



Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1

Pièce n°1
Rapport de Présentation

Sommaire

1. Préambule	3
1.1. Contexte	3
1.2. Procédure	5
2. Le PLU de Bédoin	7
2.1. Rappels du PLU approuvé le 21 décembre 2011	7
2.2. ... mis en révision le 10 novembre 2015	10
3. L'application des dispositions de la loi ALUR de mars 2014	16
3.1. Secteurs concernés.....	17
3.2. Vers une urbanisation maîtrisée	20
3.2.1. L'emprise au sol	20
3.2.1.1. Définition	20
3.2.1.2. Réglementation.....	21
3.2.2. Les espaces libres	22
3.2.2.1. Définition	22
3.2.2.2. Réglementation.....	22
3.2.3. Evolution des articles 9 (emprises) et 13 (espaces libres) du PLU	24
3.2.3.1. La zone UB (7,47 ha).....	24
3.2.3.2. La zone UC (66,72 ha).....	26
3.2.3.3. La zone UD (67,91 ha).....	28
3.2.3.4. La zone UNb /UNbh / Unr (38,28 ha)	30
3.2.3.5. La zone UNc / UNca (10,40 ha).....	32
3.2.3.6. La zone UNd / UNda / UNdh (9,17 ha)	34
3.2.4. Conclusion	36
3.3. Adaptation du règlement aux dispositions de la loi ALUR	37
<i>Dans les zones UY, UYh et 2AU</i>	<i>37</i>
<i>Dans la zone UT</i>	<i>37</i>
3.3.1. L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »	37
<i>Dans les zones UY, UYh et 2AU</i>	<i>37</i>
<i>Dans la zone UT</i>	<i>38</i>
3.3.2. L'article 9 « Emprise au sol »	38
<i>Dans les zones UY, UYh et 2AU</i>	<i>38</i>
<i>Dans la zone UT</i>	<i>38</i>
4. Le risque de ruissellement.....	39
5. Les corrections matérielles.....	42
5.1. L'actualisation du PLU	42
5.2. La présentation du zonage.....	42
5.3. L'article 2	43
En zone UA	43
En zone UD	43
En zone UT.....	44
En zones A et N	46

5.4. L'article 3	48
Dans les secteurs « f3 », soumis à l'aléa moyen du risque feu de forêt	48
Dans les secteurs « f2 » et « f1 », soumis à l'aléa fort et très fort du risque feu de forêt.....	50
Petites corrections.....	51
5.5. L'article 4	52
L'alimentation en eau potable	52
La défense extérieure contre l'incendie	52
5.6. L'article 6	54
5.7. L'article 8	55
5.8. L'article 10	56
Dans la zone UA.....	56
Dans les zones U (à l'exception de la zone UA) et AU.....	56
Dans toutes les zones.....	57
5.8. L'article 11	57
Dans les zones U (à l'exception de la zone UE et UT) et AU	57
5.9. L'article 12	57
Dans les zones U (à l'exception de la zone UE et UT) et AU	57
6. Les dispositions particulières pour les zones agricoles et naturelles	59
6.1. Une commune soumise à la loi Montagne	59
6.2. L'article 80 de la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques	60
6.3. En zone A	60
6.4. En zone N	64
7. Ajout de Déclaration d'Utilité Publique de la régulation de la protection du réservoir St Antonin aux annexes du PLU	66

1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bédoin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21/12/2011. Depuis, il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016.

1.1. Contexte

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite « ALUR ») du 24 mars 2014 modifie l'ancien article L. 123-1-5 (devenu articles L. 151-8 à L. 151-42) du Code de l'Urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), modifiant ainsi l'équilibre du PLU approuvé en juin 2011.

Le 10 novembre 2015, la commune a prescrit la révision générale de son PLU avec les objectifs suivants :

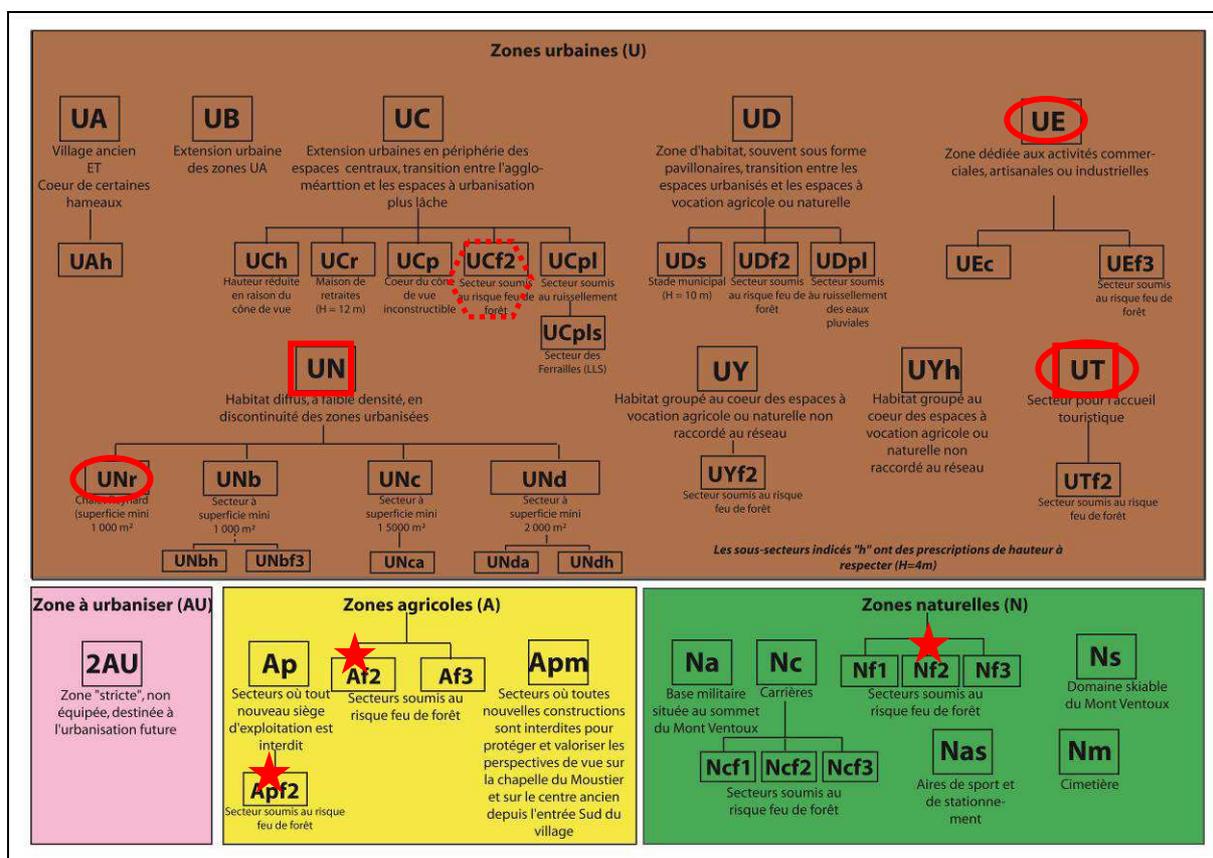
- « *Mettre à jour le document d'urbanisme en fonction des évolutions législatives et réglementaires apparues depuis son approbation ceci dans le cadre des dispositions de la « loi Montagne » :*
 - *La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (« ALUR ») du 24 mars 2014 ;*
 - *La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (« 3AF ») du 13 octobre 2014 ;*
 - ...
- *Actualiser le document en fonction du contexte supracommunal:*
 - *Le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux approuvé le 18 juin 2013 et mis en révision le 13 février 2014 ;*
 - *Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020 de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin, approuvé le 03 mars 2014 ;*
 - *Le projet de création du PNR Mont Ventoux ;*
 - ...
- *Améliorer et ajuster le document d'urbanisme en raison du fait que :*
 - *Le règlement ne comporte pas de dispositions générales ;*
 - *Les occupations interdites et autorisées manquent de précisions (...)* ;
 - *Le règlement et son zonage présentent de très nombreuses subdivisions qui manquent de lisibilité et certaines zones apparaissent sur les documents graphiques mais pas dans le règlement ou n'ont pas de règles différentes de celles des autres secteurs ;*
 - ...
- *Envisager l'opportunité et la faisabilité de nouveaux projets publics ou privés, tels que :*
 - *Extension du Domaine de Bélézy ;*
 - *Valorisation des sites des carrières ;*
 - *Réalisation d'opérations de logements et/ou d'aménagement touristique (dont des logements locatifs sociaux) dans le secteur de la Ferraille ;*
 - *Création d'une zone d'activités économiques intercommunale entre Bédoin et Crillon-le-Brave (cf. schéma de développement commercial et artisanale de la CoVe) ;*
 - *Réflexion d'ensemble sur l'entrée de ville, la route de Crillon (zones UT / UC / 2AU) ;*
 - *Adaptation du zonage et de la réglementation du secteur « Cocadis » ;*
 - *Réalisation d'infrastructures et d'équipements publics (cimetières, salle de sport, aires de stationnement, ...)*
 - ...
- *Mener une réflexion sur des Emplacements Réservés pour accueillir du logement social (Cf. PLH) ;*
- *Prendre en compte les risques naturels, notamment dans les zones d'activités touristiques ;*
- ... »

Par arrêt de la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille en date du 26/05/2016, « La délibération du 21 décembre 2011 est annulée en tant qu'elle a approuvé les modifications apportées après l'enquête publique constituées par :

1. la modification de la réglementation de la défense de la forêt contre l'incendie dans les zones UN et UT, □
2. [la modification de la réglementation] de la zone UCF2, ⊙
3. des extensions dans les secteurs indice « f2 », ★
4. la suppression de la référence « services » dans les zones Unr, UT et UE ». ○

Ainsi, sur ces sujets, le jugement de la CAA remet en vigueur le PLU arrêté.

Organigramme du zonage du PLU de Bédoin



1.2. Procédure

La présente modification a pour objet :

- d'intégrer les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR ») ;
- d'ajouter les dispositions permises par l'article 80 de la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques relatif à la constructibilité, en zones naturelles, agricoles et forestières, des extensions et annexes des bâtiments d'habitation ;
- de corriger les erreurs matérielles identifiées à l'usage dans le règlement ;
- de rétablir certaines dispositions annulées sur la forme par arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 26/05/2016 ;
- d'intégrer le risque de ruissellement dans le règlement et le zonage ;
- de mettre à jour les servitudes (suite à la Déclaration d'Utilité Publique de la régulation de la protection du réservoir St Antonin par le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux).

Ainsi, une procédure de modification du PLU peut être engagée au titre de l'article L. 153-36 et L. 153-37 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou **la commune décide de modifier le règlement**, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

En effet, la présente modification n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

De fait, il ne s'agit donc pas d'une révision telle que définie à l'article L. 153-31¹ mais seulement d'une modification.

¹ Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

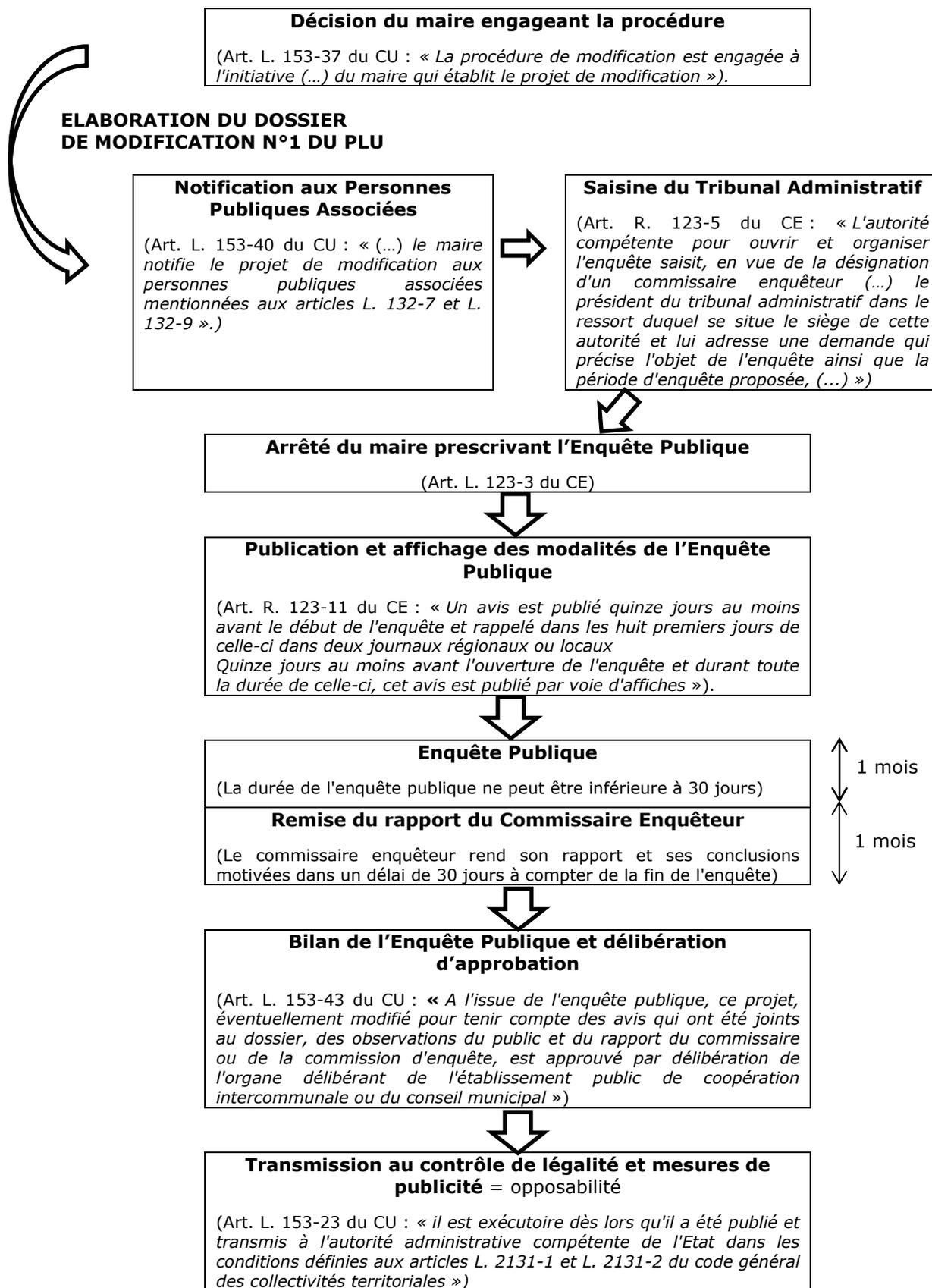
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Déroulement de la procédure :



CU : Code de l'Urbanisme

CE : Code de l'Environnement

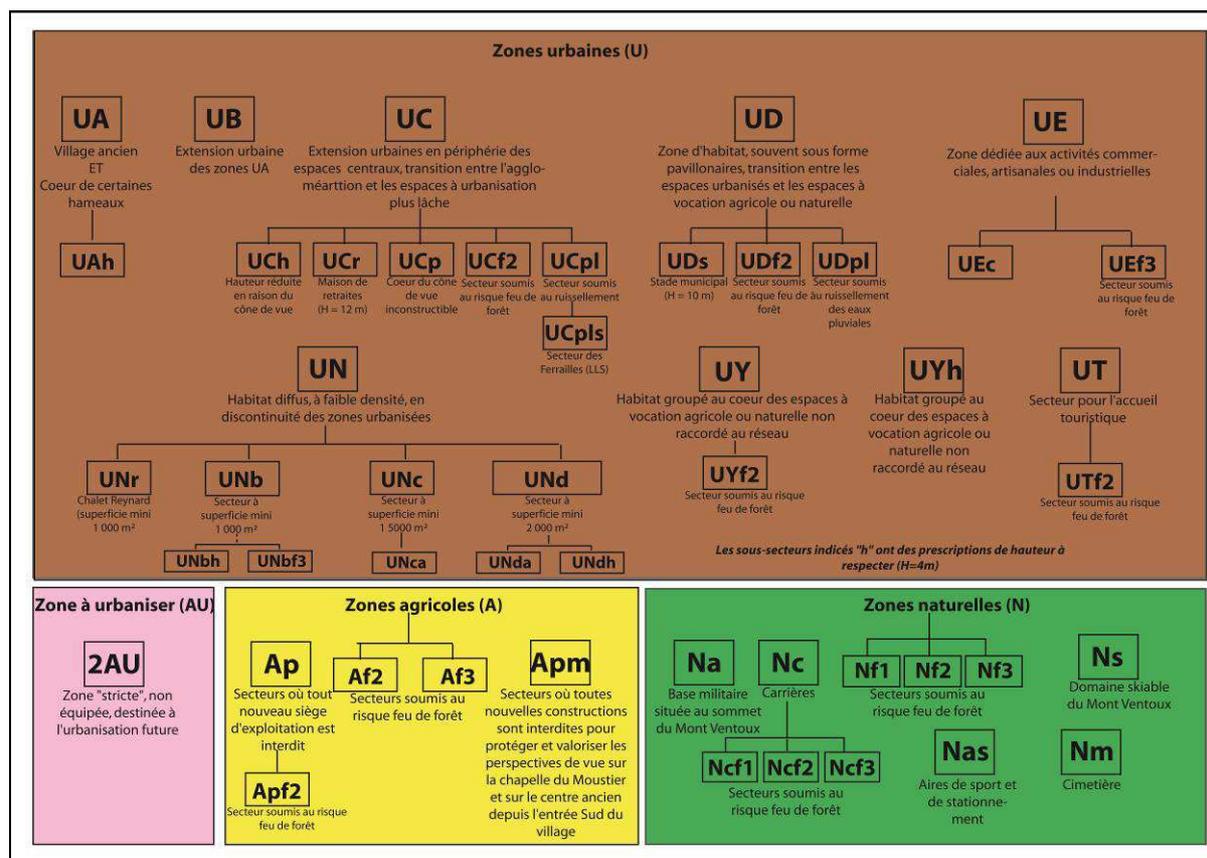
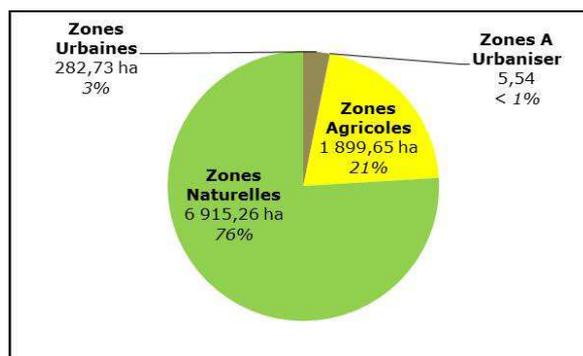
2. Le PLU de Bédoin

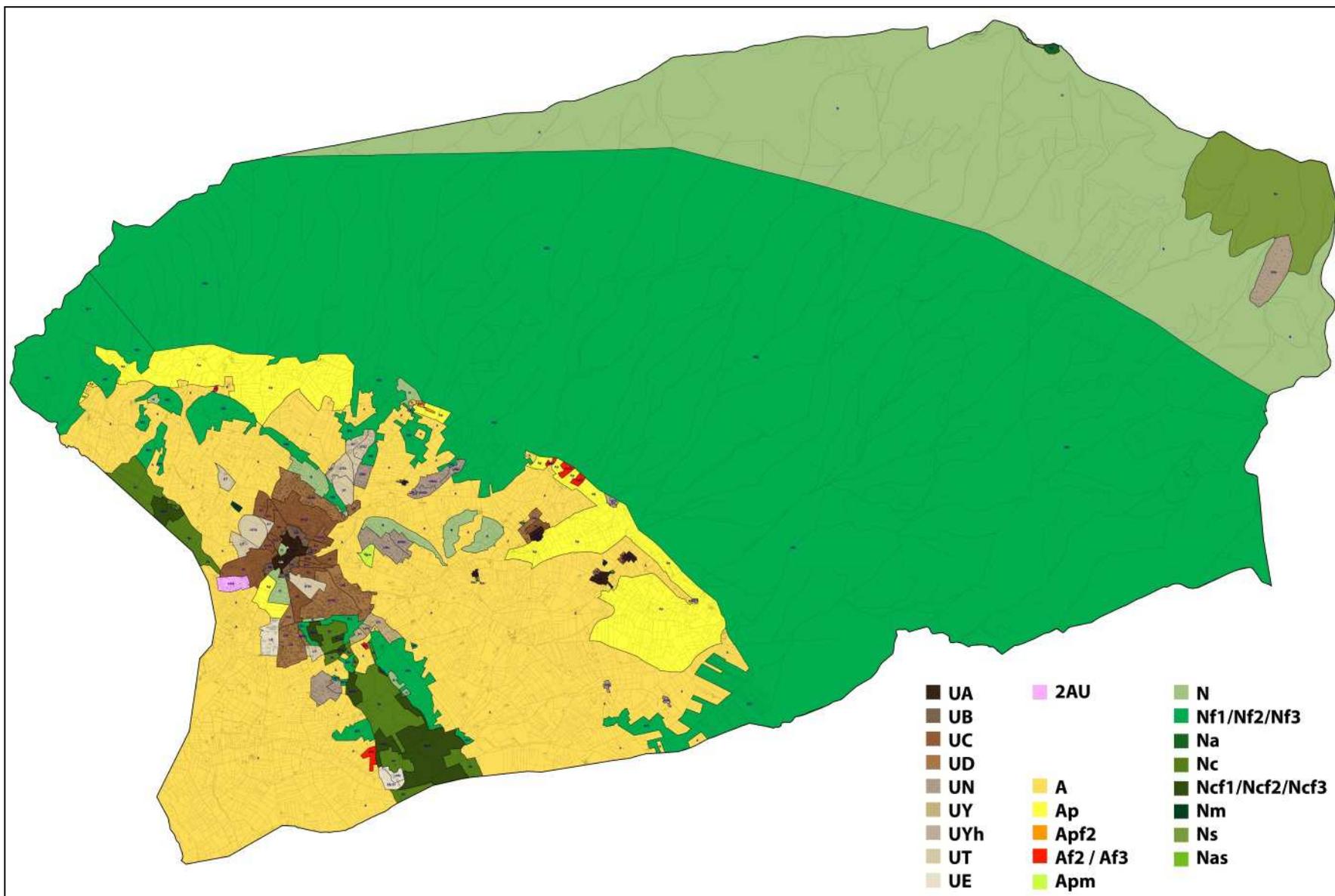
2.1. Rappels du PLU approuvé le 21 décembre 2011 ...

