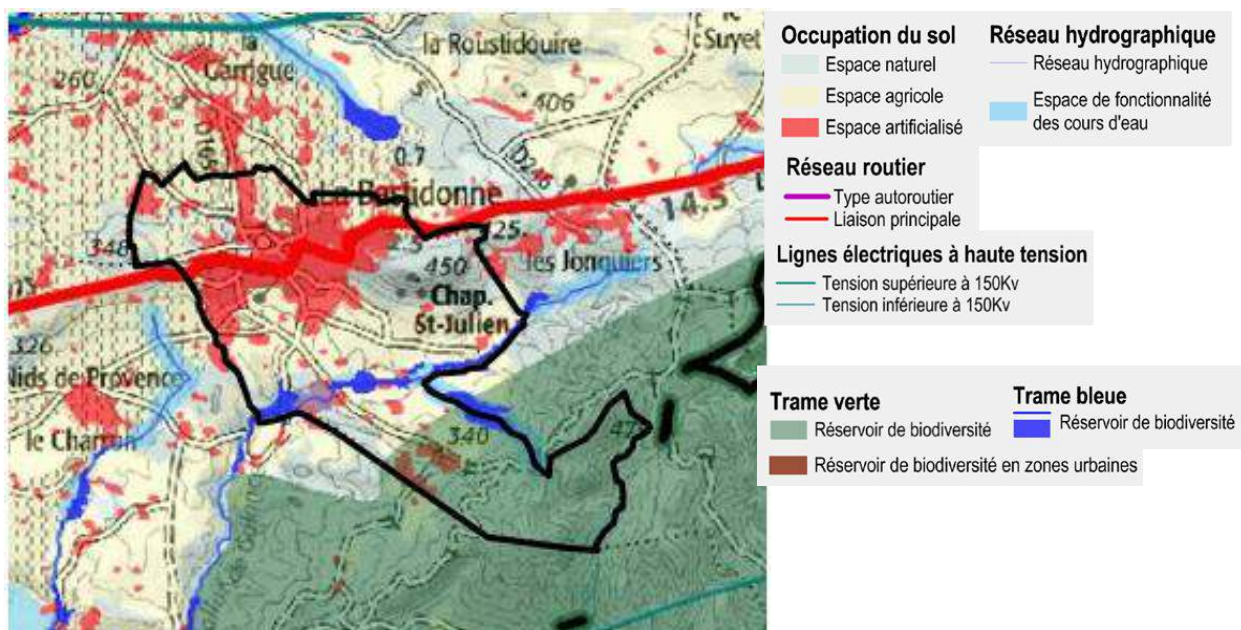


Situés en dehors des sites, les différents points de modification n'ont pas vocation à avoir d'incidence sur les ZNIEFF.

Le territoire est traversé par plusieurs continuités écologiques identifiées dans le SRCE PACA, dans et la Trame Verte et Bleue communale :



- Une Trame verte liée aux espaces boisés et aux garrigues,
- Une Trame bleue correspondant aux ruisseaux temporaires et ripisylves,
- Une Trame jaune agricole correspondant aux terres cultivées.



Situés en dehors des corridors écologiques, l'ensemble des points de modification n'ont pas vocation à avoir d'incidence sur la trame verte et bleue.

d. Evaluation des incidences sur les zonages Natura 2000

Le sud du territoire est inclus dans la Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Massif du Petit Luberon, reconnue pour l'accueil et la reproduction de plusieurs espèces de rapaces protégés (Aigle de Bonelli, Percnoptère d'Égypte, Grand-duc d'Europe).



Les différents points de modification n'ont pas vocation à avoir d'incidences quelconques sur ces espaces Natura 2000.

