



## **Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de La Bastidonne**

---

Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

	Pièces concernées	Réponse
<b>1. CCI Vaucluse</b>		
<b>Avis favorable</b>		
Une erreur de forme semble présente : la zone Ux, à vocation économique, apparaît comme une zone A dans les deux pièces du règlement graphique	Règlement graphique	Cette erreur a été corrigée dans le dossier d'enquête publique.
L'interdiction d'ICPE au sein de la zone Ux apparaît cohérente compte tenu de la présence d'un habitat déjà présent. En effet, le logement est autorisé sous certaines conditions. Nous conseillons de rendre ces conditions plus restrictives, afin de préserver la vocation économique de cette zone, et d'en limiter la part dédiée à l'habitat. La CCI conseille de limiter l'autorisation de logement à ceux étant nécessaires au gardiennage ou à la gestion des établissements, de limiter leur superficie à 90m <sup>2</sup> et d'y interdire les annexes de loisirs (piscine, abris de jardins, etc.)	Règlement écrit, secteur Ux	Les règles relatives au logement au sein de la zone Ux ne font pas partie des points de modification. Les règles du PLU en vigueur relatif à cette remarque resteront donc inchangées.  La commune est favorable à restreindre d'avantage les logements au sein de la zone Ux lors de la révision générale du PLU.
<b>2 – DDT du Vaucluse</b>		
<b>Avis favorable sous réserves</b>		
La Communauté Territoriale sud Luberon présente un ratio de tension sur la demande de logement social largement supérieur à la moyenne départementale. Il est donc regrettable que sur un territoire en tension, la modification relative à la relocalisation de l'objectif de création de logements sociaux dans la zone Ue3 s'accompagne de la suppression du seuil minimal de logements sociaux dans l'orientation d'aménagement sur le secteur « Sous le village ». Le maintien d'un seuil de 60% de logements sociaux comme prévu initialement contribuerait indéniablement à l'effort collectif de réduction de la tension de la demande en logement social.		La commune n'étant pas soumise à la loi SRU, aucun quota de logements sociaux ne s'applique à l'échelle de la commune. Par ailleurs, elle estime que l'offre existante (11 logements sociaux) permet de répondre à la demande sur son territoire. Elle souhaite maintenir un objectif de création de logements sociaux sans seuil minimal sur la zone Ue3.
La simplification du règlement graphique s'accompagne d'une modification du règlement écrit. Suite à cela, le paragraphe spécifiant les constructions autorisées et les prescriptions spécifiques au regard du risque feux de forêt, qui découlent du PAC de 2017, a été supprimé. Ce constat est valable pour l'ensemble des zones concernées par le risque feux de forêt. De ce fait, à la suite de la modification, aucune règle associée à ce risque ne sera prise en compte dans le règlement. Ce point devra être corrigé.	Règlement écrit	Ce point de modification sera pris en compte. Le règlement relatif au PAC de 2017 sera retranscrit dans les dispositions générales du règlement écrit.

	Pièces concernées	Réponse
<b>3 – CDPENAF</b>		
Avis favorable sans remarque		
<b>4 – COTELUB</b>		
Concernant la notice explicative, la révision du SCoT Sud Luberon a été approuvée le 20 novembre 2025, et non pas début 2026 comme indiqué. La modification se base sur le SCoT de 2015 qui, bien qu'encore en vigueur à ce jour, est totalement obsolète. Il serait donc préférable de prendre en compte le SCoT révisé, puisqu'il s'agit du document qui sera opposable au moment de l'approbation de la modification.	Notice	<p>Les données relatives au nouveau SCOT seront mises à jour.</p> <p>Le projet de modification est compatible avec les objectifs de consommation d'espaces du SCOT révisé dans la mesure où il n'engendre pas de consommation d'espaces supplémentaire. La justification de la compatibilité avec le SCoT révisé sera ajoutée au dossier.</p>
Les dates du SRADDET ne sont pas à jour	Notice	Les dates seront mises à jour.
Le paragraphe relatif à l'aléa feu de forêt est trop subjectif et difficilement applicable. Pour rappel, le SDIS ne donne pas d'avis sur les permis de construire lorsqu'il y a un PLU en vigueur.	Notice	Le paragraphe relatif à l'aléa feu de forêt est celui du PLU en vigueur. Les dispositions générales seront complétées avec les prescriptions du PAC de 2017.
Il y a un problème de dénomination (Uc = une zone ou Uc = un secteur ?)	Notice	Uc est une zone. Cela a été corrigé dans le dossier d'enquête publique.
Il paraît peu pertinent de mentionner des zones d'implantation dans les OA alors qu'elles n'y figurent plus dans le zonage.	Notice	Les zones d'implantation indiquées dans les OA constituent des principes d'aménagement destinés à orienter l'implantation des futures constructions. Elles servent de repères pour organiser le développement