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bédoin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2011. Depuis, il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2016.

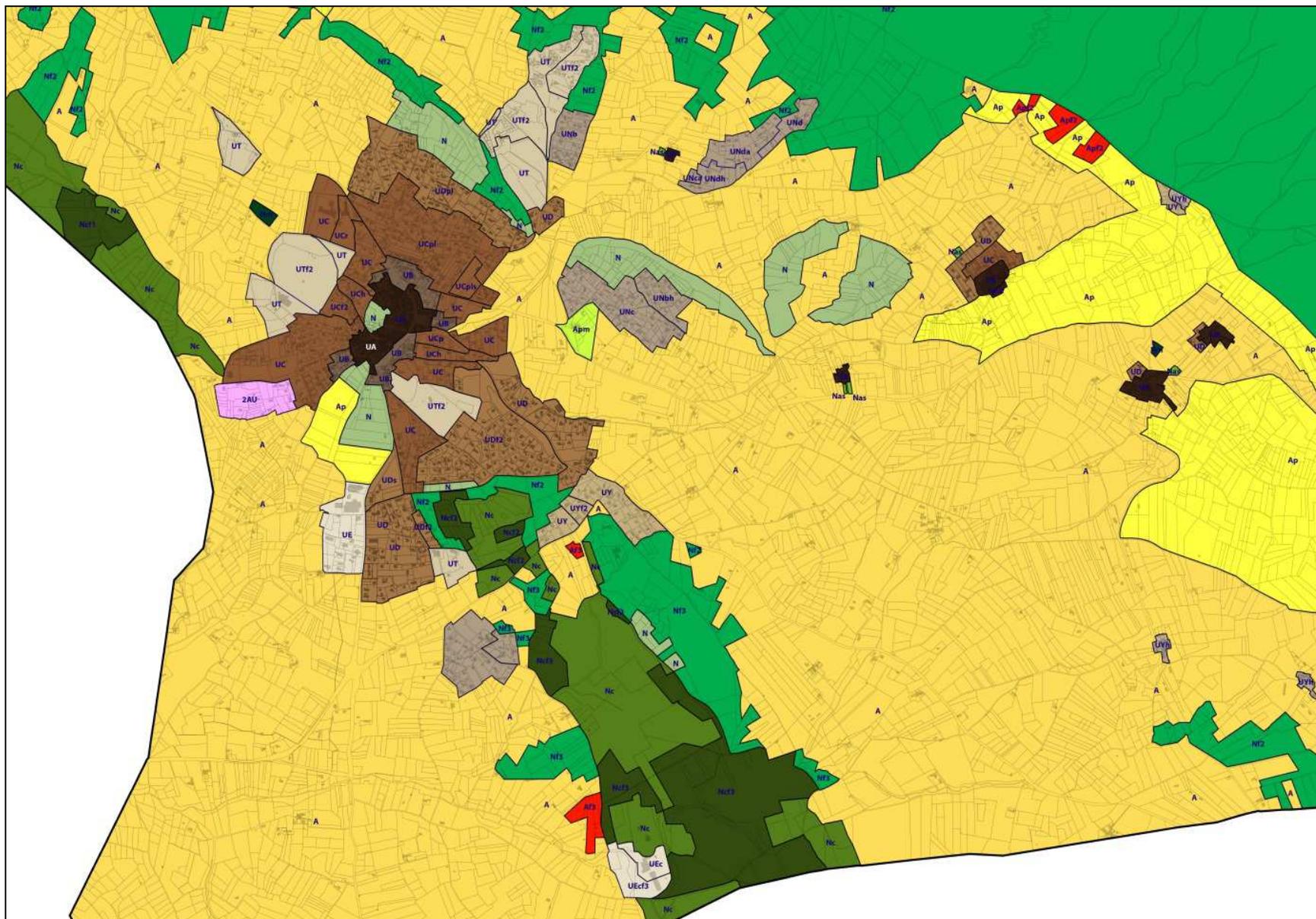
La commune de Bédoin s'étend sur 9 103 hectares dont les trois quarts sont des zones naturelles. Les 25% restants se répartissent entre zones agricoles (21%) et zones urbaines (3%) ; étant entendu que la part de la zone à urbaniser de 5,54 hectares est négligeable.

Zones		Superficie (en ha)
Zones Urbaines	U	282,73
Zones A Urbaniser	AU	5,54
Zones Agricoles	A	1 899,65
Zones Naturelles	N	6 915,26
Total		9 103,18





Département du Vaucluse
Commune de Bédoin



2.2. ... mis en révision le 10 novembre 2015

Par délibération du 10 novembre 2015, un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu lors de la mise en révision du PLU.

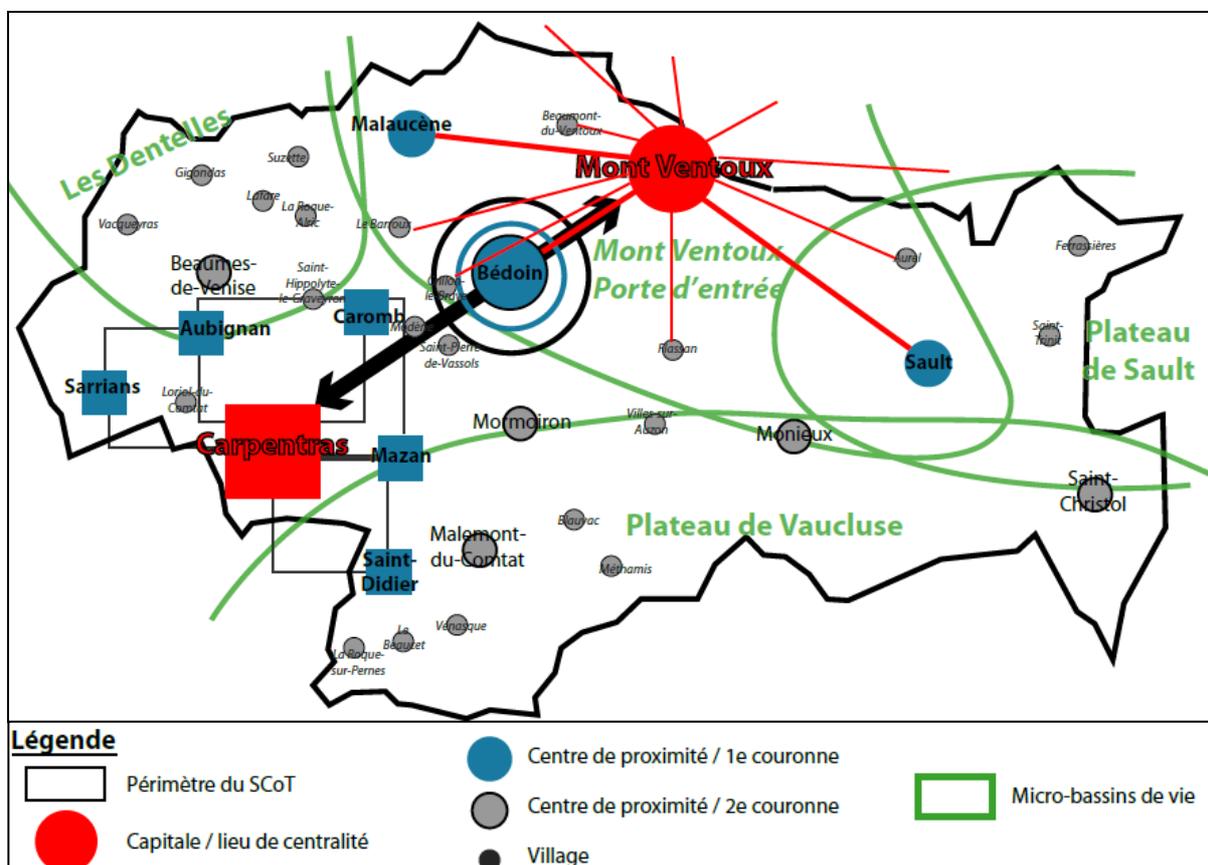
Les orientations du PADD s'appuient sur un postulat autant qu'une ambition :

Orientation n°0

Affirmer la position centrale de Bédoin à la croisée des territoires entre Ventoux et Carpentras.

La commune souhaite affirmer sa position centrale à la croisée des territoires entre Ventoux et Carpentras, au moment où :

- Le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux change d'échelle (mis en révision le 13 février 2014) ...
- ... et un PNR Mont Ventoux en projet.



Les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Orientation n°1

Affirmer son rôle de ville-centre, cœur économique du Mont-Ventoux

- Soutenir et diversifier les activités touristiques ;
- Développer des activités économiques et de l'emploi à différentes échelles ;

-  Soutien / diversification des activités touristiques
-  Valorisation des carrières
-  Création d'une zone d'activités économiques supra-communale
-  Soutien de l'activité économique
-  Aménagement d'équipements liés à l'activité touristique de montagne
-  Valorisation de l'activité agricole

Orientation n°2

Maîtriser le développement urbain et résidentiel

- Maintenir sa croissance démographique autour des pôles existants ;
- ... en évitant une surdensification ... ;
- ... en développant les équipements nécessaires ;

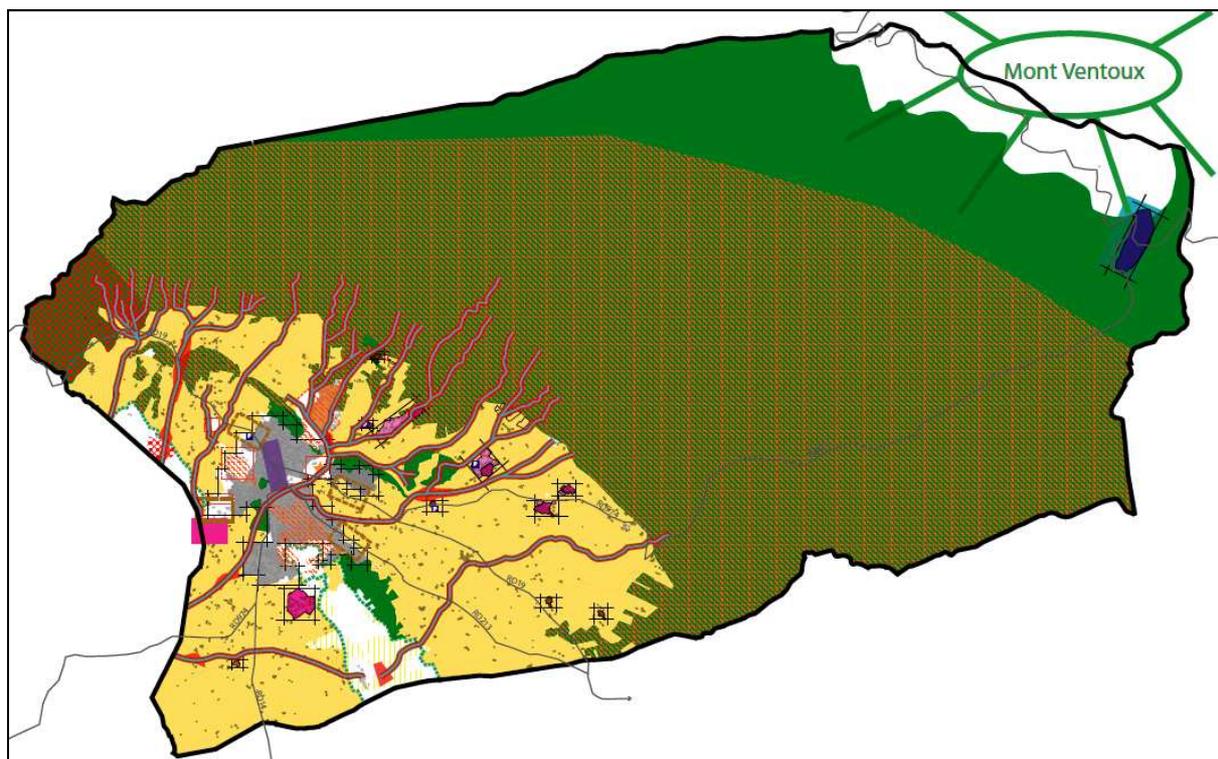
-  Hameau + extension
-  Hameau agricole / naturel
-  Limitation d'urbanisation
-  Entrée de ville à valoriser
-  Stationnements
-  Logements sociaux

Orientation n°3

Protéger les grands espaces naturels et agricoles, et valoriser la Trame Verte et Bleue

- Protéger un environnement remarquable ;
- Préserver les grands paysages ;
- Prendre en compte les risques naturels ;

-  Maintien des zones naturelles
-  Maintien des zones agricoles
-  Réseau hydraulique
-  Aléas feu de forêt
-  Risque inondation



Carte de synthèse du PADD

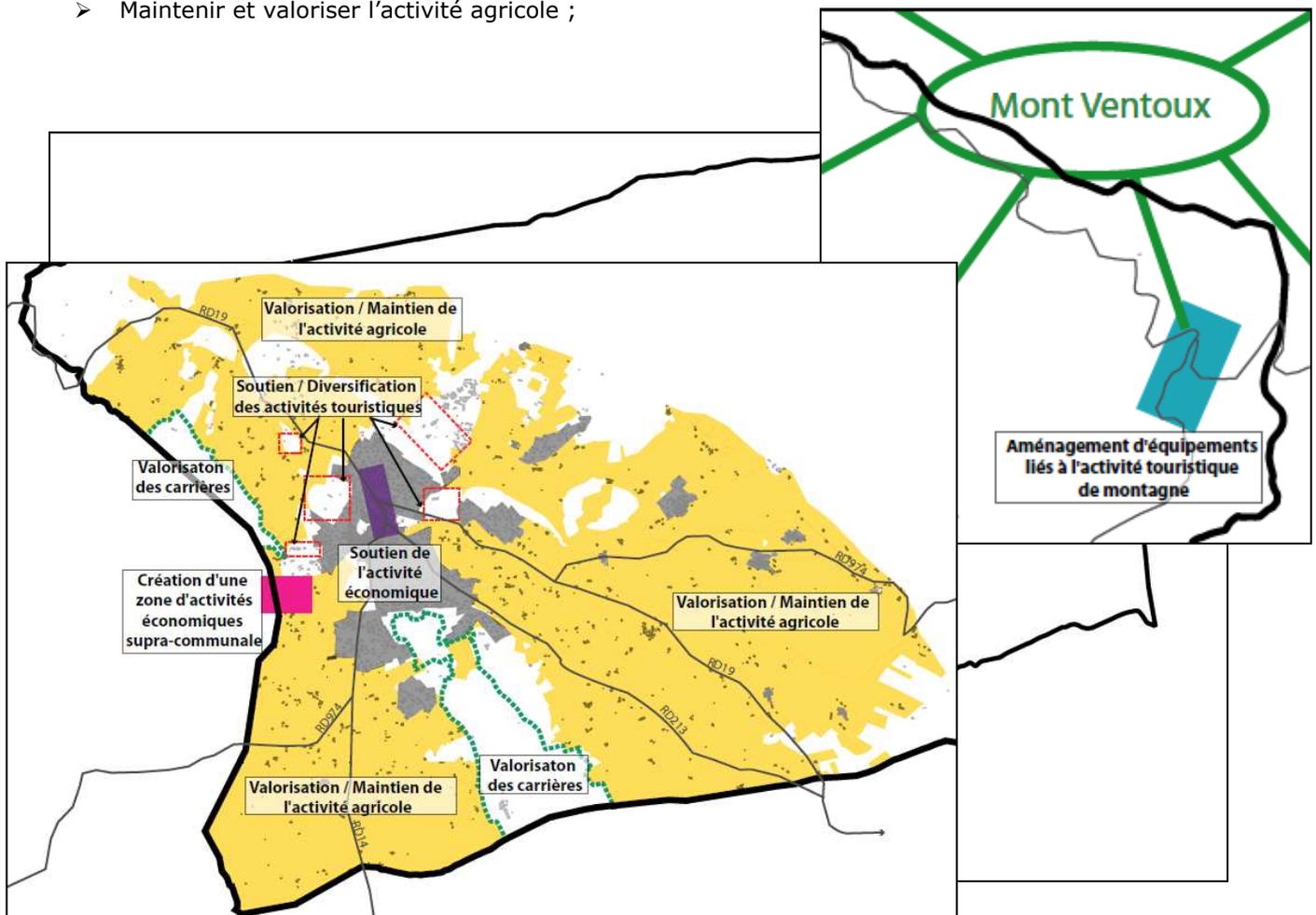
Orientation n°1 : Affirmer son rôle de ville-centre, cœur économique du Mont-Ventoux

1. Soutenir et diversifier les activités touristiques

- Diversifier l'offre d'hébergement touristique : camping, hôtellerie, centre de vacances, ... ;
- Favoriser un développement touristique orienté vers :
 - les sports de pleine nature : « tourisme vert », cyclotourisme, ski, ...
 - la culture ;
 - la découverte du patrimoine local ;
- Mettre en valeur le patrimoine urbain et naturel de la commune ;
- Valoriser les anciennes carrières ;

2. Développer des activités économiques et de l'emploi à différentes échelles

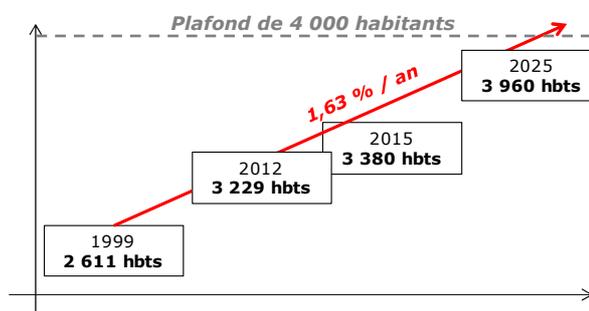
- Créer une nouvelle zone d'activités économiques à l'échelle supra-communale ;
- Soutenir l'activité commerciale du centre-ville ;
- Aménager des équipements liés à l'activité touristique de montagne ;
- Maintenir et valoriser l'activité agricole ;



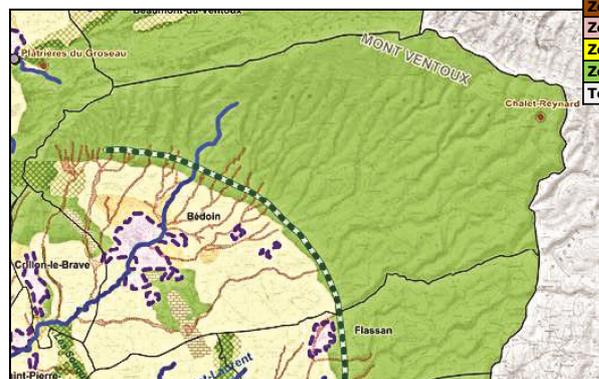
Orientation n°2 : Maîtriser le développement urbain et résidentiel

1. Maintenir la croissance démographique autour des pôles existants

- Poursuivre un taux de croissance d'environ 1,63 % / an ...²
- ... majoritairement dans l'enveloppe du SCoT ...
- ... en respectant les dispositions de la loi Montagne (extension en continuité des villages et hameaux, ...) ...
- ... et en favorisant la mixité sociale (logements sociaux, logements jeunes actifs, ...)