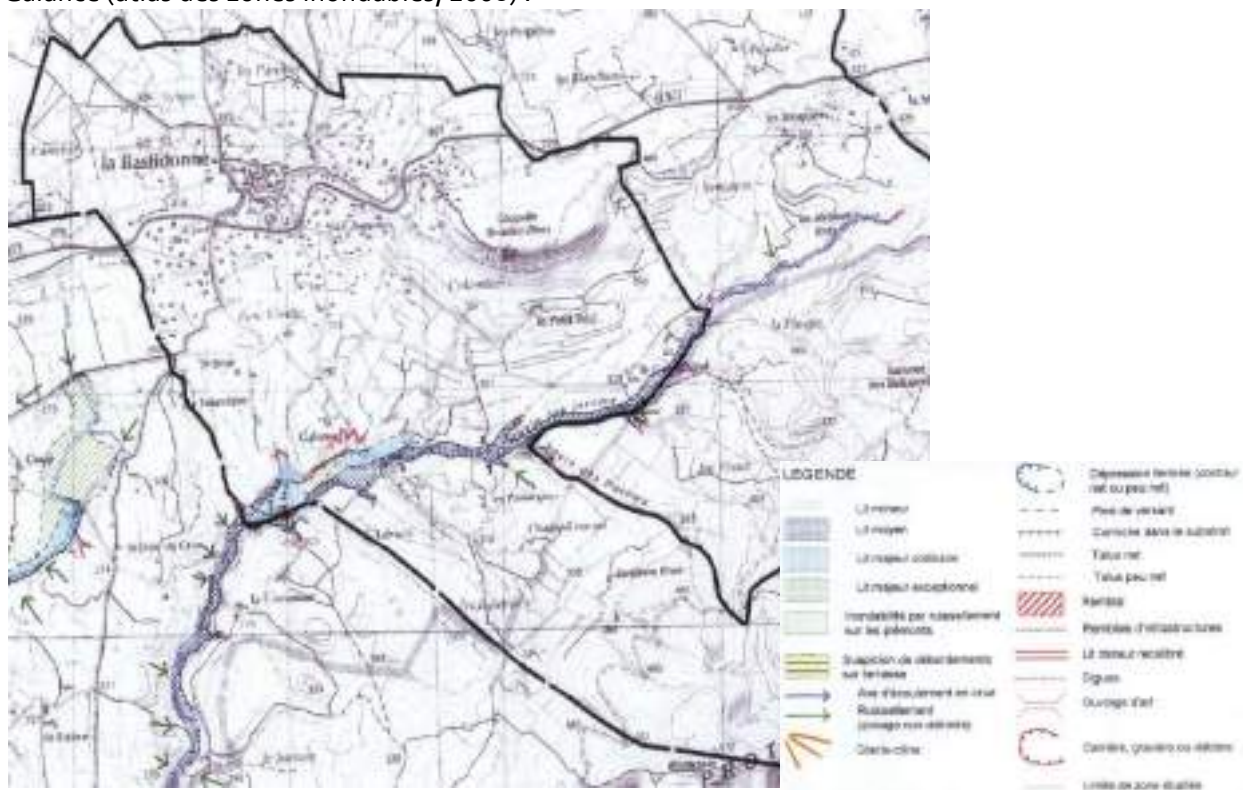


En résumé, la modification n°1 du PLU de La Bastidonne n'entraîne pas d'incidences négatives sur le patrimoine naturel et la biodiversité étant donné que les dispositions et les prescriptions sont déjà intégrées au PLU et ne sont pas remises en cause (charte du PNR du Luberon, périmètres Natura 2000 et ZNIEFF, continuités écologiques). Seul le point n°10 a un effet significatif, mais positif, en élargissant les espaces verts protégés autour des cours d'eau, renforçant ainsi la qualité écologique et paysagère des vallons.

e. Evaluation des incidences sur les risques naturels, technologiques et sur les nuisances

La commune de La Bastidonne est concernée par plusieurs risques naturels :

- **Le risque d'inondation par ruissellement**, notamment dans les bassins versants de l'Eze et de la Galance (atlas des zones inondables, 2008) :



- **Le risque feu de forêt**, lié à son appartenance au massif du Luberon et couvert par le Projet d'Intérêt Général (PIG) Feu de Forêt (arrêtés préfectoraux de 1990 et 1997) :



Figure 3: Carte d'aléa Feu de Forêt – commune de La Bastidonne

L'ensemble de la commune est concerné par les obligations légales de débroussaillage (OLD).

