



---

## ***Plan Local d'Urbanisme*** **Modification simplifiée n°1**

### **Quartier des Ferrailles**

<b>Pièce n°1 Rapport de Présentation</b>	Page n°2
<b>Pièce n°2 Zonage</b>	Page n°31
<b>Pièce n°3 Règlement</b>	Page n°33
<b>Pièce n°4 Liste des Emplacements Réservés</b>	Page n°41

# **Pièce n°1**

## Rapport de Présentation

---

## Sommaire du rapport de présentation

---

<b>1. Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. Contexte .....</b>	<b>4</b>
1.1.1. PLH .....	4
1.1.2. PLU .....	5
<b>1.2. Références.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Procédure .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Le secteur des Ferrailles.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. Situation .....</b>	<b>10</b>
2.1.1. Localisation .....	10
2.1.2. Caractéristiques.....	11
<b>2.2. Règlementation .....</b>	<b>14</b>
2.2.1. Zonage.....	14
2.2.2. Règlement .....	14
2.2.3. Emplacement réservé.....	14
2.2.4. Servitude de logement .....	15
<b>3. Les motivations du projet .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1. Le PLH 2014-2020 .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2. Le PADD du PLU.....</b>	<b>18</b>
<b>3.3. Le SCoT de l’Arc Comtat Ventoux.....</b>	<b>19</b>
<b>4. Les changements apportés par la modification simplifiée n°1 du PLU .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1. Zonage .....</b>	<b>20</b>
<b>4.2. Règlement .....</b>	<b>21</b>
<b>4.3. Synthèse des évolutions .....</b>	<b>22</b>
<b>5. Incidences sur l’environnement (Formulaire d’évaluation simplifiée Natura 2000) .....</b>	<b>23</b>

## 1. Préambule

---

### 1.1. Contexte

#### 1.1.1. PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin (CoVe) a été approuvé le 22 février 2007 et révisé le 3 mars 2014 (2014-2020).

Si la Commune de Bédoin n'est pas soumise à l'obligation introduite par la Loi SRU du 13 décembre 2000 de comporter 20% de logements sociaux<sup>1</sup>, le PLH, estimant que la population communale atteindra 3 701 habitants en 2020, prévoit un besoin de 219 logements supplémentaires, dont 66 logements sociaux à créer, notamment dans le secteur des Ferrailles afin d'y construire quelques « 50 logements dont 25 sociaux » ;

Le 1<sup>er</sup> février 2007, une « **convention opérationnelle d'intervention foncière multi-sites en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte** » a été signée entre la CoVe et l'EPFR.

Cette convention vise à contribuer à la réalisation de logements aidés, dans le respect des objectifs du PLH, et ce sur des sites mutables à court terme.

C'est dans ce contexte que la commune de Bédoin a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR).

Le quartier des Ferrailles a été désigné comme étant un secteur stratégique, au regard de sa situation (à proximité des écoles et du centre historique), afin de développer une opération de logements et d'équipements publics.

En décembre 2011, une étude de faisabilité<sup>2</sup> a été réalisée par l'EPFR et validée par la commune.

Elle a permis de définir le programme du projet, le périmètre opérationnel et le foncier à acquérir.

Dans ces conditions, l'EPFR a acquis les parcelles cadastrées section H n°1 604 et n°1 797 au quartier des Ferrailles d'une surface totale de 14 158 m<sup>2</sup>, situées en zone UCpl.

Par la suite, l'EPFR, après autorisation de la Commune de Bédoin, a consulté des opérateurs de logements en vue de la cession d'un tènement foncier pour la réalisation d'une opération d'habitat mixte.

A ce titre, la Commune a retenu la société SUD INVEST comme opérateur et Grand Delta Habitat comme bailleur social sur la base d'un programme de 45 logements en locatif social.

---

<sup>1</sup> Ces obligations ont été renforcées depuis la Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, relèvement de 20 à 25 % du nombre de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.

<sup>2</sup> *Etude de faisabilité pour la réalisation de programmes mixtes de logement et Schéma programme / Décembre 2011*



### 1.1.2. PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bédoin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21/12/2011<sup>3</sup>.