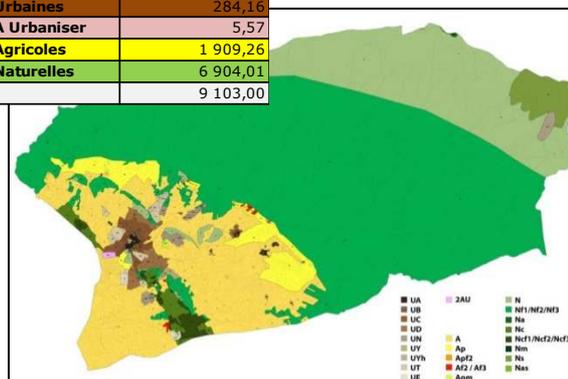


Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



Extrait du document graphique du DOG du SCoT
(approuvé le 18/06/2013)

Zones	Superficie (en ha)
Zones Urbaines	284,16
Zones A Urbaniser	5,57
Zones Agricoles	1 909,26
Zones Naturelles	6 904,01
Total	9 103,00



Plan de zonage du PLU de Bédoin
(approuvé le 21/12/2011)

« Pour lutter contre l'étalement urbain et assurer une extension mesurée de l'urbanisation, **les possibilités de constructions nouvelles et le développement urbain**, (...) devront s'inscrire pour une part significative d'au moins **90%** dans les enveloppes d'urbanisations préférentielles (EUP) ».

Source : DOG, p. 8

Le développement de la commune s'organiserait majoritairement dans les quelques 270 ha de l'enveloppe du SCoT, auxquels s'ajoutent les 10% dérogatoires (30ha), **soit 300 ha de zones urbanisables**.

Par rapport au PLU de Bédoin (approuvé le 21/12/2011) qui compte 290 ha de zones U et AU, **le projet communal vise à ne créer que 10 ha de nouvelles zones U ou AU, soit 3,5% de zones U et AU supplémentaires**.

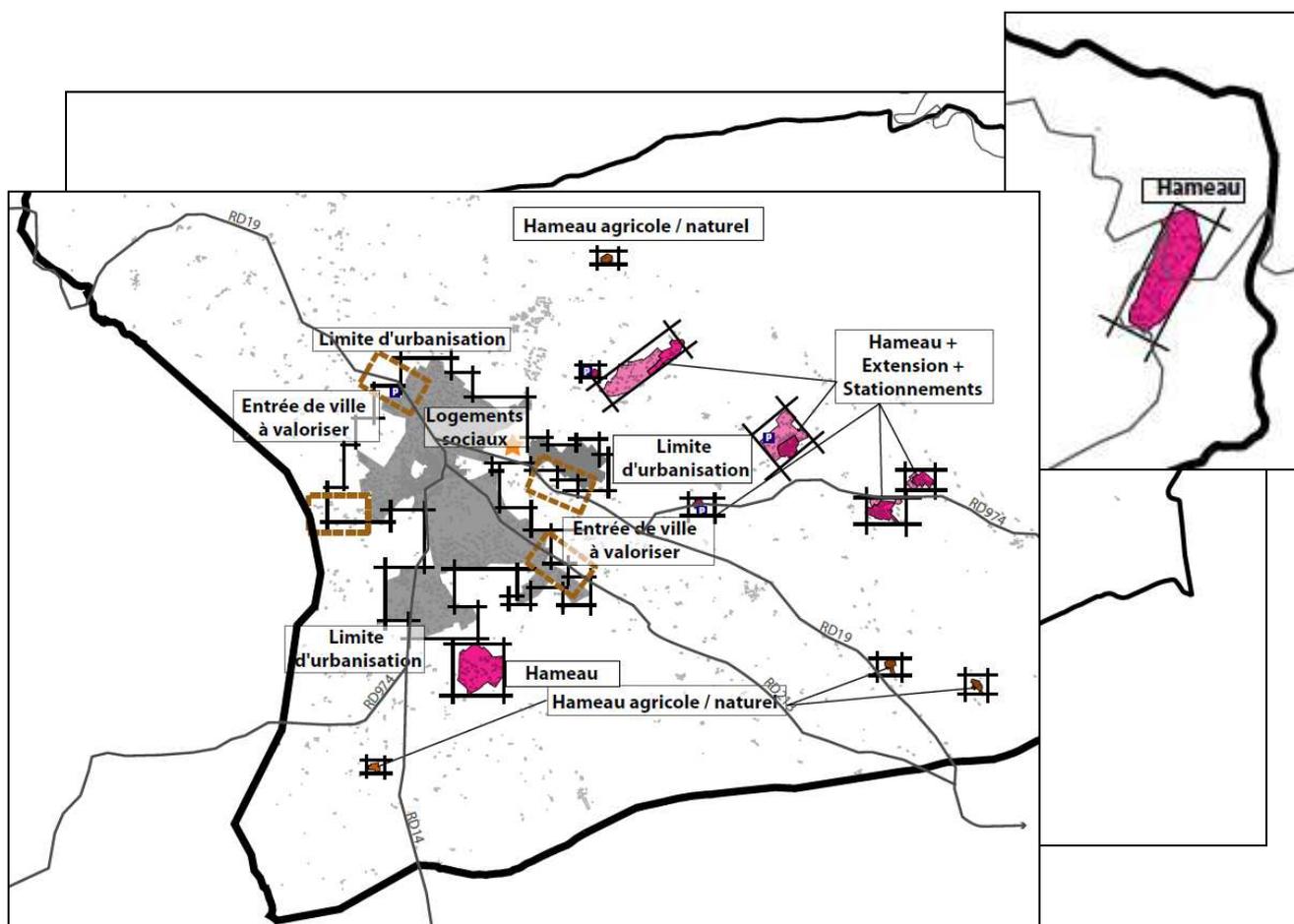
2. ... en évitant une surdensification ...

- Densifier de manière raisonnée sans dénaturer le caractère paysager de la commune ;
- Favoriser l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, notamment en entrée de ville ;
- Maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain ;

² Sans pouvoir dépasser un plafond de 4 000 habitants d'ici 2025

3. ... en développant les équipements nécessaires

- Prévoir des solutions pour le stationnement dans le centre-ville et les villages ;
- Déterminer les aménagements / élargissements de voirie nécessaire ;
- Développer les modes doux de transport ;
- Anticiper les besoins d'équipements publics à venir (écoles, salle polyvalente, ...)



Orientation n°3 : Protéger les grands espaces naturels et agricoles, et valoriser la Trame Verte et Bleue

1. Protéger un environnement remarquable

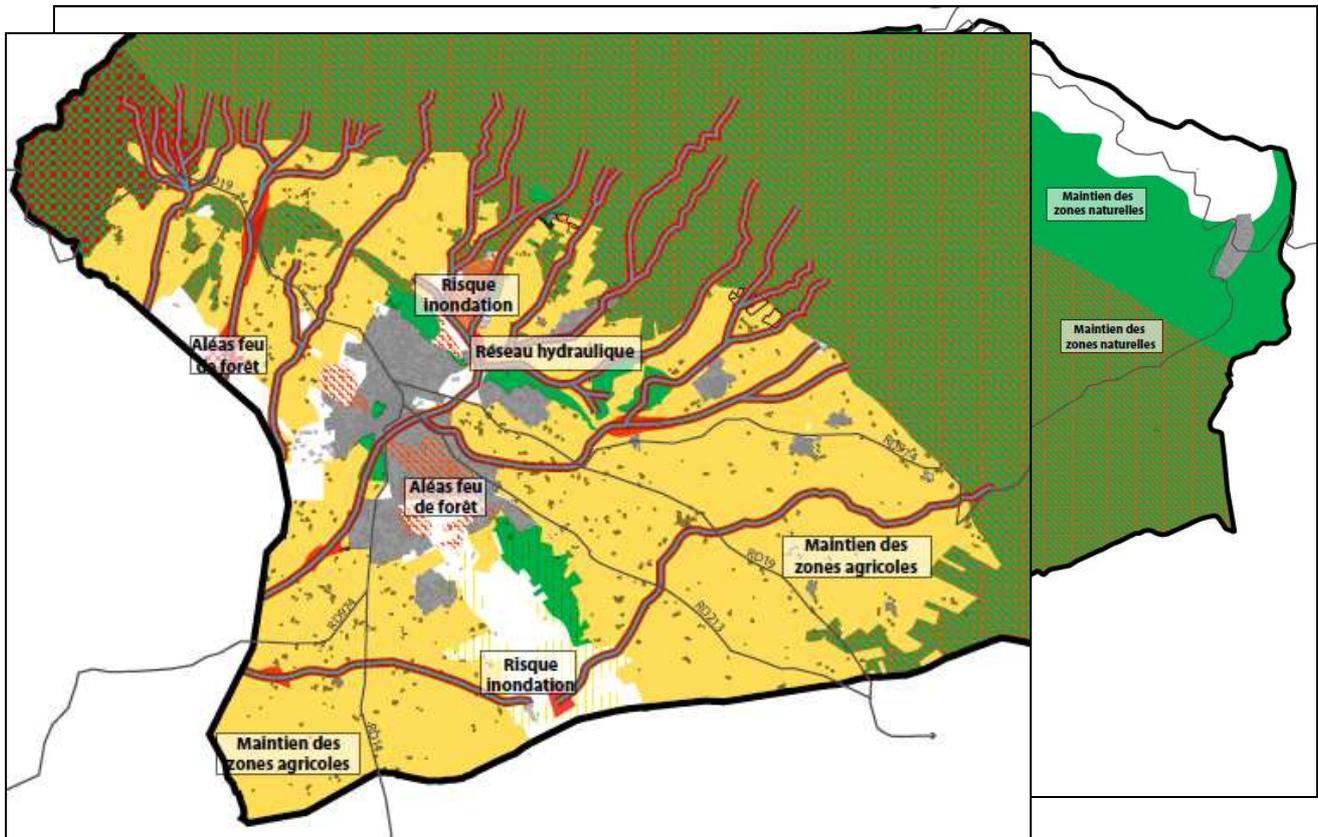
- Prendre en compte les protections et inventaires environnementaux ;
- Identifier et garantir les Trames Vertes et Bleues (TVB) du territoire ;
- Assurer le maintien des zones naturelles et agricoles ;
- Encadrer strictement les possibilités de constructions ;

2. Préserver les grands paysages

- Garantir la silhouette et l'identité du village et des hameaux ;
- Protéger les abords de voies ;

3. Prendre en compte les risques naturels

- Informer la population des aléas feu de forêt ;
- Prendre en compte le Plan de Prévention du Risque Inondation.



3. L'application des dispositions de la loi ALUR de mars 2014

Bédoin est une commune attractive, favorable à une densification. En effet, elle se trouve à proximité de Carpentras (19km), qui offre des services et équipements variés, mais elle se place également en complémentarité grâce à une identité propre qui est la conséquence d'une offre intéressante de services et d'un tissu associatif bien développé.

De plus, la commune de Bédoin est caractérisée par des paysages, un cadre de vie et un patrimoine naturel qui font la richesse du territoire. La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 impose une densification des zones urbanisées dans le but de produire des logements et de lutter contre l'étalement urbain en concentrant l'urbanisation dans les zones agglomérées.



L'enjeu pour la commune de Bédoin est de ne pas dénaturer ses paysages fragiles et son relief en conservant la typologie du bâti existante et l'ambiance villageoise. Ainsi il s'agit d'opérer une densification raisonnée, compatible avec les objectifs de la commune de :

- maîtriser le développement urbain et résidentiel
- protéger les espaces naturels et agricoles, et valoriser la Trame Verte et Bleue.

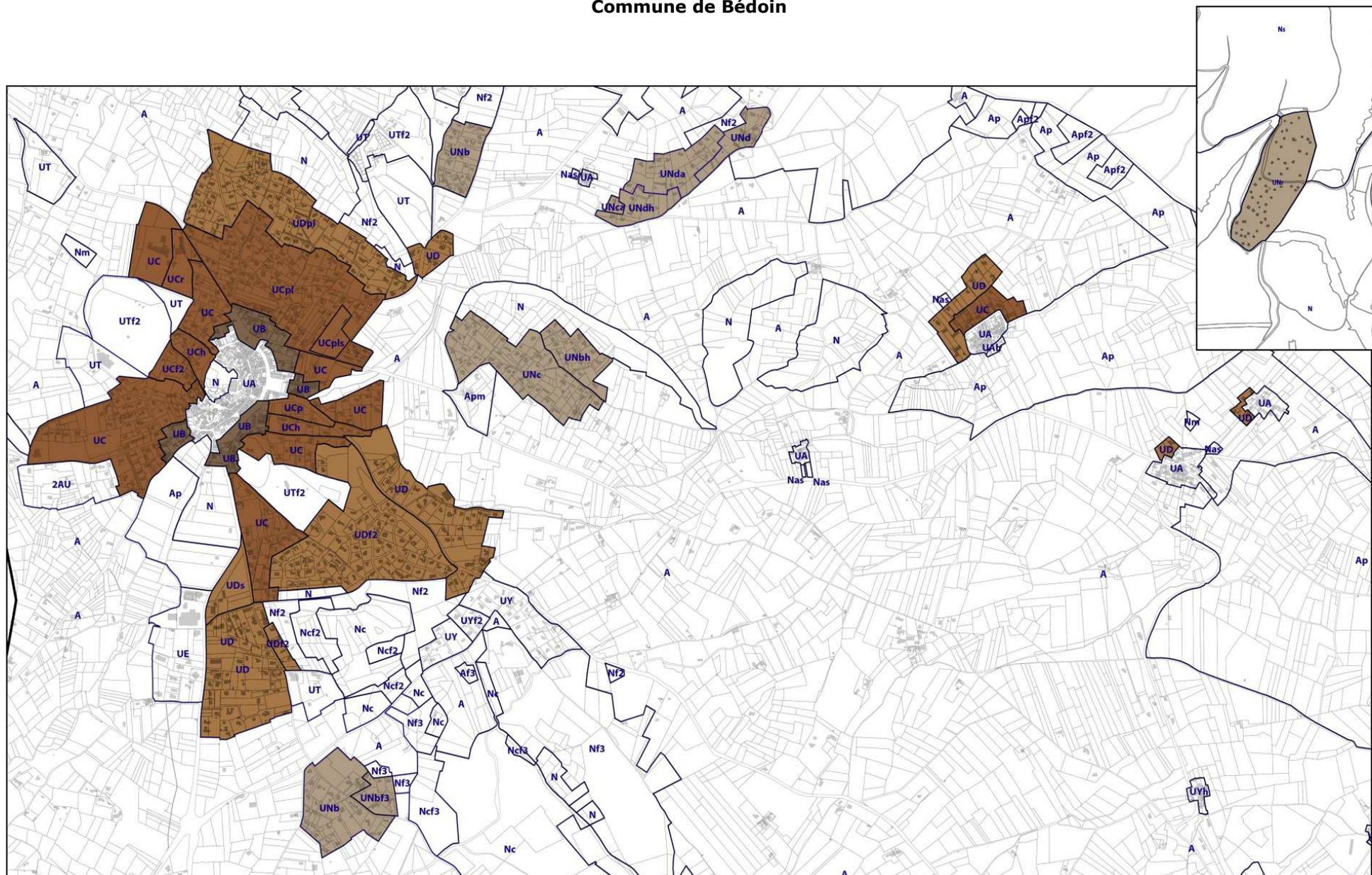
3.1. Secteurs concernés

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a **supprimé de manière immédiate** les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) ainsi que les superficies minimales des terrains constructibles.

Sur 282,73 ha de zones urbaines, 198,16 ha sont concernés (soit 70 % des zones U du PLU), par cette application directe (à savoir les zones UB, UC, UD et UN). **Ces dispositions entraînent une modification significative de l'équilibre du PLU**, notamment en ce qui concerne les zones UN reposant sur un habitat diffus, présentant donc une faible densité.

Dans ce chapitre 3 sur « L'application des dispositions de la loi ALUR de mars 2014 », seules les zones urbaines constructibles affectées par la loi ALUR, c'est-à-dire ayant une superficie minimale ou un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) seront analysées :

Zonage	Superficie (en ha)	Art. 5 Superficie minimale	Art. 9 Emprise	Art. 10 Hauteur	Art. 13 Espaces libres	Art. 14 COS	
UB	7,47	NR	60%	7 m à l'égout 9 m au faitage	NR	1,00	
UC	UC	37,50	NR	NR	NR	0,5 COS résiduel	
	UC(f2)	1,60					
	UCpl	19,21					
	UCpls	1,42					
	UCp	1,53					
	UCh	3,46					
	UCr	2,00					
UD	UD	28,87	NR	NR	NR	0,3 COS résiduel	
	UD(f2)	19,85					
	UDpl	16,51					
	UDs	2,67					
UN	UNb	11,44	1-000-m ²	NR	NR	0,15 COS résiduel	
	UNb(f3)	3,51					
	UNbh	3,47					
	UNr	19,86	1-500-m ²		NR	NR	0,10 COS résiduel
	UNc	10,07					
	UNca	0,33	2-000-m ²		NR	NR	0,10 COS résiduel
	UNd	2,33					
	UNda	4,33					
UNdh	2,51			4 m à l'égout 6 m au faitage			
TOTAL	198,18						



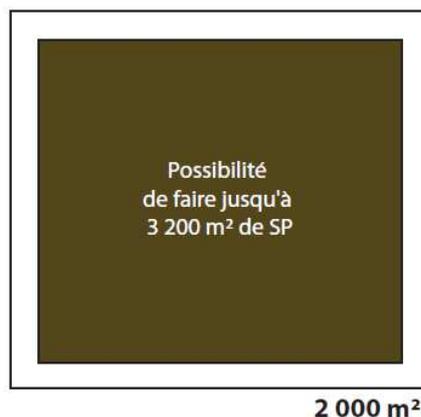
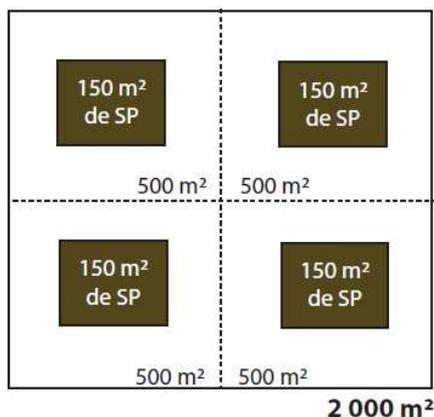
Localisation des zones impactées par la loi ALUR

En supprimant les superficies minimales des terrains constructibles, la loi ALUR permet de réaliser plus de surface de plancher, donc plus de constructions.

Par exemple, en zone UD, une simulation théorique des droits à construire montre qu'au Plan Local d'Urbanisme approuvé, les droits de construire sont règlementés par :

- les marges de reculs (par rapport aux voiries, limites séparatives, ...) ;
- la hauteur des constructions ;
- le COS.

Avec la loi ALUR, les droits à construire ne sont plus règlementés que par les marges de reculs et la hauteur, ce qui permet de multiplier par plus de 5 les droits à construire de la zone.



Au PLU approuvé	
Parcelle de base	2 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	-
Hauteur	7 m <i>soit R+1</i>
Esp. libres	-
COS	0,3 <i>soit 600 m² de SP</i>
Droits à construire	600 m² de SP

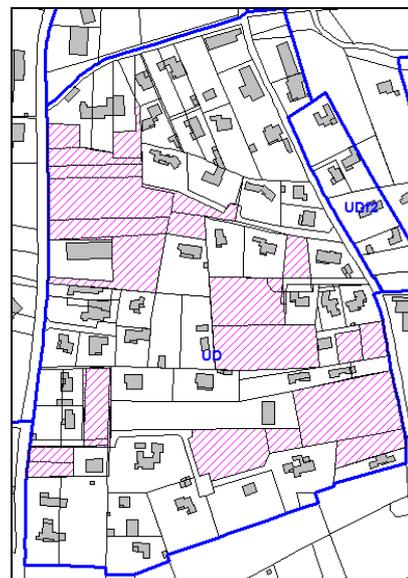
Au PLU avec ALUR	
Parcelle de base	2 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	-
Hauteur	7 m <i>soit R+1</i>
Esp. libres	-
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 1 600 m² d'emprise = Jusqu'à 3 200 m² de SP

Exemple de densification d'une partie de la zone UD
(12,33 ha)

En considérant que 33 175 m² (hachuré rosé) correspondent aux parcelles libres de toute construction, les possibilités offertes sont les suivantes :

Droits à construire	Au PLU approuvé		Droits à construire	Au PLU avec ALUR	
	Nombre de logements			Nombre de logements	
	75 m ²	150 m ²		75 m ²	150 m ²
9 952 m ² de SP	132	66	53 080 m ² de SP	707	354

Etant entendu que 75 m² correspond à la taille moyenne d'un appartement et 150 m² à celle d'une maison de type individuel.