- **Le risque sismique** (aléa moyen – zone de sismicité 4 selon le décret du 22 octobre 2010) :

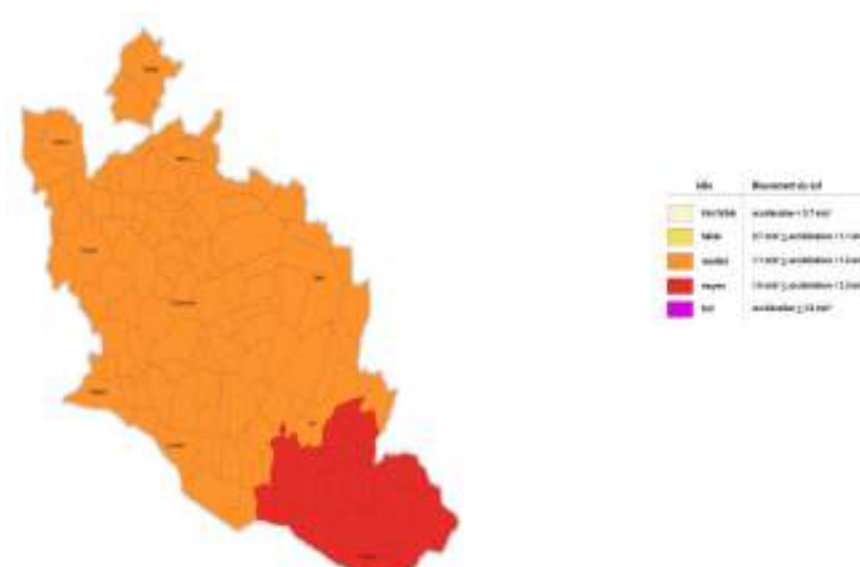


Figure 4: Source : Porter A Connaissance – Avril 2011

- Le risque de mouvements de terrain (instabilités au sud-est du massif de Malacoste et au niveau de la falaise de la colline de Saint-Julien),

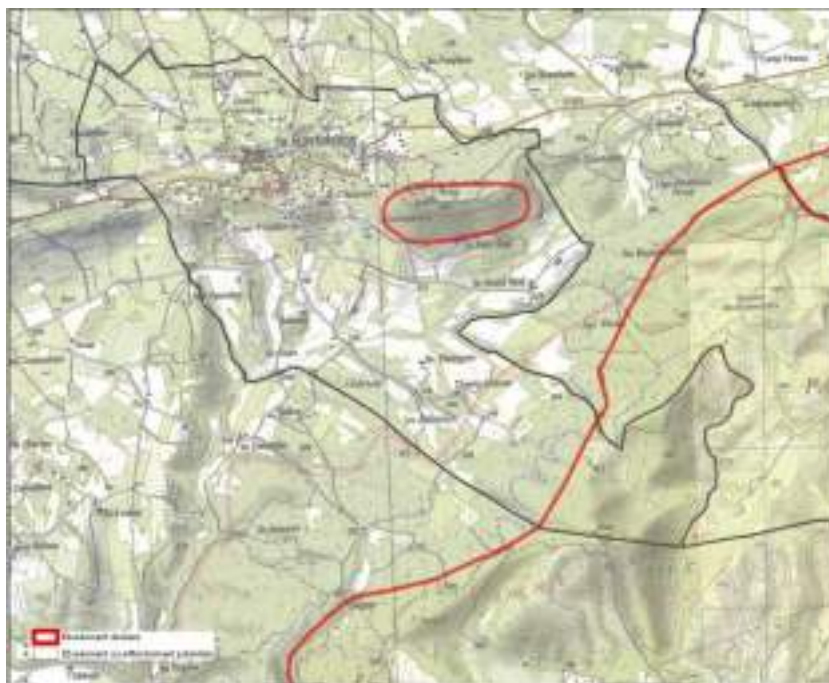


Figure 5: Secteurs soumis au risque mouvement de terrain – Atlas départemental des risques naturels

- **Le risque de retrait-gonflement des argiles** (aléa moyen à fort au sud du centre village de La Bastidonne).