Le 10 novembre 2015, la commune a prescrit la révision générale de son PLU avec notamment comme objectif d'« *Envisager l'opportunité et la faisabilité de nouveaux projets publics ou privés, tels que : (...) **la réalisation d'opérations de logements** et/ou d'aménagement touristique (dont des logements locatifs sociaux) **dans le secteur de la Ferraille** ; (...) » et de « *Mener une réflexion sur des Emplacements Réservés pour accueillir du logement social (Cf. PLH) ».**

**Le secteur des Ferrailles est situé en zone UC du PLU**, qui correspondant à « *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 ».*

La zone UC comprend notamment « *un secteur UCpl indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales dans ce secteur ».*

Le site de projet est actuellement grevé d'un emplacement réservé n°10 pour la réalisation d'une aire de stationnement et d'une servitude de mixité sociale L3<sup>4</sup>

Certaines dispositions du règlement de la zone UCpl contraignent fortement les possibilités du projet et notamment celles relatives à l'implantation des bâtiments précisées aux articles UC7 et UC8, ainsi que les règles de hauteur des bâtiments.

**Dans ces conditions, la présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bédoin vise à adapter les dispositions de la zone UCpl afin de garantir ce projet d'habitat social.**

---

<sup>3</sup> Par arrêt de la Cour Administrative d'Appel 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 la modification de la réglementation de la défense de la forêt contre l'incendie dans les zones UN et UT, de la zone UCf2 et des extensions dans les secteurs indice « f2 », et par la suppression de la référence « services » dans les zones Unr, UT et UE ».*

<sup>4</sup> « *Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 45 logements, dont un minimum de 25 logements à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI. L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements de type T2 et/ou T3 ».*

## 1.2. Références

La présente modification du PLU vise à adapter le règlement d'une partie du secteur UCpl (création d'un sous-secteur UCpls) pour permettre la réalisation d'opérations d'habitat mixte.

De fait, il ne s'agit pas d'une révision telle que définie à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que cette procédure est employée dans les cas suivants :

### Article L.153-31 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. »

Une procédure de modification peut être mise en œuvre au regard des évolutions du PLU envisagées. Cette procédure est définie à l'article L.153-36 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. »

Etant donné que les modifications ne relèvent pas des cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme et en particulier n'augmente pas « *de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* », **une procédure de modification simplifiée est engagée conformément à l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.**

### Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

### Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction** résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

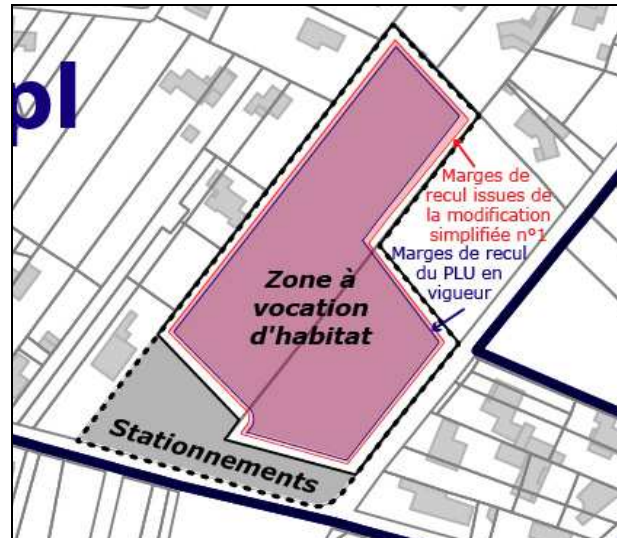
2° Soit de **diminuer ces possibilités de construire** ;

3° Soit de **réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser**. »

Les modifications apportées au règlement de la zone UC n'augmenteront pas de plus de 20% les possibilités de construction sur l'ensemble de l'assiette foncière, comme le démontre le tableau suivant.

Actuellement, le PLU en vigueur permettrait de réaliser sur le terrain d'étude une surface de plancher (SP) de 11 566 m<sup>2</sup>.

**La modification simplifiée n°1 permettrait d'augmenter de près de 3% les possibilités de construction sur le même terrain, soit 11 941 m<sup>2</sup> de SP.**