Or, la commune de Bédoin souhaite poursuivre son taux de croissance. Selon les données INSEE, Bédoin compte 3 193 habitants en 2013. Pour attendre quelques 3 900 habitants à l'horizon 2025 / 2030 (soit 707 habitants supplémentaires), **le parc de logements devra compter 1 950 résidences principales** (sachant que le calcul du nombre de résidences principales se base sur une taille des ménages de 2 personnes par logement, estimée en partant du constat des phénomènes de décohabitation et de diminution du nombre d'enfants par famille), soit 514 nouveaux logements auxquels s'ajoutent environ 10% en plus de fluidité du parc, ce qui amène à **une production totale d'environ 565 nouvelles résidences principales (RP)**.

L'exemple de la densification possible d'une zone UD de 12,33 ha montre qu'avec les dispositions de la loi ALUR, la densification de la commune va être trop importante au vu des objectifs démographiques de la commune. Dans ces conditions, la commune de Bédoin veut s'orienter vers une urbanisation maîtrisée.

3.2. Vers une urbanisation maîtrisée

L'orientation n°2 du PADD « *Maîtriser le développement urbain et résidentiel* » a pour objectif d'éviter une surdensification en « *densifiant de manière raisonnée sans dénaturer le caractère paysager de la commune* » et en « *maintenant des espaces de respiration au sein du tissu urbain* ».

C'est dans cette optique que la commune de Bédoin souhaite une évolution des articles 9 (emprise au sol des constructions) et 13 (espaces libres) du PLU.

3.2.1. L'emprise au sol

3.2.1.1. Définition

Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

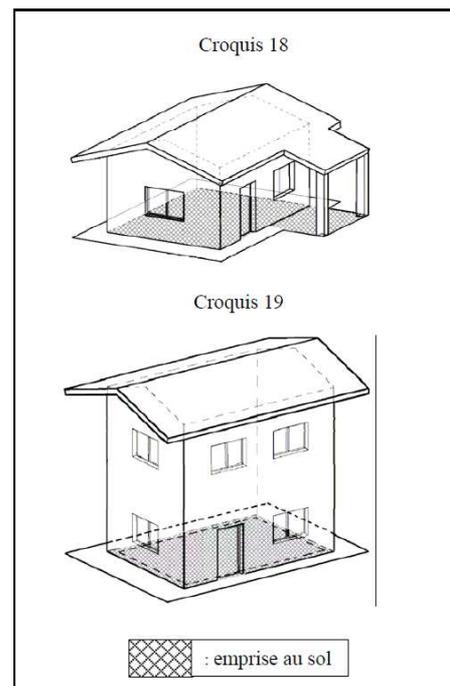
Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définir par le livre I du Code de l'Urbanisme

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme (...). Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect. L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (croquis 18)

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis 19)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.



En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du Code de l'Urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

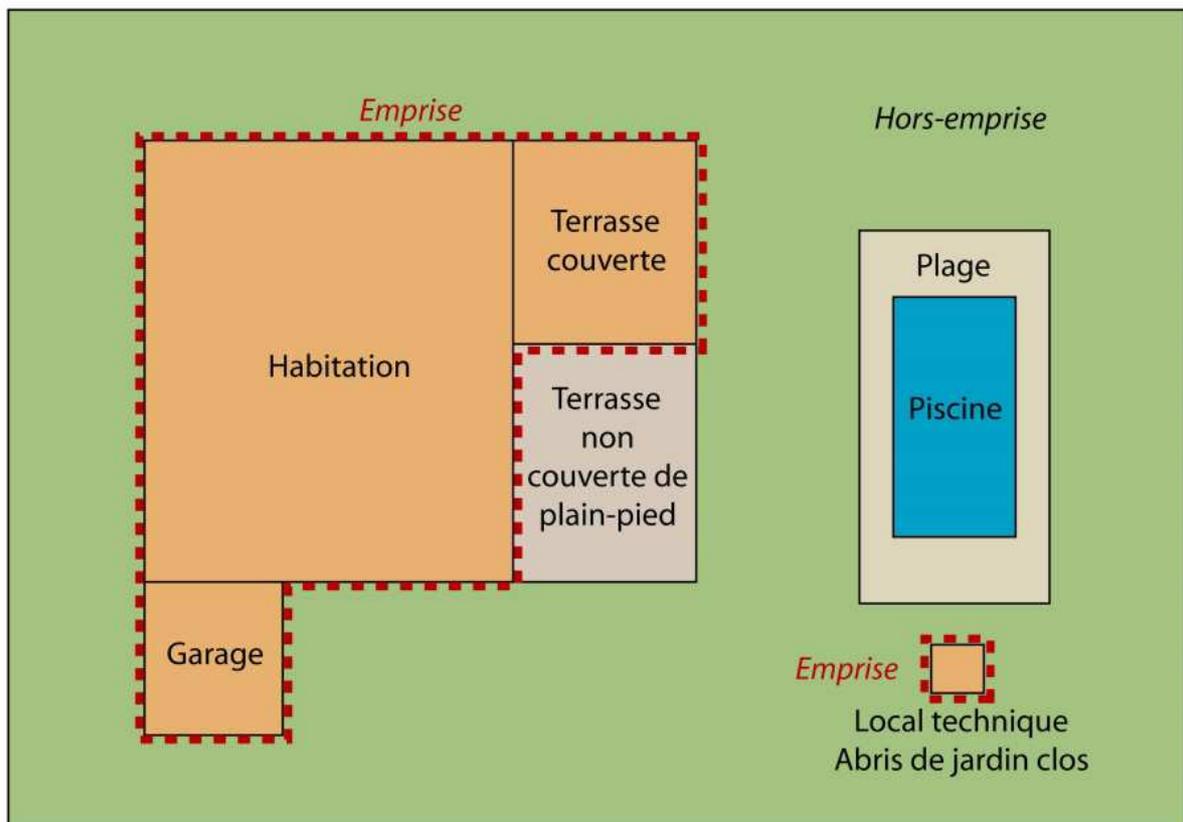
Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

3.2.1.2. Règlements

La Commune de Bédoin s'appuie sur la définition de l'emprise de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : les éléments pris en compte par la suite dans le calcul de l'emprise au sol correspondent aux constructions closes et/ou couvertes (habitation, garage, local technique, terrasse couverte, annexe, ...).

Ne sont donc pas comptées les autres constructions (piscine, plage de piscine, terrasse non couverte de plain-pied (jusqu'à 0,60 m), ...), sous réserve de ne pas créer un volume significatif.

Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions correspondantes.



3.2.2. Les espaces libres

3.2.2.1. Définition

Contrairement à la notion d'« emprise », la notion d'« espace libre » n'est pas définie dans le Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'espaces libres est une mesure prise pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les espaces libres forment un ensemble paysager existant ou à créer qui se caractérise aussi par son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Ils correspondent aux espaces urbains non bâtis, c'est-à-dire des parties de terrains situées entre les bâtiments qui ne sont pas imperméabilisées (c'est-à-dire goudronnées, ...).

Les espaces libres peuvent être plantés : Les arbres et les plantations doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distances aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

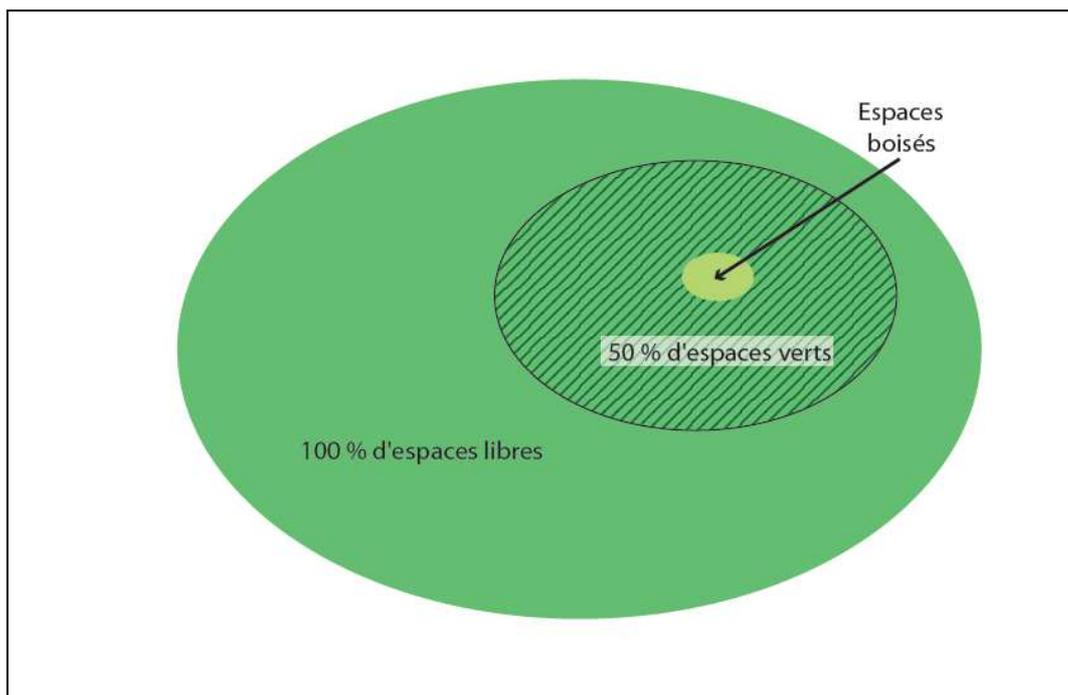
Ainsi, l'obligation de maintenir une surface d'espaces non imperméabilisés par terrain permet de préserver voire de renforcer la présence végétale favorable à la qualité du paysage au sein du village.

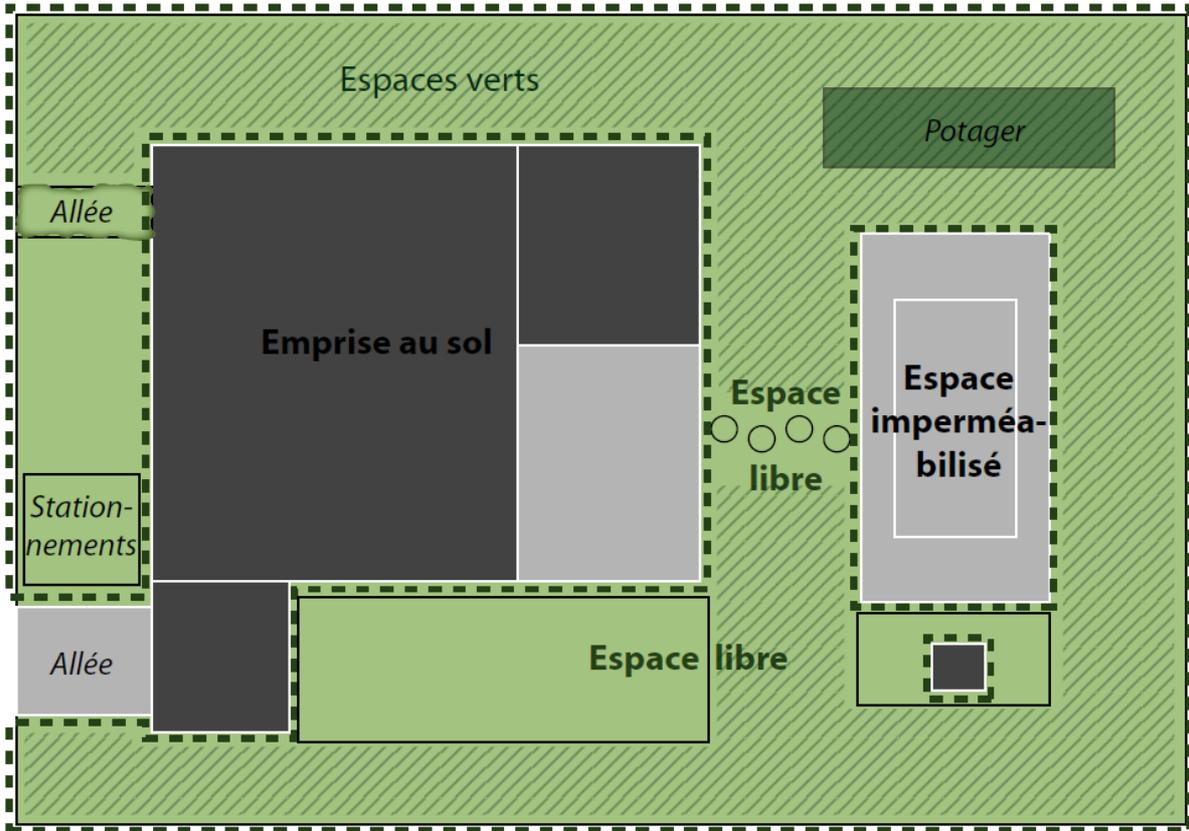
3.2.2.2. Réglementation

Les espaces libres correspondent à la partie du terrain non imperméabilisée, et non concernée par l'emprise au sol des constructions (définie par l'article 9 précisé ci-dessus) ainsi que les autres constructions (piscines, plages de piscines, terrasses non couvertes de plain-pied (jusqu'à 0,60 m), ...) qui ne créeraient pas de volume significatif.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, les emprises aménagées pour une circulation piétonne sont comptabilisés dans les espaces libres, dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

Les espaces libres devront à minima contenir 50% d'espaces verts (superficie plantée des espaces libres).





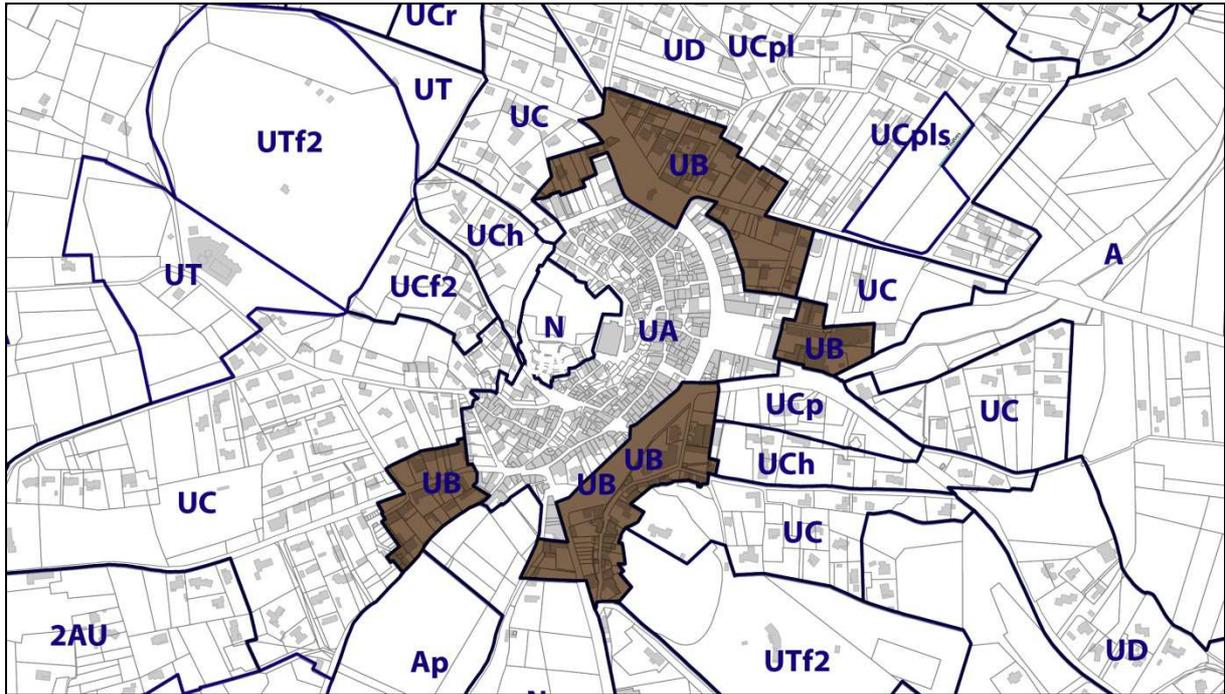
	Espaces libres	Espaces verts
Une allée non imperméabilisée	Oui	Non
Des stationnements non imperméabilisés	Oui	Non
Une terrasse non imperméabilisée	Oui	Non
Un cheminement piéton non imperméabilisé	Oui	Non
Une pelouse naturelle / Un espace planté	Oui	Oui
Un potager	Oui	Oui

3.2.3. Evolution des articles 9 (emprises) et 13 (espaces libres) du PLU

NB : Dans les simulations suivantes, les capacités de constructions avec la loi ALUR seront limitées à 80% du terrain afin de prendre en compte : les reculs, les accès, ...

3.2.3.1. La zone UB (7,47 ha)

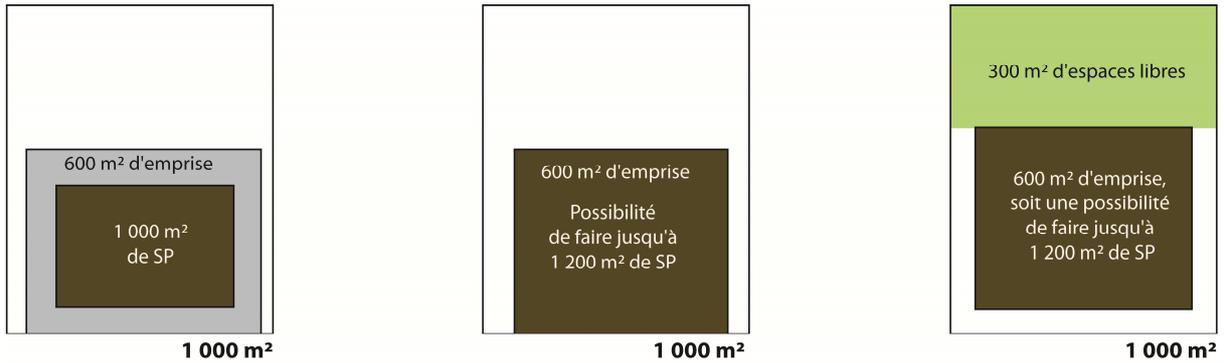
« La zone UB concerne l'extension urbaine des zones UA. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les commerces, services, activités non polluantes. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat ».



Exemple de la typologie de la zone UB



Simulation :



Au PLU approuvé	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	60% <i>soit 600 m²</i>
Hauteur	7 m <i>soit R+1</i>
Esp. libres	-
COS	1,0 <i>soit 1 000 m² de SP</i>
Droits à construire	1 000 m² de SP

Au PLU avec ALUR	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	60% <i>soit 600 m²</i>
Hauteur	7 m <i>soit R+1</i>
Esp. libres	-
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 600 m² d'emprise = Jusqu'à 1 200 m² de SP

Au PLU modifié	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	60% <i>soit 600 m²</i>
Hauteur	7 m <i>soit R+1</i>
Esp. libres	30% <i>soit 300 m²</i>
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 600 m² d'emprise = Jusqu'à 1 200 m² de SP

Au PLU approuvé, la zone UB était réglementée par l'emprise au sol des constructions, la hauteur et le COS.

Avec la loi ALUR, le COS a été supprimé, permettant de majorer les droits à construire de 20%, ce qui contribue à une densification raisonnée de cette première couronne résidentielle.

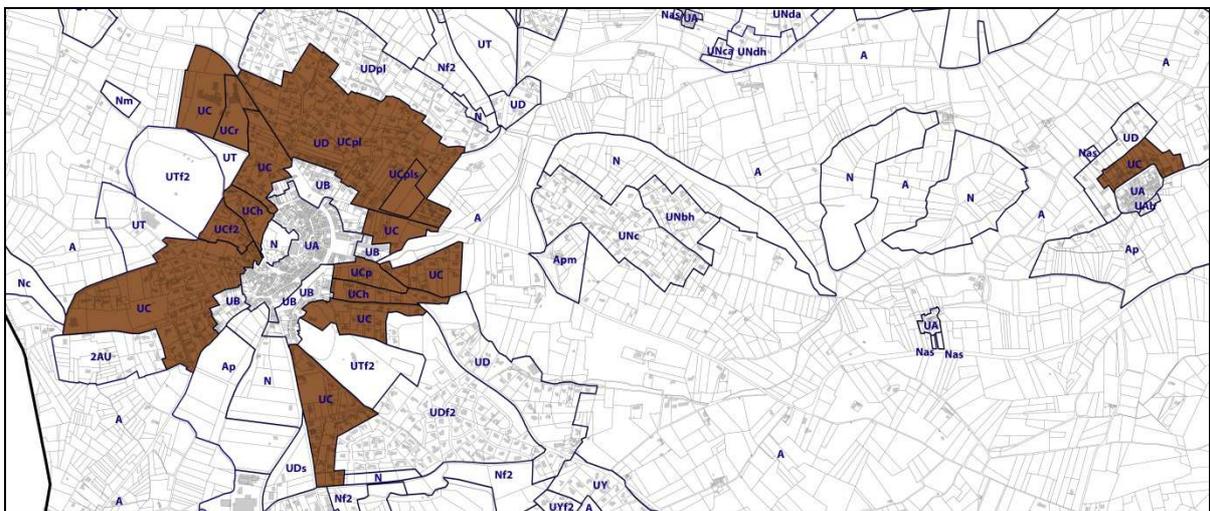
Afin de conserver une ambiance paysagère, seul un pourcentage de 30% d'espaces libres a été ajouté avec de limiter l'imperméabilisation des sols de la zone.