	Pièces concernées	Réponse
		du secteur, en précisant les secteurs privilégiés pour bâtir ou structurer le projet. Leur définition relève d'un choix communal : la commune utilise ces zones pour encadrer et maîtriser l'évolution urbaine, afin d'assurer la cohérence des futures constructions avec l'existant et avec les objectifs du territoire.
La formulation de la règle de hauteur est toujours aussi difficile à appréhender et à faire appliquer.	Notice	<p>La règle sera reformulée comme suit :</p> <p>« La hauteur maximale des constructions en zone UA est limitée à celle des <b>habitations</b> existantes dans la zone. Toute nouvelle construction ou surélévation ne doit, en aucun cas, porter atteinte à la qualité visuelle du secteur <b>et aux points de vue</b>.</p> <p>Dans le secteur Uaa, la hauteur des constructions ne <b>doit</b> pas excéder celle du parapet du belvédère afin de ne pas impacter la vue depuis ce dernier. »</p>
Il est difficile de comprendre que dans le point relatif à l'élargissement des espaces verts protégés autour des cours d'eau, les exemples font référence à des zones de risques feu.	Notice	<p>Dans le PLU en vigueur, il y a une superposition parfaite entre le risque feu et l'espace vert protégé autour du cour d'eau. Il ne s'agit pas d'exemples mais de vues « avant/après » mettant en évidence l'évolution de la carte : d'une part le zonage risque feu de forêt a évolué pour prendre en compte la nouvelle carte en vigueur, d'autre part, l'espace vert a été élargi. La présentation du point de modification sera davantage détaillée afin d'en faciliter la compréhension.</p>

	Pièces concernées	Réponse
Il paraît risqué d'identifier un seul bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination. S'il y a un projet précis sur ce bâtiment il serait plus judicieux de créer un STECAL.	Notice	La création d'un STECAL n'apparaît pas adaptée dans ce cas, car elle ouvrirait des possibilités plus larges et plus dérogatoires qu'un simple changement de destination ponctuel. La commune rappelle qu'à ce jour aucune autre demande de changement de destination n'a été portée à sa connaissance, ce qui explique le caractère unique du bâtiment identifié pour un changement de destination dans le cadre de la présente modification du PLU.
Il est fait référence (p.66 de la notice) à une aire de camping-car, mais je ne l'ai pas trouvé dans le reste des documents	Notice	Il s'agit d'une erreur, le projet d'aire de stationnement pour camping-car n'est plus à l'ordre du jour. Cette mention a été supprimée dans le dossier d'enquête publique.
Les modifications sont identifiées en rouge au début du document mais pas sur le reste du document. Ce qui pose un problème de lisibilité. De plus on retrouve les indices (i et f) alors que le point 1 de la modification porte sur leur suppression.	Règlement écrits	Cette modification a été prise en compte dans le dossier d'enquête publique.
Le rapport de présentation ne fait pas apparaître clairement les éventuelles modifications.		Une liste des objets de la modification n°1 du PLU de La Bastidonne est présentée à la page 4. Elle comprend tous les points de modification.
<b>5 – Département du Vaucluse</b>		
La section de RD 973d, chemin du Vieux Chêne, située entre le cimetière, chemin du Castellet, et l'intersection avec la RD 973 est situé hors agglomération et classée dans le réseau de desserte locale doit, au même titre que la RD 165, se voir appliquer un recul minimal de 15 ml.  Afin d'assurer la cohérence entre la PLU et le règlement de voirie départemental, il conviendrait donc de modifier le règlement des articles 6 des zones Ub, Ue et N	Règlement	La section concernée a été réalisée postérieurement au PLU en vigueur ce qui explique son absence dans le règlement. Néanmoins, cette remarque est sans lien avec les points de modification de la procédure en cours. Cet ajout sera donc prévu dans le cadre de la future révision générale.
Il faut également souligner que le règlement graphique comprend une incohérence importante : le tableau récapitulatif des emplacements réservés (ER), situé dans le	Zonage	Il s'agit d'une erreur matérielle d'affichage de l'ER. Elle sera corrigée.

	Pièces concernées	Réponse
cartouche à droite du plan, présente un ER numéroté 30 pour la « poursuite contournement CD165 » au profit du Département de Vaucluse. Or, cet ER n'apparaît plus sur le plan de zonage.		
<p>La modification de cette OAP prévoit le retrait des logements sociaux en zone Ubc, un terrain communal situé à l'Ouest du secteur de l'OAP, qui accueillera donc uniquement des terrains à bâtir viabilisés. Le projet d'implantation de logements, incluant du logement social, sera donc uniquement situé en zone Ue3, sans préciser de taux minimum.</p> <p>Le département émet un avis réservé sur cette modification qui va à l'encontre des objectifs du plan départemental de l'habitat.</p>	OAP, Zonage, Règlement	<p>La commune n'étant pas soumise à la loi SRU, aucun quota de logements sociaux ne s'applique à l'échelle de la commune. Par ailleurs, elle estime que l'offre existante (11 logements sociaux) permet de répondre à la demande sur son territoire.</p> <p>Elle souhaite maintenir un objectif de création de logements sociaux sans seuil minimal sur la zone Ue3.</p>
Le Conseil départemental émet un avis réservé sur l'autorisation de changement de destination considérant que le dossier manque de justification concernant ce point et qu'il pourrait nuire à l'activité agricole et/ou à l'installation d'activités artisanales au sein de l'espace urbain.		La CDPENAF a émis un avis favorable sur le projet. Le dossier présenté en commission permet d'apporter les justifications nécessaires. Il sera joint au dossier d'enquête publique.