	Au PLU en vigueur	Avec la modification simplifiée n°1
<b>Superficie de l'unité foncière</b>	14 158 m <sup>2</sup> <sup>5</sup>	
<b>Superficie du parc de stationnements</b>	2 752 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie de la zone à vocation d'habitat</b>	11 406 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie des espaces plantés (10%)</b>	1 140,6 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie des marges de recul*</b>	1 767 m <sup>2</sup>	1 454 m <sup>2</sup>
<b>&gt; Superficie « utilisable »*</b>	<b>9 639 m<sup>2</sup></b>	<b>9 952 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie réservée aux réseaux (20%)*</b>	1 928 m <sup>2</sup>	1 990 m <sup>2</sup>
<b>&gt; Emprise « réalisable »*</b>	<b>7 711 m<sup>2</sup></b>	<b>7 962 m<sup>2</sup></b>
<b>&gt; SP « réalisable » (1,5 x emprise)*</b>	<b>11 566 m<sup>2</sup></b>	<b>11 941 m<sup>2</sup></b>

\* Estimation théorique destinée à la comparaison entre le PLU en vigueur et la modification simplifiée n°1. Ces chiffres ne préfigurent pas les superficies exactes du futur projet.

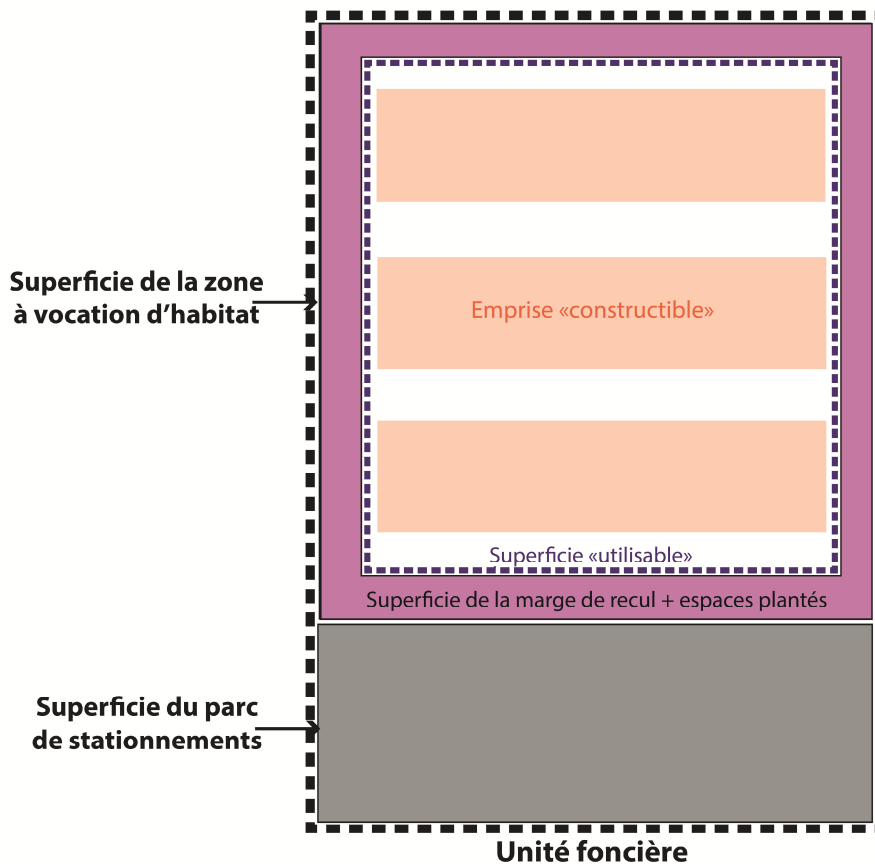


Schéma de principe de la répartition des surfaces

<sup>5</sup> Source : Dossier de consultation d'opérateurs de logements.

### **1.3. Procédure**

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

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

« La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) **du maire qui établit le projet de modification.** »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou **avant la mise à disposition du public du projet**, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou **le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. (...) »

La procédure de modification simplifiée est précisée aux articles L.153-47 et L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

« **Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 **sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.**