3.2.3.2. La zone UC (66,72 ha)

« Il s'agit d'une zone concernant l'extension urbaine située en périphérie immédiate des espaces centraux, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Cette zone destinée à recevoir un bâti relativement dense, assure la transition entre l'agglomération et les espaces à urbanisation plus lâche. Cette zone enserme le noyau villageois et les extensions urbaines les plus anciennes ». (37,50 ha)

Au PLU en vigueur, elle comprend 6 secteurs :

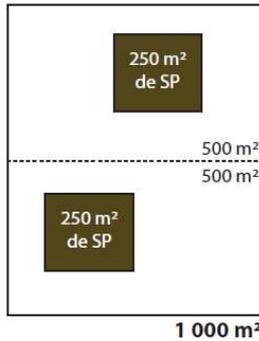
- un secteur UCh (3,46 ha), l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage afin de limiter l'impact visuel (cône de vue) ;
- un secteur UCr (2,00 ha), correspondant à la maison de retraites, où la hauteur ne pourra excéder 12 m au faîtage ;
- un secteur UCp (1,53 ha), située au cœur du cône de vue où toutes les constructions sont interdites pour des raisons paysagères ;
- un secteur UCf2 (1,60 ha) indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts ;
- un secteur UCpl (19,21 ha) indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales ;
- un secteur UCpls (1,42 ha) correspondant au quartier des Ferrailles destiné à accueillir 45 logements locatifs sociaux et un parc de stationnement.



Exemple de la typologie de la zone UC (zone UCpl)



Simulation :



Au PLU approuvé	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	-
Hauteur	7 m <i>soit R+1</i>
Esp. libres	-
COS	0,5 <i>soit 500 m² de SP</i>
Droits à construire	500 m² de SP

Au PLU avec ALUR	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	-
Hauteur	7 m <i>soit R+1</i>
Esp. libres	-
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 800 m² d'emprise = Jusqu'à 1 600 m² de SP

Au PLU modifié	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	30% <i>soit 300 m²</i>
Hauteur	7 m <i>soit R+1</i>
Esp. libres	50% <i>soit 500 m²</i>
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 300 m² d'emprise = Jusqu'à 600 m² de SP

Au PLU approuvé, la zone UC est réglementée par la hauteur et le COS.

Avec la loi ALUR, la zone n'est plus règlementée que par la hauteur. Les potentialités de construction peuvent être multipliées jusqu'à 3.

Afin de maintenir l'identité de cette seconde couronne, la commune souhaite limiter les impacts de la loi ALUR, tout en permettant une densification mesurée de la zone, en instaurant une emprise de 30% et une obligation de réaliser 50% d'espaces libres.

Dans le secteur UCh, la hauteur est limitée à 4 m à l'égout et 6 m au faitage, ce qui ne permet la réalisation que d'une construction en rez-de-chaussée. Dans ces conditions et afin de maintenir des droits à bâtir comparable au reste de la zone, l'emprise au sol des constructions est augmentée à 50%, et les espaces libres limités à au moins 30% du terrain.

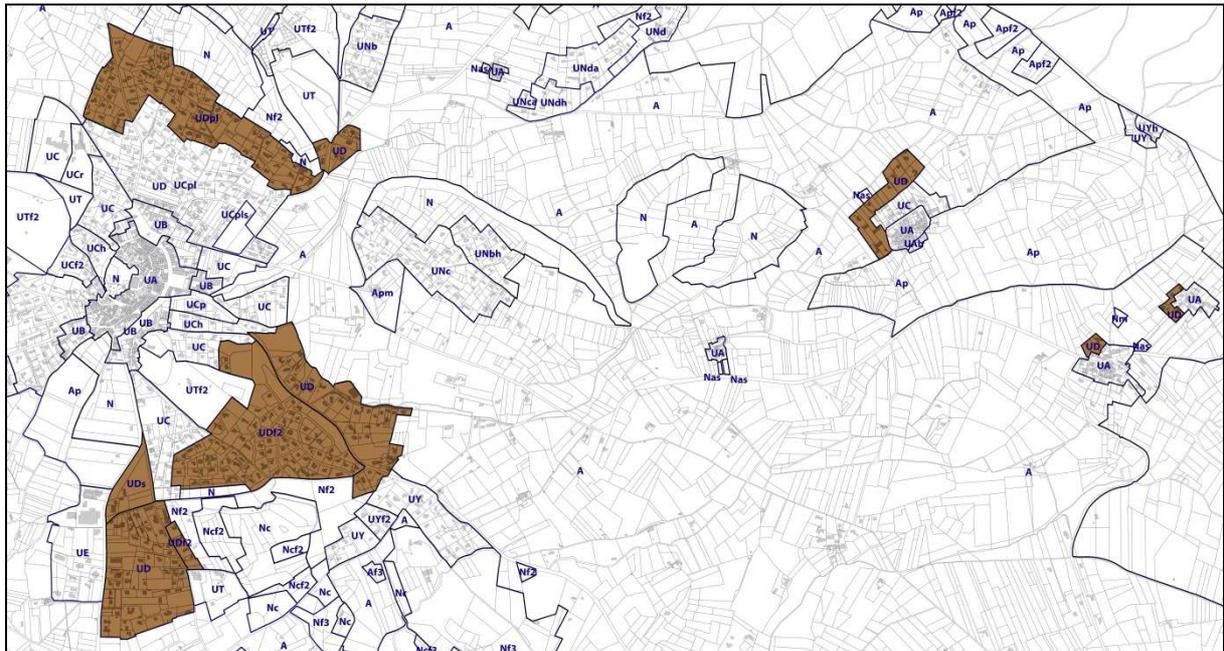
Pour le secteur UCpls, destiné à accueillir du logement locatif social et un parc de stationnement, une réglementation spécifique est mise en place pour permettre la mise en œuvre du projet en cours, en instaurant une emprise de 90% et une obligation de réaliser 10% d'espaces libres.

3.2.3.3. La zone UD (67,91 ha)

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation caractérisée par une vocation principale d'habitat, souvent sous formes pavillonnaires. C'est une zone peu dense assurant la transition entre les espaces urbanisés de la commune et les espaces à vocation agricole ou naturelle ». (28,87 ha)

Elle comprend 3 secteurs :

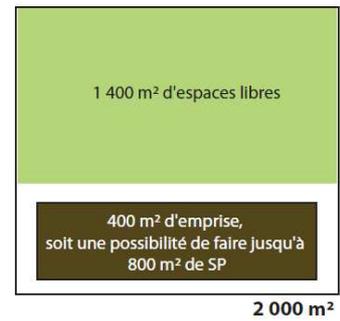
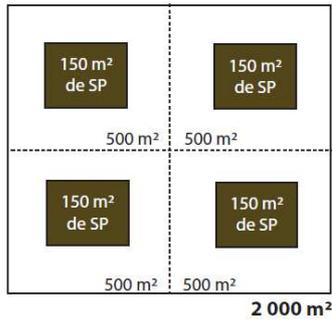
- un secteur UD_s (2,67 ha), correspondant à l'emprise du stade municipal où les hauteurs ne pourront excéder 12 m au faitage. En outre les constructions ne pourront être implantées à moins de 7 m des voies ;
- un secteur UD_{f2} (19,85 ha) indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts ;
- un secteur UD_{pl} (16,51 ha) indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales.



**Exemple de la typologie de la zone UD
(zone Udf2)**



Simulation :



Au PLU approuvé	
Parcelle de base	2 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	-
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	-
COS	0,3 soit 600 m ² de SP
Droits à construire	600 m ² de SP

Au PLU avec ALUR	
Parcelle de base	2 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	-
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	-
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 1 600 m ² d'emprise = Jusqu'à 3 200 m ² de SP

Au PLU modifié	
Parcelle de base	2 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	20% soit 400 m ²
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	70% soit 1 400 m ²
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 400 m ² d'emprise = Jusqu'à 800 m ² de SP

Au PLU approuvé, la zone UD est réglementée par la hauteur et le COS.

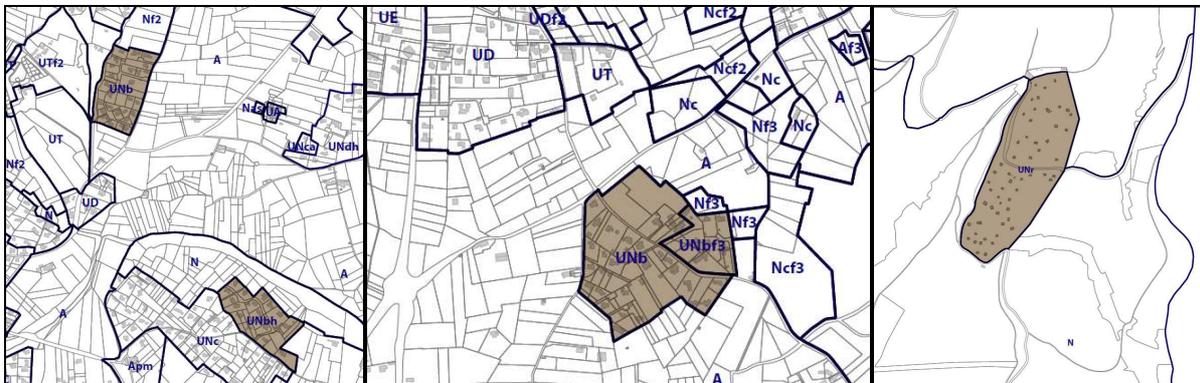
Avec la loi ALUR, les potentialités de constructions peuvent être multipliées par 5.

Afin de ne pas dénaturer la zone, la commune souhaite limiter permettre une densification mesurée de la zone, en instaurant une emprise de 20% et une obligation de réaliser 70% d'espaces libres.

3.2.3.4. La zone UNb /UNbh / Unr (38,28 ha)

« Il s'agit d'une zone reposant sur un habitat diffus, présentant donc une faible densité. Ces espaces se sont constituées en discontinuité des zones urbanisées. C'est une zone peu dense, héritée du précédent document d'urbanisme. Aussi l'objectif premier au cœur de ces espaces est de permettre une poursuite du mode d'urbanisation traditionnelle en vue de remplir les quelques dents creuses existantes et non e favoriser leur densification. Aussi les superficies minimales ont été maintenues au cœur de ces secteurs ».

- un secteur UNr (19,86 ha) correspondant à l'emprise du Chalet Reynard où les constructions à usage hôtelier, de commerces, d'équipements collectifs, de bureaux ou de service sont autorisées à condition que chaque opération porte sur une superficie minimale de 0,5ha. En outre, chaque terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m² ;
- un secteur UNb (11,44 ha) avec une superficie minimale de 1 000 m² ;
 - un sous-secteur UNbf3 (1,71 ha) avec une superficie minimale de 1 000 m² + indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts ;
 - un sous-secteur UNbh (3,47 ha) avec une superficie minimale de 1 000 m² + l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage afin de limiter l'impact visuel (cône de vue) ;



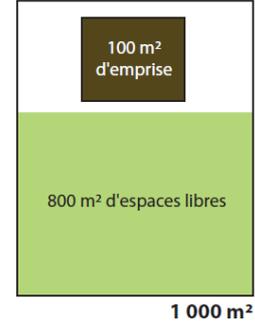
Exemple de la typologie de la zone UNb/UNbf3



Exemple de la typologie de la zone UNb



Simulation :



Au PLU approuvé	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	1 000 m ²
Emprise	-
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	-
COS	0,15 soit 150 m ² de SP
Droits à construire	150 m ² de SP

Au PLU avec ALUR	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	-
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	-
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 800 m ² d'emprise = Jusqu'à 1 600 m ² de SP

Au PLU modifié	
Parcelle de base	1 000 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	10% soit 100 m ²
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	80% soit 800 m ²
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 100 m ² d'emprise = Jusqu'à 200 m ² de SP

Au PLU approuvé, les secteurs et sous-secteurs UNb, UNbh et UNr sont réglementés par la superficie minimale, la hauteur et le COS.

Avec la loi ALUR, la superficie minimale et le COS sont supprimés. Ainsi les potentialités de construction ont été multipliées par plus de 10.

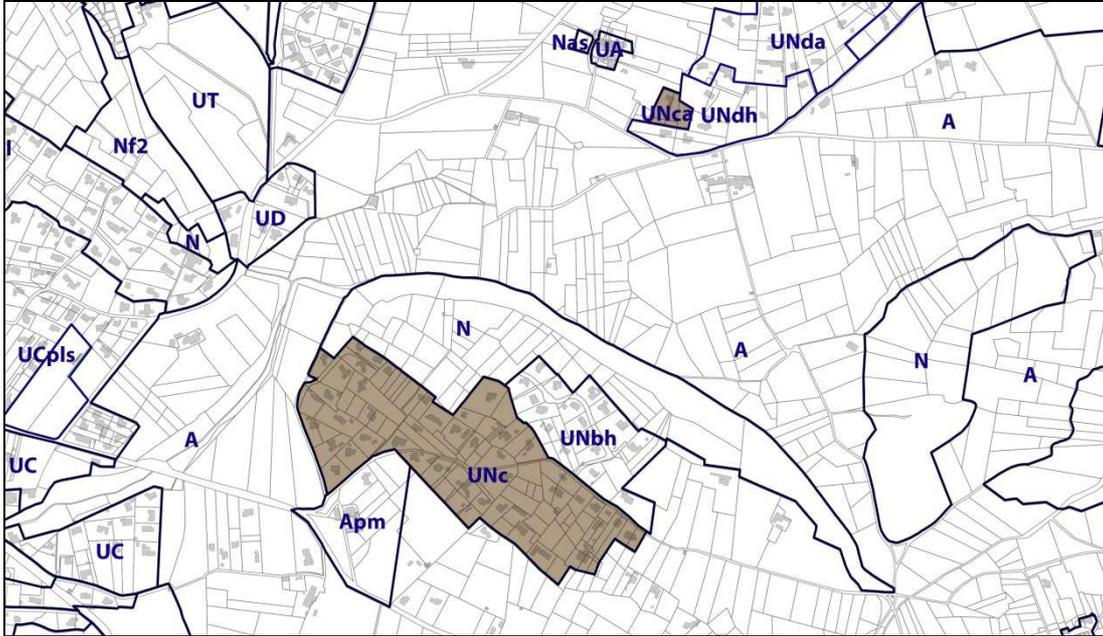
Dans ces conditions, la commune souhaite limiter les impacts de la loi ALUR, tout en maintenant la typologie du bâti existant. Pour cela, la commune a instauré une emprise de 10% et une obligation de réaliser 80% d'espaces libres.

Dans le secteur UNbh, la hauteur est limitée à 4 m à l'égout et 6 m au faitage, ce qui ne permet la réalisation que d'une construction en rez-de-chaussée. Dans ces conditions et afin de maintenir des droits à bâtir comparable au reste de la zone, l'emprise au sol des constructions est augmentée à 15%, et les espaces libres limités à au moins 75% du terrain.

3.2.3.5. La zone UNc / UNca (10,40 ha)

La zone UN comprend 4 secteurs, avec notamment :

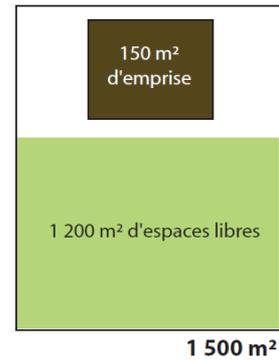
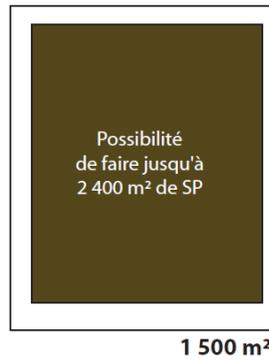
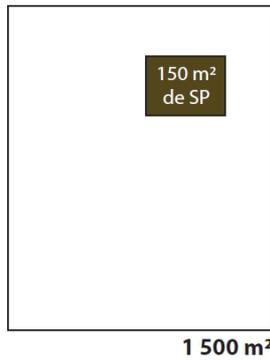
- un secteur UNc (10,07 ha) avec une superficie minimale de 1 500 m² ;
- un sous-secteur UNca (0,33 ha) avec une superficie minimale de 2 000 m² ;



Exemple de la typologie de la zone UNc



Simulation :



Au PLU approuvé	
Parcelle de base	1 500 m ²
Sup. mini.	1 500 m ²
Emprise	-
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	-
COS	0,1 soit 150 m ² de SP
Droits à construire	150 m ² de SP

Au PLU avec ALUR	
Parcelle de base	1 500 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	-
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	-
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 1 200 m ² d'emprise = Jusqu'à 2 400 m ² de SP

Au PLU modifié	
Parcelle de base	1 500 m ²
Sup. mini.	-
Emprise	10% soit 150 m ²
Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	80% soit 1 200 m ²
COS	-
Droits à construire	Jusqu'à 150 m ² d'emprise = Jusqu'à 300 m ² de SP

Au PLU approuvé, le secteur UNc et le sous-secteur UNca sont réglementés par la superficie minimale, la hauteur et le COS.

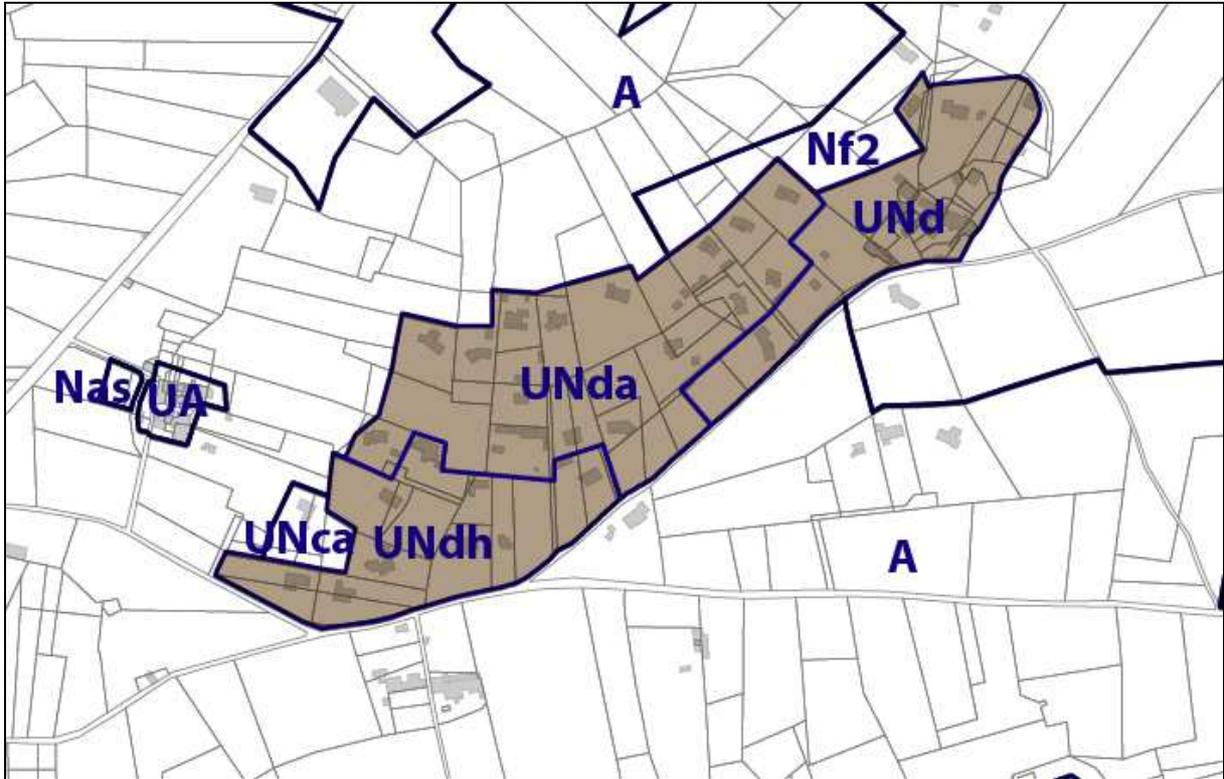
Avec la loi ALUR, les dispositions de la superficie minimale et le COS ont été supprimées. Ainsi les potentialités de construction ont été multipliées par 16.

Dans ces conditions, la commune souhaite limiter les impacts de la loi ALUR, tout en maintenant la typologie de bâti existant. Pour cela, la commune a instauré une emprise de 10% et une obligation de réaliser 80% d'espaces libres.