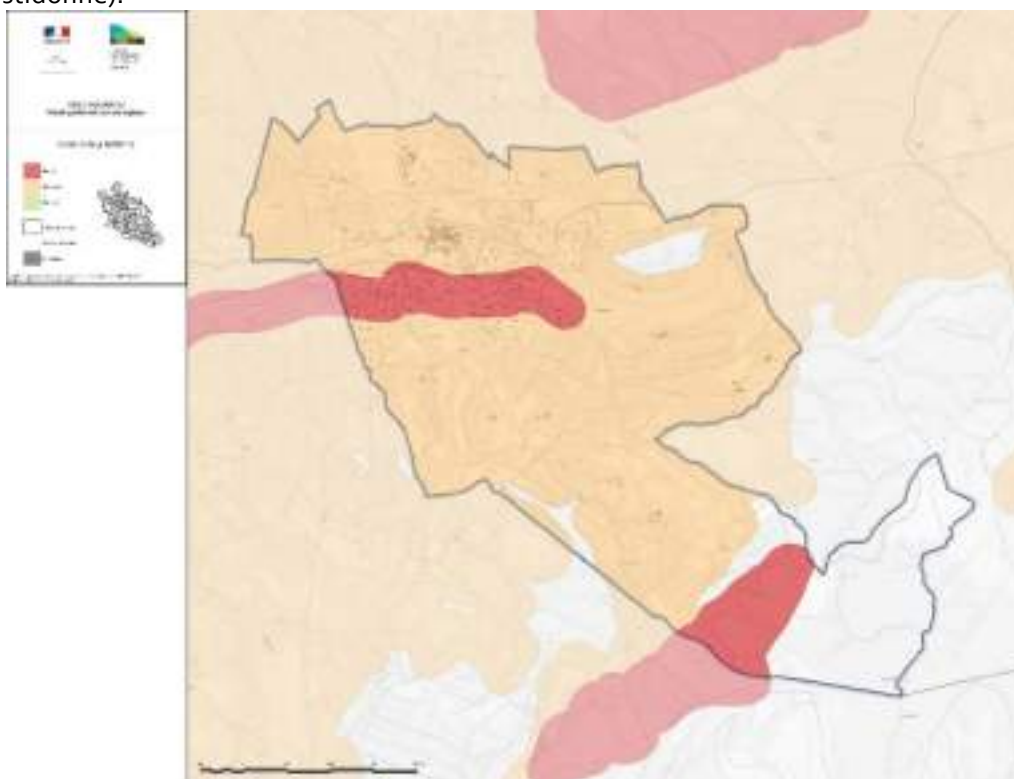


Figure 6: Cartographie du risque retrait-gonflement des sols argileux (Source : Direction Départementale des Territoires – PAC)

- Sites et sols pollués :

L'emplacement de la station d'épuration est situé sur un ancien site industriel identifié « SSP3999814 ».



Figure 7: Site BASIAS à La Bastidonne - Géorisques

Les secteurs soumis à des risques naturels sont identifiés dans les documents de Porter à Connaissance et intégrés au PLU actuellement en vigueur.

Points sans incidence sur les risques naturels :

Les points n°2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11 et 12 concernent des secteurs urbanisés ou relèvent de simplifications réglementaires.

Ces dispositions ne modifient pas l'aléa existant et ne sont pas de nature à aggraver les risques identifiés (inondation, incendie de forêt, sismicité, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles).

Points ayant une incidence à analyser :

- Point n°1 – Simplification du zonage lié aux risques d'incendie

Le zonage indicé (sous-secteurs f1, f2, f3 et i1, i2, i3) a été supprimé, au profit d'un zonage homogénéisé et représenté par des aplats de couleurs sur les documents graphiques.

Cette disposition n'entraîne pas d'évolution de l'aléa incendie, mais constitue une amélioration en termes de lisibilité et de compréhension des risques dans le règlement écrit et graphique du document d'urbanisme.