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

**Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.**

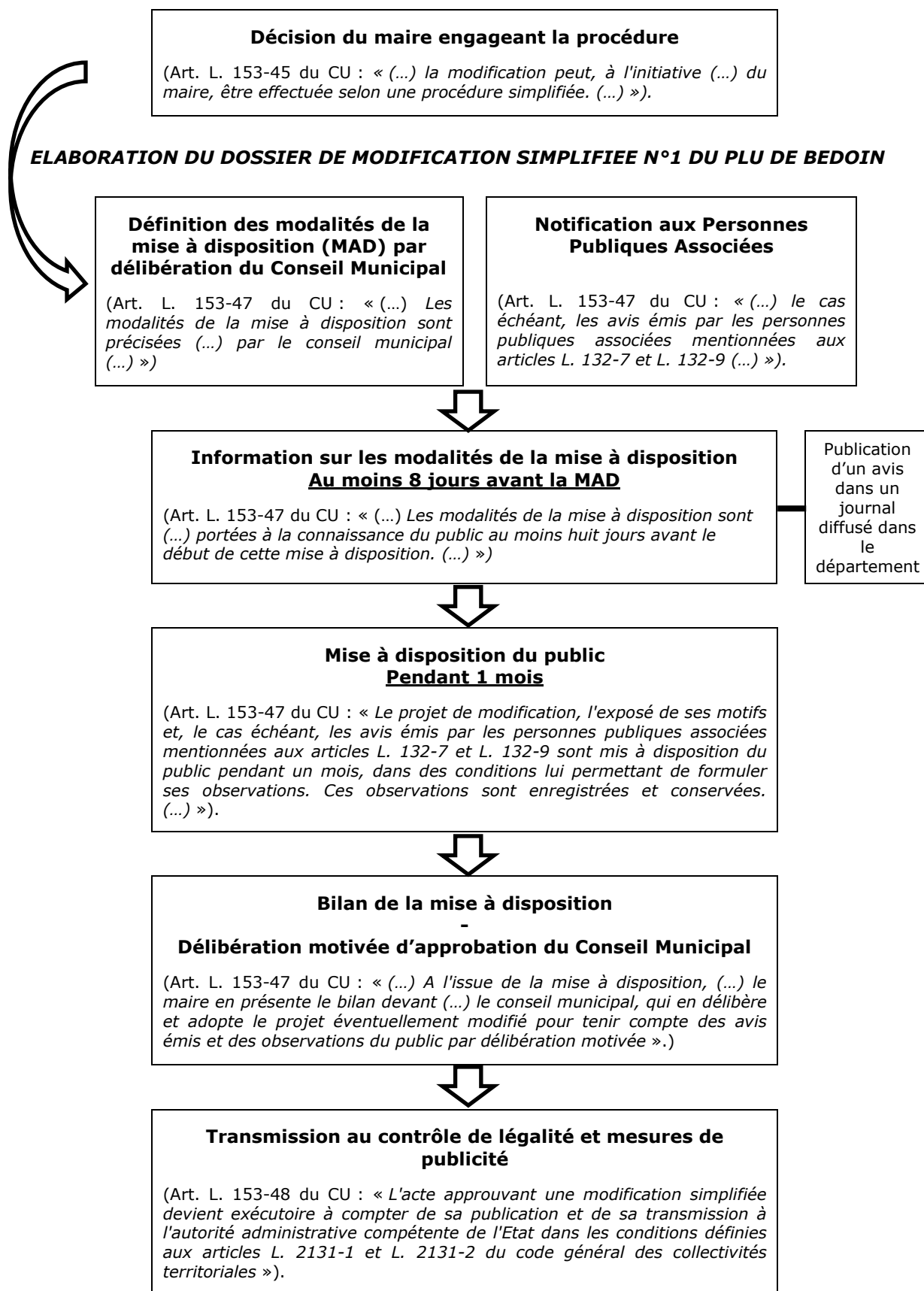
*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

**A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.** »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

« **L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat** dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

La procédure de modification simplifiée se déroule de la façon suivante :