3.2.3.6. La zone UNd / UNda / UNdh (9,17 ha)

La zone UN comprend 4 secteurs, avec notamment :

- un secteur UNd (2,33 ha) avec une superficie minimale de 2 000 m² ;
 - un sous-secteur UNda (4,33 ha) avec une superficie minimale de 2 000 m² ;
 - un sous-secteur UNdh (2,51 ha) avec une superficie minimale de 2 000 m² + l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage afin de limiter l'impact visuel (cône de vue).



Exemple de la typologie de la zone UNd



Simulation :



Au PLU approuvé		Au PLU avec ALUR		Au PLU modifié	
Parcelle de base	2 000 m ²	Parcelle de base	2 000 m ²	Parcelle de base	2 000 m ²
Sup. mini.	2 000 m ²	Sup. mini.	-	Sup. mini.	-
Emprise	-	Emprise	-	Emprise	10% soit 200 m ²
Hauteur	7 m soit R+1	Hauteur	7 m soit R+1	Hauteur	7 m soit R+1
Esp. libres	-	Esp. libres	-	Esp. libres	80% soit 1 600 m ²
COS	0,1 soit 200 m ² de SP	COS	-	COS	-
Droits à construire	200 m ² de SP	Droits à construire	Jusqu'à 1 600 m ² d'emprise = Jusqu'à 3 200 m ² de SP	Droits à construire	Jusqu'à 200 m ² d'emprise = Jusqu'à 400 m ² de SP

Au PLU approuvé, le secteur UNd et ses sous-secteurs UNda et UNdh sont réglementés par une superficie minimale des terrains, la hauteur et un COS.

Avec la loi ALUR, la superficie minimale et le COS ont été supprimées. Ainsi les potentialités de construction ont été multipliées par 16.

Dans ces conditions, la commune souhaite limiter les impacts de la loi ALUR, en doublant les droits à bâtir. Pour cela, la commune a instauré une emprise de 10% et une obligation de réaliser 80% d'espaces libres.

Dans le secteur UNdh, la hauteur est limitée à 4 m à l'égout et 6 m au faîtage, ce qui ne permet la réalisation que d'une construction en rez-de-chaussée. Dans ces conditions et afin de maintenir des droits à bâtir comparable au reste de la zone, l'emprise au sol des constructions est augmentée à 15%, et les espaces libres limités à au moins 75% du terrain.

3.2.4. Conclusion

Dans les zones UB, UC, UD et UN, la suppression des articles 5 et 14 suite à la loi ALUR du 24 mars 2014 a considérablement multiplié les potentialités de constructions³, ce qui est incompatible avec les objectifs du PADD qui vise à « *Maîtriser le développement urbain et résidentiel* »

Dans ces conditions, la commune souhaite :

- **ajouter une emprise au sol des constructions ;**
- **ajouter des espaces libres de toute construction.**

Zone	Emprise au sol des constructions	Espaces libres de toute construction
UB	60 %	30 %
UC <i>(sauf UCpls)</i>	30 %	50 %
<i>UCh</i>	<i>50 %</i>	<i>30 %</i>
<i>UCpls</i>	<i>90 %</i>	<i>10 %</i>
UD	20 %	70 %
UN	10 %	80 %
<i>UNbh</i>	<i>15 %</i>	<i>75 %</i>
<i>UNdh</i>	<i>15 %</i>	<i>75 %</i>

Ce qui aura pour effet de permettre une densification maîtrisée des zones UB, UC, UD et UN.

³ Par exemple en zone UNd, les potentialités de constructions sont multipliées par 16, passant de 200 m² de SP à 3 200 m² de SP

3.3. Adaptation du règlement aux dispositions de la loi ALUR

Le PLU de Bédoin possède 3 zones (UY, UYh et 2AU) et leurs secteurs associés qui sont actuellement inconstructibles et 1 zone à vocation touristique (UT) dans lesquelles l'extension des constructions est possible. L'article 14 de ces zones limitait une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) qui ne pouvait excéder 250 m² :

Dans les zones UY, UYh et 2AU

« Il n'est pas fixé de COS.

En aucun cas, la SHON ne pourra être supérieure à 250 m². »

Dans la zone UT

« Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

Pour les logements de fonction, la SHON ne doit pas excéder 250 m². »

La loi ALUR supprimant l'article 14, la commune souhaite adapter le règlement des zones UY, UYh, UT et 2AU afin de limiter les extensions. Dans ces conditions, il est proposé de compléter :

3.3.1. L'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

Dans les zones UY, UYh et 2AU

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p><i>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>L'extension limitée des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU.</i>- <i>L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores.</i>- <i>Les piscines et abris piscines ne dépassant pas 6m² dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation ; (...)</i>	<p><i>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Une seule L'extension limitée des constructions à usage d'habitations, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris ;</i>- <i>L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;</i>- <i>Les piscines et abris piscines ne dépassant pas 6m² dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation ; (...)</i>

Dans la zone UT

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique; - L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes. - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone ; - L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes : <ul style="list-style-type: none"> o Lorsqu'ils n'entraînent pas la construction de nouveaux logements, o Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité. (...) 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique; - L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes. - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et sans dépasser un plafond de 250 m² de SP ; - L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes : <ul style="list-style-type: none"> o Lorsqu'ils n'entraînent pas la construction de nouveaux logements, o Lorsque la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris, o Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité. (...)

3.3.2. L'article 9 « Emprise au sol »

Dans les zones UY, UYh et 2AU

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>L'emprise de la construction principale ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol. L'emprise des annexes est limité à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m² pour le local technique de la piscine, - 30 m² pour le garage

Dans la zone UT

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>L'emprise des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol.</p>

4. Le risque de ruissellement

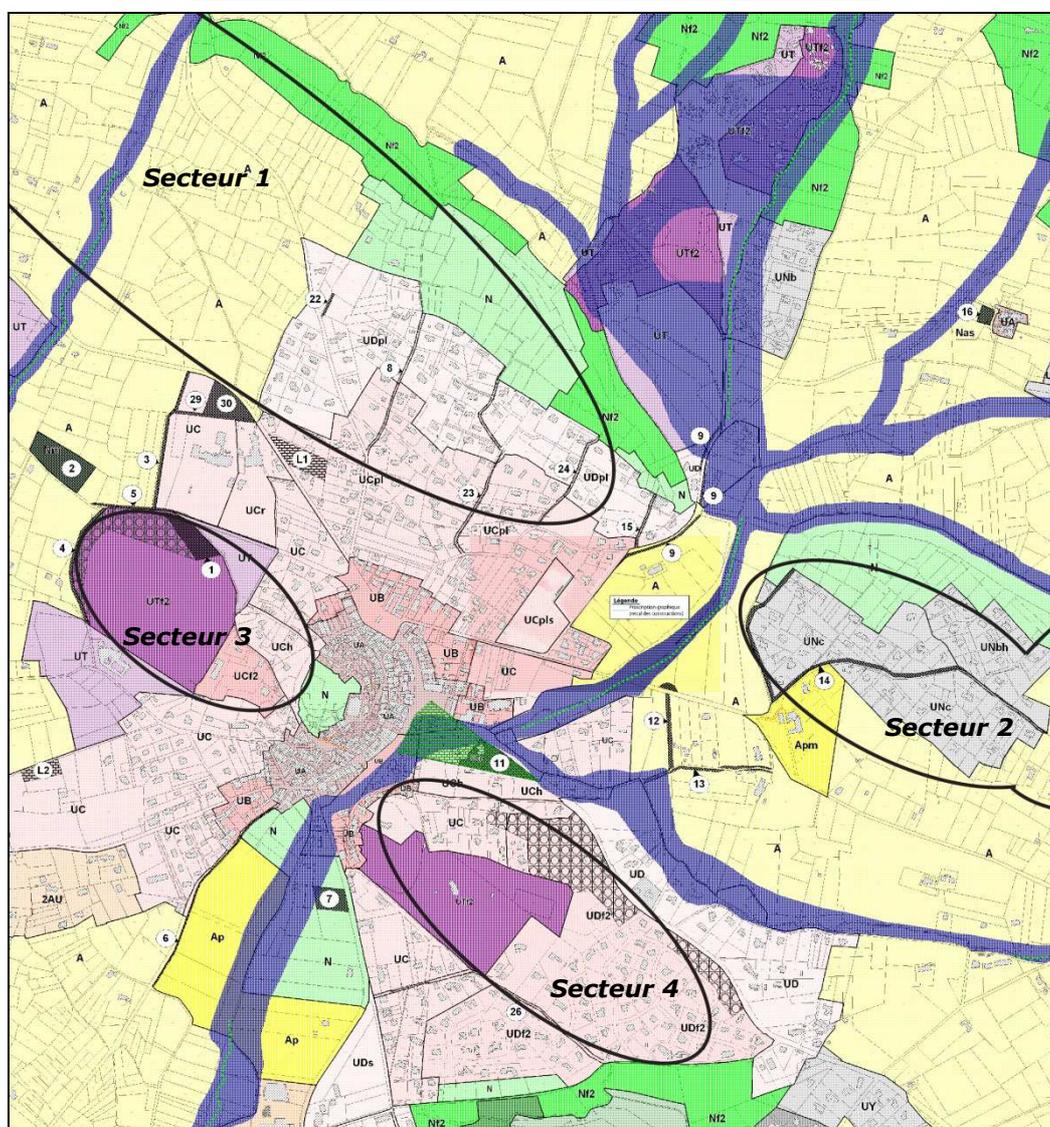
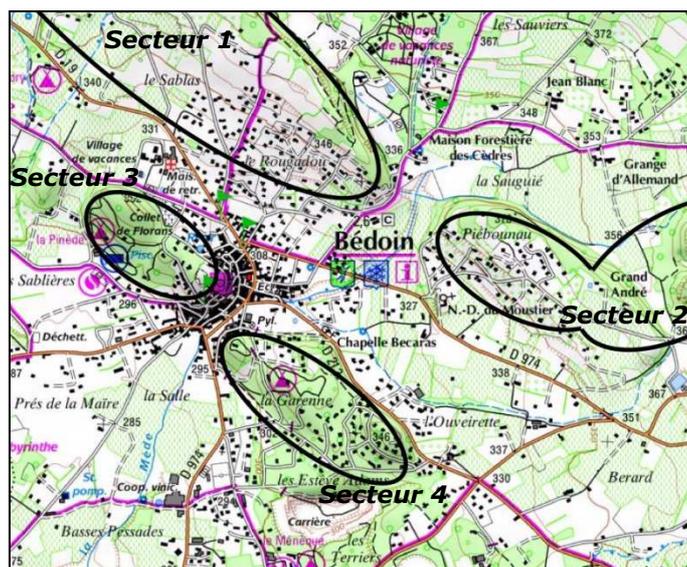
La commune de Bédoin possède un réseau d'eaux pluviales qui « dessert le centre du village suivant le cours Barral des Baux, depuis le monument aux morts jusqu'à la place de la Clastre d'où il se déverse dans la Mède. La Mède recueille ainsi la totalité des eaux du réseau à l'exception des eaux du collecteur partant du chemin des remparts qui passe sous la rue du Capitaine pour rejoindre le fossé de la route de Crillon le Brave » (extrait du Rapport de Présentation du PLU).

Concernant les eaux de ruissellement « Le centre du village ne semble pas connaître de problème de ruissellement. Cependant, la Mède qui traverse le centre en souterrain présente un risque important d'inondation. Dans les quartiers proches du centre, les sols des jardins absorbent rapidement les eaux de pluie sans induire de problèmes d'inondations. Les fossés des chemins et les ravins drainent les eaux pluviales des zones d'habitats diffus vers la Mède et les pluies peu abondantes sont facilement infiltrées par un substrat géologique karstique et les éboulis de surface (forte capacité d'infiltration) » (extrait du Rapport de Présentation du PLU).

Les risques de ruissellement ont déjà été pris en compte dans le PLU de la commune puisque qu'elle dispose de deux secteurs : UCpl (20,63 ha) et UDpl (16,51 ha) dans lesquels des prescriptions particulières sont édictées afin de garantir la récupération et l'écoulement des eaux de pluies et ainsi de lutter contre la problématique du ruissellement pluvial qui compte tenu de la topographie du secteur est susceptible d'avoir une incidence notable.

La commune souhaite « **Prendre en compte les risques naturels** », et notamment limiter l'impact de l'urbanisation sur l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Le cœur villageois de Bédoin s'articule autour des 4 reliefs suivants :

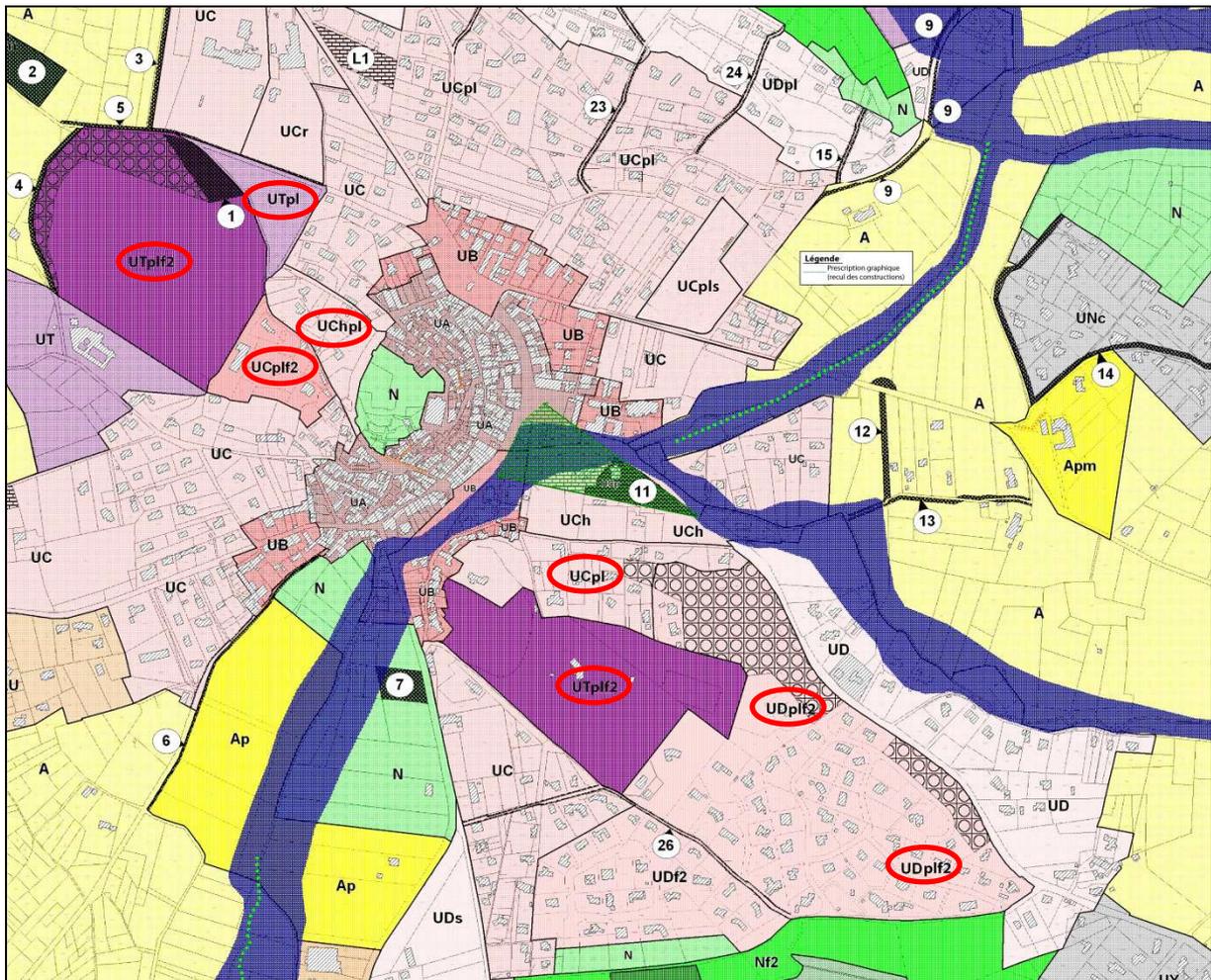


Le secteur 1 est d'une part en zone agricole, et d'autre part en zone UCpl et UDpl où des prescriptions particulières sont édictées en raison du ruissellement des eaux pluviales.

Le secteur 2 correspond à des zones naturelles, agricoles ou en zone urbaine UN, dans lequel l'emprise au sol ne peut excéder 10% du terrain. Ces terrains inconstructibles ou peu imperméabilisés, permettant de réduire le risque de ruissellement.

En revanche, les secteurs 3 et 4 concerne des zones urbaines UC, UD et UT constructibles avec des emprises entre 30 et 20% pour les zones à vocation d'habitat.

Dans ces conditions, la Commune souhaite délimiter ces reliefs au sein des zones urbanisables des secteurs spécifiques indicés « pl » où des prescriptions particulières sont édictées afin de garantir la récupération et l'écoulement des eaux de pluies et ainsi de lutter contre la problématique du ruissellement pluvial qui compte tenu de la topographie du secteur est susceptible d'avoir une incidence notable.



Dans ces conditions, il est proposé les dispositions des articles 4 des zones UC / UD / UT de la façon suivante :

2 – ASSAINISSEMENT

(...)

Dans les secteurs **UCpl, UCpls, UCplf2 et UChpl / UDpl et UDplf2 / UTpl et UTplf2**, si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé. Ces eaux seront de préférence infiltrées quand la nature du sol le permet, avec un rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare de surface imperméabilisée.

5. Les corrections matérielles

En parallèle de l'intégration des dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite « Loi ALUR »), la commune souhaite modifier certaines dispositions de son règlement afin de lever toute ambiguïté pour les usagers ou de permettre le maintien de l'activité agricole, sans toutefois menacer les espaces naturels et agricoles.

Dans ces conditions, le PLU doit faire l'objet de divers aménagements visant à dégager des marges de manœuvre tout en maîtrisant le développement, dans le respect des orientations définies au PADD.

5.1. L'actualisation du PLU

Le PLU en vigueur datant de 2011, certaines évolutions sont aujourd'hui à prendre en compte. Ainsi une évolution réglementaire doit être intégrée au document d'urbanisme, il s'agit de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la surface de plancher (SP), disposant que les termes « SHON » sont remplacés par la « surface de plancher »⁴ abrégée par « SP ». Le règlement du PLU est corrigé en conséquence.

5.2. La présentation du zonage

Afin de faciliter la lecture du règlement (et de ses documents graphiques aussi appelés « Zonage »), il est proposé de préciser dans un chapeau « *Caractère de la zone* » à quoi correspondent chacune des zones, et de préciser les secteurs qu'elles contiennent. Pour cela, il est proposé de reprendre la partie « *Titre 4 : Présentation du zonage* » du Rapport de Présentation du PLU.

⁴ Ordonnance n°2011-1539, Article 3 : « Dans toutes les dispositions législatives, les mots : « surface hors œuvre nette », « surface de plancher hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre nette », « surface hors œuvre brute », « plancher hors œuvre nette », « surface de plancher développée hors œuvre », « superficie hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre » et « surface de plancher développée hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « surface de plancher ».

5.3. L'article 2

En zone UA

L'article 2 de la zone UA dispose que « *les entrepôts commerciaux et des constructions à usages agricoles à condition d'être nécessaires à l'activité commerciale ou existante dans la zone* » sont admis dans la zone.

La commune souhaite maintenir le caractère villageois du centre ancien et de certains hameaux présentent une structure urbaine similaire à celle du centre ancien. Comme défini dans le caractère de la zone, elle « *regroupe l'essentiel des équipements et services ainsi que l'habitat ancien. Elle est destinée à accueillir une mixité de fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerces et d'artisanat.* ». Dans ces conditions, **la disposition de l'article 2 de la zone UA concernant les entrepôts et les constructions à usage agricole est supprimée :**

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : (...) »</p> <p>- Les entrepôts commerciaux et des constructions à usages agricoles à condition d'être nécessaires à l'activité commerciale ou existante dans la zone »</p>	<p>« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : (...) »</p> <p>Les entrepôts commerciaux et des constructions à usages agricoles à condition d'être nécessaires à l'activité commerciale ou existante dans la zone »</p>

En zone UD

La commune souhaite inciter la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS). Le Plan Local d'Urbanisme introduit déjà une disposition en zone UC pour les programmes d'au moins 4 logements et/ou d'une SP supérieure à 300 m² obligeant l'aménageur à réaliser au minimum 20% de LLS.