- Point n°10 – Élargissement des espaces verts protégés autour des cours d'eau

Cette disposition présente un effet positif sur le risque d'inondation : l'augmentation des zones de recul vis-à-vis des vallats et talwegs limite l'imperméabilisation et contribue à préserver la libre circulation des eaux en cas d'épisodes pluvieux intenses.

Elle participe ainsi à la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux phénomènes de crue et de ruissellement.



La modification n°1 du PLU de La Bastidonne n'entraîne pas d'aggravation des risques naturels identifiés (inondation, incendie de forêt, sismicité, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles). Au contraire, certaines dispositions, notamment les points n°1 et 10, constituent des améliorations en facilitant la compréhension réglementaire des risques et en réduisant la vulnérabilité du territoire.

Les autres dispositions n'entraînent pas d'incidences notables sur cette thématique, car elles concernent des secteurs déjà urbanisés ou des bâtiments existants.

f. Evaluation des incidences sur le climat et la qualité de l'air

Les points de modifications n'ont pas d'impact sur le climat et la qualité de l'air. En effet, cette modification a pour but de réaliser des ajustements pour permettre au projet de PLU existant d'être réalisé, sans augmenter les prévisions prévues dans le PADD. Les points de modification n'engendrent pas d'augmentation significative du trafic ni n'autorisent d'activités polluantes qui pourraient impacter la qualité de l'air. Les points de modification n'engendrent pas d'augmentation notable des possibilités de constructions ni d'imperméabilisation des espaces qui pourrait avoir un impact sur le climat. En conclusion, le projet de modification du PLU de La Bastidonne n'aura pas d'impact sur le climat et la qualité de l'air.

La modification simplifiée n°1 du PLU, n'entraîne pas d'incidence notable sur le climat ni sur la qualité de l'air.

g. Evaluation des incidences sur l'eau et les sols

Dans leur ensemble, les points de modification du PLU n'ont pas d'impact significatif sur les sols ni sur la ressource en eau. La modification n°1 vise essentiellement des ajustements réglementaires et graphiques qui n'entraînent pas d'augmentation notable des possibilités de construction ni d'imperméabilisation des espaces.

Le seul point directement concerné par cette thématique est **le Point n°2 – Suppression des bandes d'implantation matérialisées sur les plans de zonage** :

Cette disposition consiste à supprimer les bandes d'implantation instaurées dans le PLU de 2012 afin d'encadrer la localisation des constructions. Les projets initialement concernés par ces emprises étant aujourd'hui réalisés ou abandonnés, leur maintien n'est plus justifié. La suppression de ces bandes permettra l'implantation ponctuelle de constructions légères et annexes (abris de jardin, pergolas, petits locaux de rangement).

Parallèlement, la procédure met à jour le règlement des zones urbaines en remplaçant la notion de COS par celle d'emprise au sol, conformément aux dispositions de la loi ALUR. Cette évolution permet une augmentation théorique de la densité par rapport au PLU de 2012 ; toutefois, le COS n'étant plus applicable depuis 2015, cette modification n'entraîne pas d'augmentation effective des densités autorisées actuellement.

En conséquence, cette évolution n'entraîne pas d'artificialisation nouvelle des sols et ne modifie pas les conditions d'écoulement des eaux pluviales. La régulation future des constructions restera assurée par les coefficients d'emprise au sol fixés dans le règlement écrit.



La modification simplifiée n°1 du PLU, n'entraîne pas d'incidence notable sur l'eau et les sols.



SOMME DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES ET CONCLUSION

Tableau récapitulatif des incidences sur les différentes composantes environnementales :

Enjeu	Caractérisation de l'incidence	Mesures de réduction	Cumul avec une autre incidence	Caractère notable ?
Paysage	Faible	Insertion paysagère	Paysage	Non (accord des ABF)
Patrimoine historique et culturel	Négligeable	Insertion paysagère	Non	Non
Patrimoine naturel et biodiversité	Positive		Eau et sols, Risques	Non
Risques	Positive		Non	Non
Climat et qualité de l'air	Négligeable		Non	Non
Eau et les sols	Faible	Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter l'artificialisation des sols	Patrimoine naturel et biodiversité	Non
Incidence globale du projet sur l'environnement				Faible