En effet, l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme⁵ permet de délimiter des secteurs de mixité sociale par la forme de « secteurs à pourcentage » :

Article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme

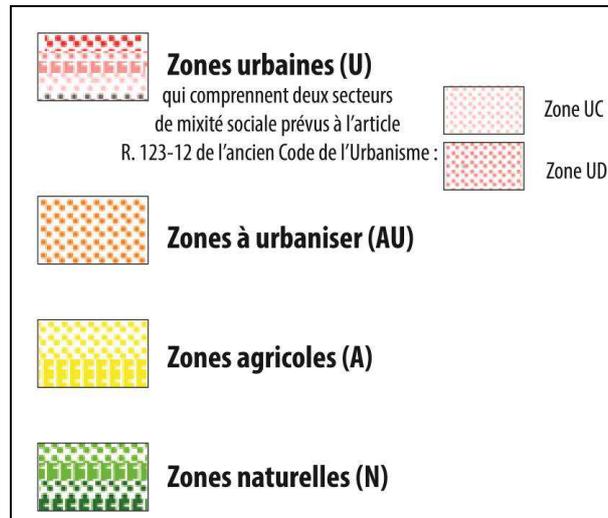
« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Dans ces conditions, **l'article 2 de la zone UD est complété de la façon suivante :**

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : (...) »</p>	<p>« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : (...) »</p> <p><i>Les opérations comprenant au moins 4 logements et/ou dont la SP est supérieure à 300m² devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux. Le PLS ne devra représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social »</i></p>

⁵ Ancien Article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme (abrogé au 1 janvier 2016) : « Les documents graphiques (...) font également apparaître, s'il y a lieu : 4° Dans les zones U et AU : f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ; »

En parallèle, la légende des documents graphiques est complétée de manière à faire apparaître les zones UC et UD comme étant des secteurs de mixité sociale conformément à l'ancien article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.



En zone UT

Le secteur de Bélézy, classé en zone UT au PLU :

*« La zone **UT** est zone dont la vocation première est l'accueil touristique. Aussi, sont autorisées, sous conditions, les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique ; l'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes. Les constructions à usage d'habitations doivent être destinées aux personnes dont la présence sur le site est nécessaire pour le gardiennage des installations. »*

Il se compose :

- du Domaine de Bélézy ;
- de propriétés privées ;
- du lotissement « Les Hauts de Bélézy ».

La modification, en adaptant le règlement de la zone UT aux dispositions de la loi ALUR⁶, a supprimé l'article 14 qui limitait la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à 250 m². Elle a modifié l'article 2 « Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières » en limitant l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la condition que « la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris ».

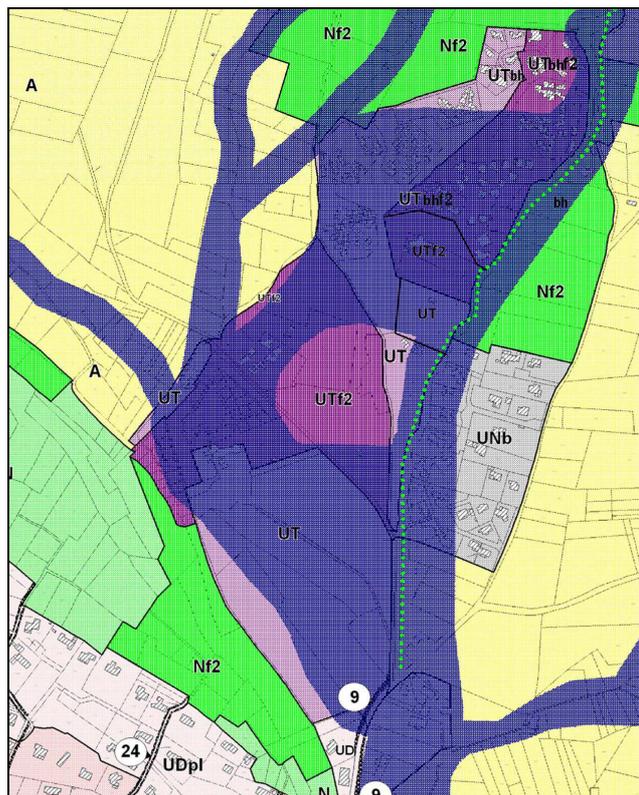
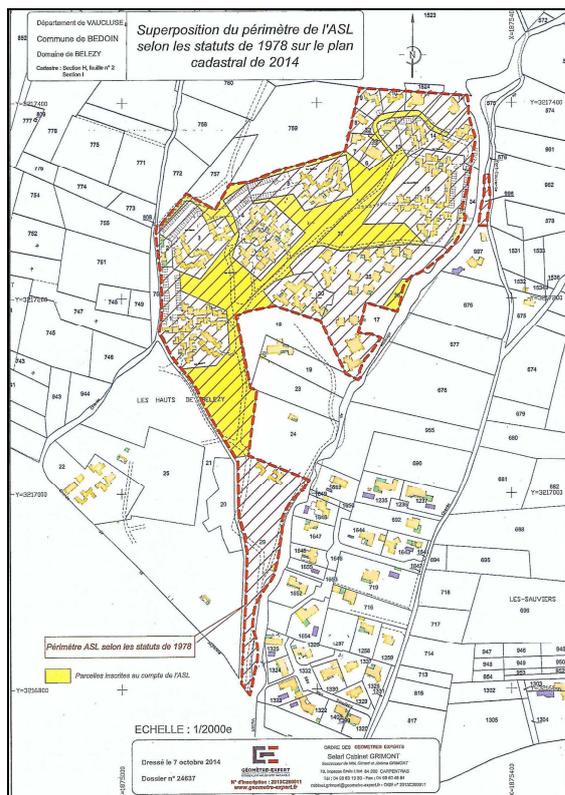
Les constructions du lotissement des « Hauts de Bélézy » constituent environ deux cents constructions à usage d'habitation (principale ou secondaire), de relativement petite taille pour la plupart. La nouvelle disposition réduit donc les possibilités d'extension, notamment pour les constructions comprises entre 20 et 50 m².

Dans ces conditions, deux zones indicées « bh » (UTbh et UTbhf2) sont créées reprenant le périmètre de l'ASL « Les Hauts de Bélézy » selon les statuts de 1978. Le caractère de la zone UT est complété :

- « Le secteur **UTbh** correspondant au périmètre de l'ASL « Les Hauts de Bélézy » selon les statuts de 1978.
 - le sous-secteur **UTbhf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts. »

⁶ cf. partie « 3.3. Adaptation du règlement aux dispositions de la loi ALUR » du présent document

Dans ces zones, une disposition spécifique pour les constructions comprises entre 20 et 50m² est introduite afin de leur permettre une extension forfaitaire de 15 m² de SP.



En parallèle, les campings évoluant de plus en plus vers des produits de type « mobil-home », ..., ou autres Habitations Légères de Loisirs, le règlement de la zone touristique UT doit ainsi permettre ces hébergements.

De plus, le règlement actuel est très restrictif en secteurs indicés « f2 » en ne permettant qu'une extension sans « permettre une augmentation de la capacité d'accueil ni permettre la création de nouvelles structures ». Il est proposé de permettre une augmentation de 10% de la capacité d'accueil.

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique; - L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes. (...) - L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes : <ul style="list-style-type: none"> o Lorsqu'ils n'entraînent pas la construction de nouveaux logements, o Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité. (...) <p>Dans les secteurs UTf2, seule l'extension de l'activité existante est autorisée ; cependant, cette extension ne doit pas permettre une augmentation de la capacité d'accueil ni permettre la création de</p>	<p>« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique; - L'aménagement de terrains de camping, et de stationnement de caravanes et d'Habitations Légères de Loisirs (HLL). (...) - L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes : <ul style="list-style-type: none"> o Lorsqu'ils n'entraînent pas la construction de nouveaux logements, o Lorsque la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris, o <u>En secteur UTbh</u>, lorsque les

<p>nouvelles structures. »</p>	<p><i>constructions existantes ont une SP comprise entre 20 et 50m², une extension forfaitaire de 15 m² de SP ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité. (...)</i> <p><i>Dans les secteurs indicés « f2 », seule l'extension de l'activité existante est autorisée ; cependant, cette extension ne doit pas permettre une augmentation de plus de 10% de la capacité d'accueil, ni permettre celle-ci devant être obligatoirement assurée par des créations de nouvelles structures « légères » (tentes, mobil-homes, ...). »</i></p>
--------------------------------	--

En zones A et N

Par courrier en date du 11 mars 2011, le Préfet du Vaucluse avait émis, lors de l'élaboration du PLU, « un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de prendre en compte les observations contenues dans l'avis » dont « 5-2 Le risque incendie de forêt » :

*« La commune est couverte par une importante superficie boisée. Le risque incendie de forêt est correctement pris en compte dans le PLU. En effet, le zonage est issu de la carte communale des aléas feu de forêt examinée en sous-commission de sécurité incendie de forêt du 10 juillet 2003. La transcription de cette carte reprend les trois niveaux de risques identifiés de f1 (très fort) à f3 (moyen). Pour chaque zone concernée, les dispositions du règlement sont adaptées au risque d'incendie de forêt. **Toutefois l'écriture des seuils pour les extensions limitées est légèrement différente de ce qui est préconisé dans le règlement de type PPRIF pour les extensions entre 120 et 200 m². En effet, il est noté 20 % au lieu de 20 m². Cette disposition est donc à revoir.** »*

Dans ces conditions, la disposition concernant l'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans les secteurs Af2, Apf2, Nf1 et Nf2 avait été portée à « 20 m² (de) la SHON existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la SHON initiale est comprise entre 121 m² et 200 m² » au lieu des 20 % prévus lors de l'arrêt.

Or, le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 26/05/2016 a annulé partiellement la délibération du 21 décembre 2011 approuvant le PLU « en tant qu'elle a approuvé les modifications apportées après l'enquête publique constituées par (...) des extensions dans les secteurs indice « f2 », (...) », ramenant ainsi la disposition à 20%.

Pour prendre en compte l'avis du Préfet, et les préconisations du règlement de type PPRIF, il est proposé **de modifier l'article 2 des zones A et N d'une part, en précisant qu'une seule extension est autorisée et d'autre part, en modifiant le seuil pour les extensions pour les extensions entre 120 et 200 m² :**

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Dans les secteurs Af2 et Apf2, les constructions autorisées devront en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet : <ul style="list-style-type: none"> • de porter la SHON à plus de 140 m², lorsque la SHON initiale est comprise entre 80 m² et 120 m², • ou d'augmenter de plus de 20 % la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U., 	<p>« Dans les secteurs Af2, Af3 et Apf2, les constructions autorisées devront en outre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation : L'aménagement, la restauration ou l'extension une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON SHON SP initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet : <ul style="list-style-type: none"> • de porter la SHON SP à plus de 140 m², lorsque la SHON SP initiale est comprise entre 80 m² et 120 m²,

<p>lorsque la SHON initiale est comprise entre 121 m² et 200 m²,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U. » 	<ul style="list-style-type: none"> • ou d'augmenter de plus de 20 % m² la SHON SP existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON SP initiale est comprise entre 121 m² et 200 m², • ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SHON SP existante à la date d'approbation du P.L.U. »
<p>« Dans les secteurs Nf1 et Nf2 seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet : • de porter la SHON à plus de 140 m², lorsque la SHON initiale est comprise entre 80 m² et 120 m², • ou d'augmenter de plus de 20 % la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON initiale est comprise entre 121 m² et 200 m², • ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SHON existante à la date d'approbation du P.L.U. (...) » 	<p>« Dans les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3 seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée, une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) des constructions à usage d'habitation sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON SP initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet : • de porter la SHON SP à plus de 140 m², lorsque la SHON SP initiale est comprise entre 80 m² et 120 m², • ou d'augmenter de plus de 20 % m² la SHON SP existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON SP initiale est comprise entre 121 m² et 200 m², • ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SHON SP existante à la date d'approbation du P.L.U. (...) »

NB : Les secteurs Af3 et Nf3 n'étaient pas réglementés, il est donc proposé de les ajouter aux dispositions des secteurs de la zone A et N déjà indicés en fonction du risque feu de forêt.

Quelques exploitations agricoles sont situées en zone naturelle du PLU de Bédoin. Dans ces conditions, il convient de permettre, comme en zone agricole, leur extension ainsi que celle des constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Dans les secteurs N, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La restauration des constructions anciennes à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dès lors que leur surface Hors Œuvre Brute initiale est d'au moins 80 m² ; (...) » 	<p>«Dans les secteurs N A l'exception des secteurs Na, Nas, Nc, Nm et Ns, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de SP. ○ l'extension des bâtiments techniques (hangars, remises...). - La restauration des constructions anciennes à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dès lors que leur surface Hors Œuvre Brute de Plancher (SP) initiale est d'au moins 80 m² ; »

5.4. L'article 3

L'article 3 des zones du PLU n'est pas rédigé de la même façon pour les secteurs indicés « f ». Il est donc proposé d'harmoniser ces dispositions d'une part pour les zones urbaines et d'autres part pour les zones agricoles et naturelles.

Dans les secteurs « f3 », soumis à l'aléa moyen du risque feu de forêt

En zones urbaines

Pour les secteurs UNbf3 et UEcf3, la disposition de l'article 3 sera rédigée de cette manière :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).</p> <p>Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »</p>	<p>« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).</p> <p>Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>(...) pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :</p> <ul style="list-style-type: none">- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques suffisantes ;- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres. <p>Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres. »

En zones agricoles et naturelles

Pour les secteurs Af3, Ncf3 et Nf3, la disposition de l'article 3 sera rédigée de cette manière :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte eu aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).</p> <p>Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »</p>	<p>« Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte eu aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).</p> <p>Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>(...) pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres. <p>Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum. - Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres. »

Dans les secteurs « f2 » et « f1 », soumis à l'aléa fort et très fort du risque feu de forêt

En zones urbaines

Pour les secteurs UCf2, UCplf2, UDF2*, UDplf2, UYf2*, UTF2* et UTplf2 la disposition suivante sera rédigée de cette manière :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).</p> <p>Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »</p>	<p>« Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).</p> <p>Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>(...), pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière; - Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum; - Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum; - Pente maximale de 15 %; - Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant, suffisantes pour permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours ; - Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres. »

En zones agricoles et naturelles

Pour les secteurs Af2, Apf2, Nf1, Nf2, Ncf1 et Ncf2, elle sera rédigée de la manière suivante :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte eu aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).</p> <p>Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »</p>	<p>« Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte eu aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).</p> <p>Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>(...)pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres. <p>Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum. - Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres. »

Petites corrections

A noter également que les secteurs UNdf2 et UNdhf2 n'existant plus au plan de zonage, il est proposé de supprimer les dispositions concernant ces secteurs dans l'article UN3 « Accès et voirie »

De même, l'article 2AU3 dispose que « Pour les occupations et les utilisations du sol admises et mentionnées à l'article **UY 2**, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures). ».La mention de « UY2 » sera donc substituer par « 2AU2 ».

5.5. L'article 4

L'alimentation en eau potable

Il est proposé d'harmoniser tous les articles 4 « Desserte par les réseaux », partie « 1 – Alimentation en eau potable » des zones U et AU, et notamment les zones UD, UY et 2AU de la façon suivante :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire. »</p>	<p>Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable, par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.</p> <p>« Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. »</p>

La zone UE sera harmonisée vis-à-vis des autres zones de la façon suivante :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.</p> <p>Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques, sous réserve qu'ils soient situés en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable (y compris éloignés), sont autorisés après une étude technique dûment conduite par les administrations compétentes. »</p>	<p>« Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.</p> <p>Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques, sous réserve qu'ils soient situés en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable (y compris éloignés), sont autorisés après une étude technique dûment conduite par les administrations compétentes. »</p>

La défense extérieure contre l'incendie

Dans les zones U et AU, la disposition de l'article 4 relative à la défense extérieure contre l'incendie ne répond plus au règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Vaucluse. **Il est proposé de modifier cette disposition de la manière suivante pour les zones UA / UB / UYh / 2AU :**

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p><u>« 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE</u></p> <p>La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables. »</p>	<p><u>« 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE</u></p> <p>La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 150 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables. »</p>

Les zones UC, UD, UN, UY et UT comprennent des secteurs indicés « f » informant d'un risque feu de forêt. **Pour ces zones UC, UD, UN, UY et UT, il est proposé de modifier cette disposition de la manière suivante :**

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p><u>« 4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE »</u></p> <p><i>La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m3/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables. »</i></p>	<p><u>« 4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE »</u></p> <p><i>La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m3/h au minimum pendant 2 heures répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 150 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, <i>sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres</i>. »</i></p>

NB : Le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 26/05/2016 a ré-introduit la réglementation de la défense de la forêt dans les zones UN et UT, à savoir :

« Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable :

- la mise en place de réserve d'eau de 30 m³ pour cinq habitations maximums distantes les unes des autres de 100 mètres au plus pourra être admise, à condition qu'elles soient accessibles et utilisables en toutes circonstances,
- la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située en bordure du domaine public. Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante. »

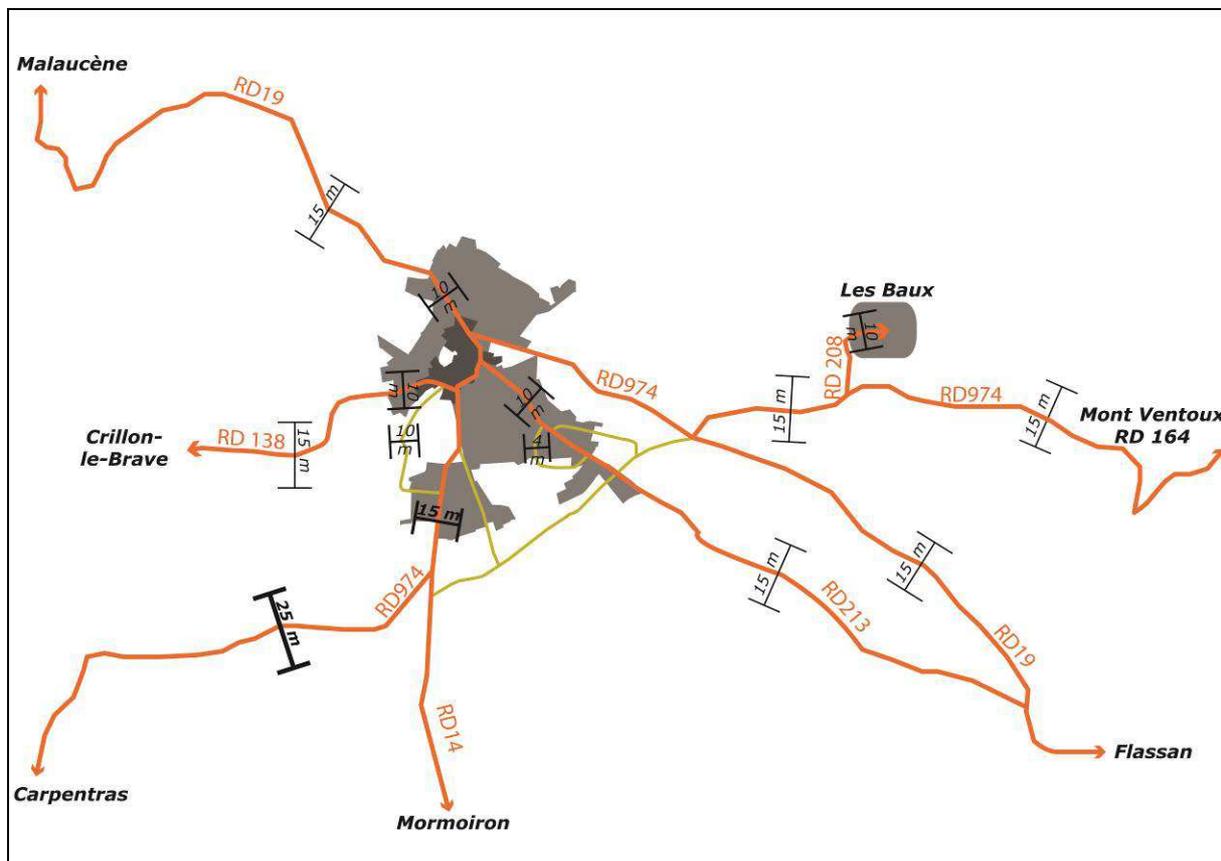
Comme pour les zones U et AU, la disposition de l'article 4 relative à la défense extérieure contre l'incendie des zones A et N ne répond plus au règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Vaucluse. **Il est proposé de modifier cette disposition de la manière suivante :**

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p><u>« 4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE »</u></p> <p><i>La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m3/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.</i></p> <p><i>Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m3 à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public. »</i></p>	<p><u>« 4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE »</u></p> <p><i>La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m3/h au minimum pendant 2 heures répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 200 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, <i>sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 400 mètres</i>.</i></p> <p><i>Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m3 à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public. »</i></p>

5.6. L'article 6

Afin d'harmoniser l'écriture de l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones U et AU, il est proposé :

Zones	Voies	Hors agglomération	En agglomération
UA UB UYh		A l'alignement	
UC UD	RD 974	15 ou 25 mètres selon la section ⁷	15 mètres
...	Autres RD	15 mètres	10 mètres
...	Autres voies	10 mètres	4 mètres
2AU			



Localisation des routes départementales

⁷ Par courrier en date du 29 mars 2017, le Conseil Département du Vaucluse informe la Commune que « pour ce qui concerne la RD 974 :

- La section Nord-Est de cette route est classée dans le réseau de désenclavement pour laquelle le recul est fixé par un règlement de voirie à 15m de l'axe de la voie,
- La section Sud-Ouest est classée dans le réseau de rabattement pour laquelle le recul est fixé par le règlement de voirie à 25m de l'axe de la voie. »

Dans ces conditions, l'article 6 des zones U (à l'exception des zones UA, UB et UYh) et AU sera rédigé de la façon suivante :

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 *section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;*
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 *section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;*
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

En agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213;
- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux ~~bâtiments~~ constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

NB1 : En zone UD, UY et 2AU, la disposition dérogatoire suivante a été ajoutée afin d'avoir une homogénéité des articles : « **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux ~~bâtiments~~ constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus. »

NB 2 : En zone UD, la disposition « Dans le secteur **UDs**, les constructions ne pourront être implantées à moins de 7 m de l'axe de la voie. », de même que celle de la zone UT « Dans le secteur **UTf2**, les constructions doivent être implantées à moins de 30 m d'une voie ouverte à la circulation publique. »

5.7. L'article 8

L'article 8 des différents zones du PLU dispose que « Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres. Ces règles ne s'appliquent pas : Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ; (...) »

La dérogation « Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre » peut porter confusion, d'autant que l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » dispose que « Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ».

Dans ces conditions, pour faciliter la compréhension des usagers, **il est proposé de supprimer « pour lesquels l'implantation est libre » de l'article 8.** De plus, dans la même logique que les règles d'implantations ne s'appliquent pas « Aux aménagements ou extensions tels que

garages, remises et abris de jardin », il est proposé de rajouter les « piscines et leurs annexes » dans les exceptions :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ; - Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ; - Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ». 	<p>« Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ; - Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ; - Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre ».

5.8. L'article 10

Dans la zone UA

La zone UA comprend « un secteur UAh l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faitage. Ce secteur a été défini en raison de la présence d'un cône de vue afin de limiter l'impact visuel des constructions au sein de cet espace ». Or, la hauteur de ce secteur n'est pas précisée dans l'article 10 sur les hauteurs des constructions. Cette disposition a été ajoutée :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes, situées dans l'environnement immédiat du projet.</p> <p>La hauteur des faitages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA. »</p>	<p>« La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes, situées dans l'environnement immédiat du projet.</p> <p>La hauteur des faitages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.</p> <p><i>Dans le secteur UAh, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 4 m à l'égout et 6 m au faitage. »</i></p>

Dans les zones U (à l'exception de la zone UA) et AU

L'article 10 des zones U et AU (à l'exception de la zone UA) relatif à la hauteur maximale des constructions dispose que : « (...) Ces règles ne s'appliquent pas : Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ; (...) »

La phrase « *s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport (...)* » n'a pas lieu d'être. Il est donc proposé de la remplacer par « *s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus* ».

Il est proposé de modifier **l'article 10 des zones UB / UC / UD / UN / UY / UT / UE / 2AU de la manière suivante et la dérogation est ajoutée pour la zone UYh :**

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« (...) Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ; (...) 	<p>« (...) Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard s'ils n'entraînent pas une <u>aggravation</u> de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ; (...)

Dans toutes les zones

L'article 10 des zones s'intitule : « *Hauteur maximum des constructions* », il est proposé de le remplacer par « *Hauteur ~~maximale~~ maximale des constructions* ».

5.8. L'article 11

Dans les zones U (à l'exception de la zone UE et UT) et AU

L'article 11 des zones UA / UB / UC / UD / UN / UY / UYh / 2AU dispose que : « *La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°* »

Il est proposé de modifier cette erreur matérielle de **l'article 11 des zones UA / UB / UC / UD / UN / UY / UYh / 2AU en remplaçant « ° » par « % » :**

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
« <i>La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°</i> »	« <i>La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%</i> »

5.9. L'article 12

Dans les zones U (à l'exception de la zone UE et UT) et AU

L'expression « par couverts » est difficilement vérifiable dans le cadre de l'instruction d'un Permis de Construire.

La formulation concernant les besoins minimums à prendre en compte pour les habitations à savoir « *2 places de stationnement par 50m² de SP et plus (garage ou aire aménagée)* » signifie 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de SP construite. Or, la commune souhaite restreindre cette disposition pour limiter l'imperméabilisation des sols, par la correction de cette erreur matérielle en indiquant qu'il faut réaliser « *2 places de stationnement pour 50m² de SP et plus (garage ou aire aménagée)* »

De plus, la participation pour la non réalisation des stationnements n'existe plus.

L'article 12 des UA / UB / UC / UD / UN / UY / UYh / 2AU est corrigé de la façon suivante :

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« (...) Habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ; - 2 places de stationnement par 50m² de SHON et plus (garage ou aire aménagée). <p>Bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 60 m² de SHON. <p>Commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 25 m² de surface de vente. <p>Hôtels et restaurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte. <p>Autres établissements : (...)</p> <p>(...) En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ; - Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ; - Soit qu'il sera tenu de verser une participation lors du démarrage des travaux, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. <p>Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement ».</p>	<p>« (...) Habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m² de Surface de Plancher (SP) Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ; - 2 places de stationnement par pour 50m² de SP SHON et plus (garage ou aire aménagée). <p>Bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 60 m² de SP SHON. <p>Commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 25 m² de surface de vente. <p>Hôtels et restaurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par chambre ou par 4 couverts. 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte. <p>Autres établissements : (...)</p> <p>(...) En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ; - Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ; - Soit qu'il sera tenu de verser une participation lors du démarrage des travaux, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue. <p>Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement ».</p>

6. Les dispositions particulières pour les zones agricoles et naturelles

6.1. Une commune soumise à la loi Montagne

La commune Bédoin est une commune située en zone de montagne (Mont-Ventoux). Elle est donc soumise aux lois du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (dite « loi Montagne » / articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Afin de lutter contre la détérioration de la montagne, la directive nationale d'aménagement sur la protection et l'aménagement de la montagne du 22 novembre 1977 a préfiguré la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, plus communément appelée loi « Montagne ». Cette loi définit que « *la montagne constitue une entité géographique, économique et sociale dont le relief, le climat, le patrimoine naturel et culturel nécessitent la définition et la mise en œuvre d'une politique spécifique de développement, d'aménagement et de protection* ».

Dans ces conditions, la loi Montagne instaure des règles d'urbanisme spécifiques à la montagne, ayant pour but de lutter contre l'urbanisation dispersée et préserver les espaces agricoles et paysagers.

La loi « Montagne » dispose des principes suivants :

- **Concernant le régime d'urbanisation**
 - Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (Art. L. 122-5 et 122-6 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (Art. L. 122-7 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation (Art. L. 122-8 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Concernant la préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques**
 - Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (Art. L. 122-9 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières (Art. L. 122-10 et 122-11 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares (Art. L. 122-12, 122-13 et 122-14 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Développement touristique et unités touristiques nouvelles (Art. L. 122-15, 122-16 et 122-18 du Code de l'Urbanisme).

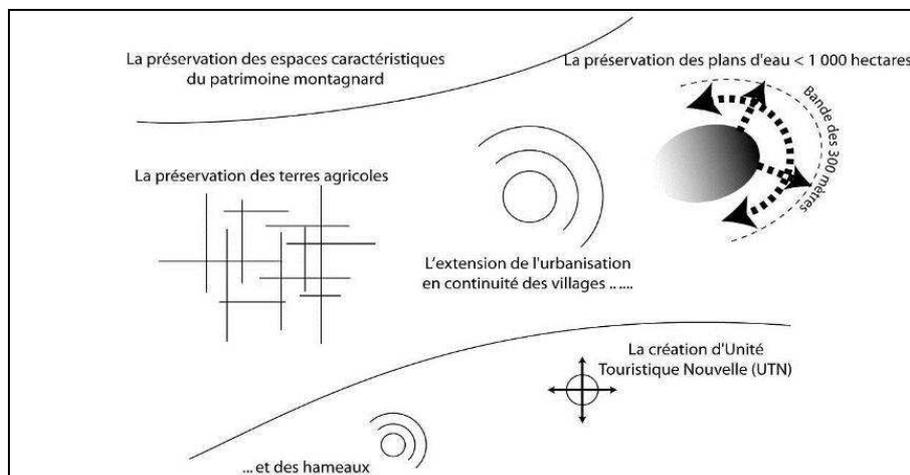


Schéma théorique et de principe d'application de la loi Montagne

6.2. L'article 80 de la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

L'article 80 de la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 a proposé des apports relatifs à la constructibilité en zones naturelle, agricole et forestière, des extensions et annexes des bâtiments d'habitation. En effet, l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme dispose que :

Article L151-12 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

6.3. En zone A

L'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme règlemente les constructions autorisées dans les zones agricoles, dans le respect de l'objectif national de lutte contre la consommation d'espace.

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme permet dans les zones agricoles « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Au titre de la loi Montagne et du « principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante », les dispositions des articles L. 122-5 et L. 122-6 prévoient qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, seuls sont autorisés « l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes »

Article L. 122-5 du Code de l'Urbanisme

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L. 122-6 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme(...), ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. (...) »

Par courrier du 27 septembre 2016, Monsieur le Préfet a communiqué une note sur les constructions dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers – dispositions des règlements applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants dans les PLU, aux maires du Vaucluse

« Aujourd’hui, le régime juridique des zones agricoles, naturelles et forestières est clair : ce sont des zones inconstructibles où, en dehors des « STECAL » (secteurs de taille et de capacités d’accueil limitées – cf. article L. 151-13), seuls peuvent être autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricoles ;
- les constructions et installations d’intérêt collectif ;
- les changements de destination des bâtiments identifiés au PLU ;
- les extensions d’habitations existantes et la construction d’annexes (cf. ci-dessous).

Dans ce contexte, les réflexions, études et travaux présentés au cours des dernières réunions de la CDPENAF ont été l’occasion de mettre en évidence les enjeux mais aussi la fragilité de ces espaces face à la pression foncière et aux phénomènes urbains particulièrement marqués en Vaucluse. (...)

Tout en confirmant le principe d’inconstructibilité en zone agricole, les lois successives ont défini des outils pour que les Plan Local d’Urbanisme puissent agir efficacement en matière de préservation du foncier agricole : la loi ALUR a restreint le recours aux secteurs de taille et de capacité limitées (STEACL), renforçant leur caractère exceptionnel ; la loi d’avenir pour l’agriculture, l’alimentation et la forêt (LAAAF du 13 octobre 2014) puis la loi pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances (dite loi Macron du 6 août 2015) ont introduit des possibilités d’évolution des constructions situées en zone agricole (extensions et annexes) dans l’objectif de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant. (...)

Dans la multiplicité des dossiers et hétérogénéité des règlements qui lui sont proposés, la commission du 2 juin dernier a validé des éléments de doctrine sur lesquels elle entend s’appuyer pour l’examen des dispositions applicables aux extensions et annexes des bâtiments d’habitation existants dans les zones agricoles, naturelles et forestières. »

Dans ces conditions, la Commune de Bédoin souhaite permettre :

- une extension des bâtiments à usage d’habitation limitée à 50 m² de SP attenante à l’existant, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m² de SP totale extension comprise sauf dans les secteurs indicés « f » ;
- des bâtiments annexes à l’habitation, édifiés à moins de 20 mètres de la façade de l’habitation, à savoir :
 - Une piscine⁸ par habitation principale, sa plage, ainsi qu’un local technique et un pool-house non fermé,
 - Un garage par habitation principale.

De plus, à l’usage, la phrase « Tout ce qui n’est pas mentionné dans les articles A1 et A2 est implicitement autorisé » n’est pas claire pour les usagers, il est proposé de la supprimer.

Les articles 2, 9 et 10 de la zone A est complété afin de prendre en compte les dispositions de l’article L151-12 du Code de l’Urbanisme « Le règlement précise la zone d’implantation et les conditions de hauteur, d’emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d’assurer leur insertion dans l’environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p>« 1- Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole, à savoir :(...)»</p> <p>2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>(...)</p> <p>Pour les bâtiments identifiés au titre de l’article L 123-3-1 du Code de l’Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l’aménagement et le changement de destination dans les volumes existants des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU. En cas de</p>	<p>« 1- Les constructions et installations nécessaires à l’exploitation agricole, à savoir :(...)»</p> <p>2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>(...)</p> <p>3- Pour les autres constructions d’habitation, non nécessaires à une exploitation :</p> <p>- <u>A l’exception des secteurs indicés « f », une seule extension (à partir de la date</u></p>

⁸ Etant entendu qu’une piscine peut être considérée comme une extension d’une construction d’habitation existante (CE, 15 avril 2016, n°389045)

<p>changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'habitat.</p> <p>Il est en outre soumis à une autorisation préalable dès lors que sa démolition serait projetée ».</p>	<p>d'approbation de la modification n°1 du PLU) des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante, extension limitée à 50 m² de SP attenante à l'existant, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m² de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs Af2, Af3 et Apf2, une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) les constructions autorisées devront en outre : Pour les constructions à usage d'habitation : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m² de SP totale extension comprise, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON SP initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet : <ul style="list-style-type: none"> • de porter la SHON SP à plus de 140 m², lorsque la SHON SP initiale est comprise entre 80 m² et 120 m², • ou d'augmenter de plus de 20 % m² la SHON SP existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON SP initiale est comprise entre 121 m² et 200 m², • ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SHON SP existante à la date d'approbation du P.L.U. - Les bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée : <ul style="list-style-type: none"> • Une piscine par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique et un pool-house non fermé (donc non consécutif de SP), • Un garage par habitation principale. <p>Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles A1 et A2 est implicitement autorisé.</p> <p>Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination dans les volumes existants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. En cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'habitat.</p> <p>Il est en outre soumis à une autorisation préalable dès lors que sa démolition serait projetée ».</p>
<p>« A9 – EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme ».</p>	<p>« A9 – EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme</p> <p>L'emprise de la construction à usage d'habitation ne excéder 250 m² d'emprise au sol.</p> <p>L'emprise des annexes est limitée à :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 10 m² pour le local technique de la piscine, - 15 m² pour le pool-house, - 30 m² pour le garage ».
<p><u>« A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>La hauteur maximum des constructions à destination d’habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu’à l’égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.</i></p> <p><i>La hauteur des bâtiments techniques mesurée à partir du sol naturel jusqu’à l’égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage. (...) »</i></p>	<p><u>« A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><i>La hauteur maximum des constructions à destination d’habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu’à l’égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.</i></p> <p><i>La hauteur maximale des annexes (local technique, pool-house, garage) ne pourra excéder 3,50 m.</i></p> <p><i>La hauteur des bâtiments techniques mesurée à partir du sol naturel jusqu’à l’égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage. (...) »</i></p>

6.4. En zone N

Dans la même logique que la zone A, il est proposé de modifier les dispositions de la zone N puisque l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme permet dans les zones naturelles et forestières « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes »

L'article 2 de la zone N est modifié de la même façon que celui de la zone A, afin de permettre :

- une extension des bâtiments à usage d'habitation limitée à 50 m² de SP attenante à l'existant, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m² de SP totale extension comprise sauf dans les secteurs indicés « f » ;
- des bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, à savoir :
 - Une piscine par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique et un pool-house non fermé,
 - Un garage par habitation principale.

De plus, afin de permettre la cohérence de l'article N2, il est proposé de corriger « dans les secteurs N » par « A l'exception des secteurs Na, Nas, Nm et Ns » qui sont réglementés plus tard dans l'article.

Les articles 9 et 10 de la zone N sont également complétés afin de prendre en compte les dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme « Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Au PLU approuvé	Avec la modification n°1 du PLU
<p><u>« 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :</u></p> <p><i>Dans les secteurs N, seuls sont autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La restauration des constructions anciennes à usage d'habitation, (...); - L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher de Plancher (SP) après extension ne dépasse pas 250 m² ; - Les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante ; - Les clôtures ; - Les affouillements et les équipements collectifs liés à la gestion du pluvial et à la lutte contre les risques d'inondation ; - Les garages, à condition qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ; - Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p><i>Dans les secteurs Nf1 et Nf2 seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée, sans augmentation de la vulnérabilité 	<p><u>« 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :</u></p> <p><i>Dans les secteurs N, seuls sont autorisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La restauration des constructions anciennes à usage d'habitation, (...); - <u>A l'exception des secteurs indicés « f », une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP existante, extension limitée à 50 m² de SP attenante à l'existant, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m² de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,</u> - <u>Dans les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3, seules pourront être admises les occupations et utilisations du sol suivantes : L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée, une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) des constructions à usage d'habitation sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SHON SP initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :</u> <ul style="list-style-type: none"> • de porter la SHON SP à plus de 140 m², lorsque la SHON SP initiale est comprise entre 80 m² et 120 m², • ou d'augmenter de plus de 20 % m² la SHON

<p>sur les biens et les personnes et à condition que la SP initiale soit de 80 m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de porter la SP à plus de 140 m², lorsque la SP initiale est comprise entre 80 m² et 120 m², • ou d'augmenter de plus de 20 m² la SP existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SP initiale est comprise entre 121 m² et 200 m², • ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SP existante à la date d'approbation du P.L.U. <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ; - les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - Les piscines et abris de piscines, dès lors que leur surface est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ; - Les garages, à condition qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. (...) » 	<p>SP existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SHON SP initiale est comprise entre 121 m² et 200 m²,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SHON SP existante à la date d'approbation du P.L.U. <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée : <ul style="list-style-type: none"> • Une piscine par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique et un pool-house non fermé (donc non consécutif de SP), • Un garage par habitation principale. — L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher de Plancher (SP) après extension ne dépasse pas 250 m² ; — Les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante ; - Les clôtures ; - Les affouillements et les équipements collectifs liés à la gestion du pluvial et à la lutte contre les risques d'inondation ; — Les garages, à condition qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du P.L.U. ; - Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
<p><u>« N9 – EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme ».</p>	<p><u>« N9 – EMPRISE AU SOL</u></p> <p>Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme L'emprise de la construction à usage d'habitation ne excéder 250 m² d'emprise au sol.</p> <p>L'emprise des annexes est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m² pour le local technique de la piscine, - 15 m² pour le pool-house, - 30 m² pour le garage ».
<p><u>« N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faitage. (...) »</p>	<p><u>« N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faitage.</p> <p>La hauteur maximale des annexes (local technique, pool-house, garage) ne pourra excéder 3,50 m. (...) »</p>

7. Ajout de Déclaration d'Utilité Publique de la régulation de la protection du réservoir St Antonin aux annexes du PLU

Le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux (SMERRV) a acquis, par expropriation, une emprise de 33 m² de la parcelle privative G 1273 sur la commune de Bédoin afin de mettre en sécurité le réservoir Saint Antonin qui participe au service public de distribution d'eau potable en le préservant de la pollution. Il s'agit donc pour le SMERRV de disposer de la pleine maîtrise foncière de l'ouvrage et de l'accès nécessaire à l'exploitation et à l'entretien de celui-ci.

Une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'acquisition d'une partie de la parcelle G 1273 en vue de la régulation de la protection du réservoir St Antonin par le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux a été menée du 29 février au 15 mars 2016 en mairie de Bédoin.

Le rapport du Commissaire-enquêteur donne un avis « **favorable** au projet de Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'acquisition d'une partie de la parcelle G 1273 en vue de la régulation de la protection du réservoir St Antonin par le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux, **sous réserve** de la production d'une étude géotechnique commanditée par le syndicat, s'adressant aux parties mitoyennes pour servir de support et de guide destins, dans la longue durée, à la gestion du réservoir et, dans l'immédiat, à la reprise du chantier. Les préconisations devront guider les terrassements restant à entreprendre pour réaliser le permis de construire, tout en assurant la sécurité du service de l'alimentation en eau potable d'utilité publique. Dans son avis, le commissaire-enquêteur ajoute **la recommandation** adressée à la commune de Bédoin, d'inclure les servitudes résultant de cette étude dans la prochaine modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme communal ».

Dans ces conditions, la commune de Bédoin souhaite compléter les annexes de son Plan Local d'Urbanisme en ajoutant la pièce n°9 destinée à l'Arrêté Préfectoral du 24 novembre 2016 portant Déclaration d'Utilité Publique de la régulation de la protection du réservoir St Antonin par le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux. Elle pourra être amendée en fonction des études réalisées.

Dossier réalisé par

sdp.conseils

62, Rouguières Basse
13 122 Ventabren

3 juillet 2017