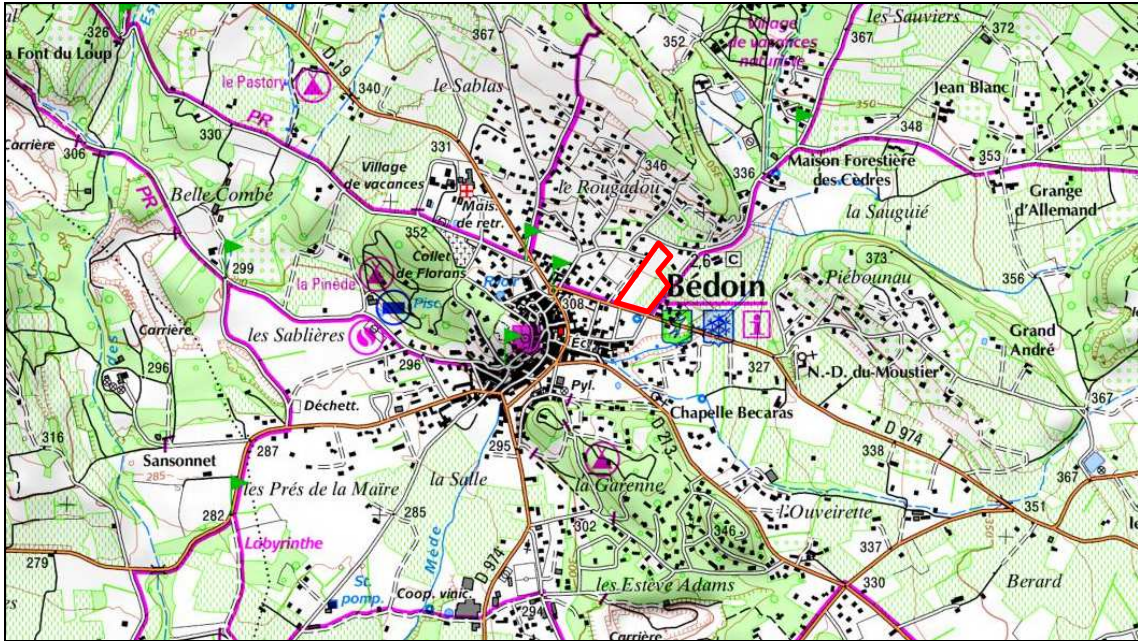


## 2. Le secteur des Ferrailles

### 2.1. Situation

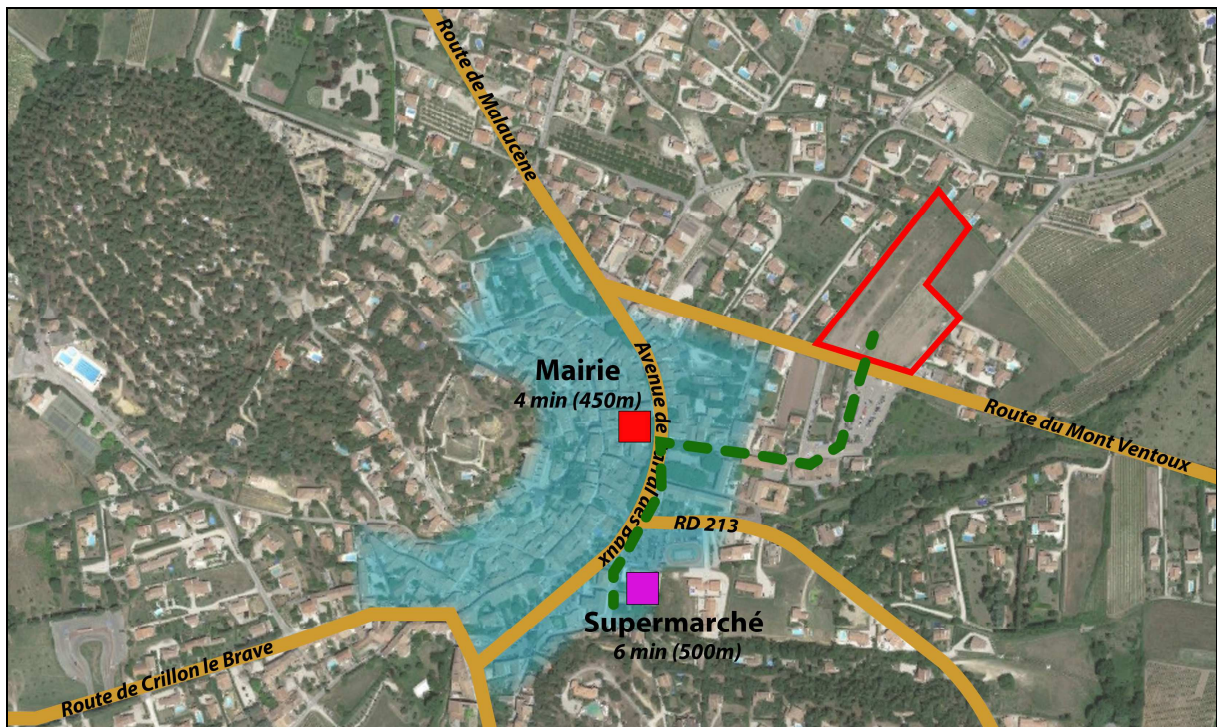
#### 2.1.1. Localisation

Le secteur des Ferrailles se trouve à l'Est du centre villageois de Bédoin. Il longe au Nord de la RD 974, aussi appelée « route du Mont Ventoux » et à l'Ouest, le chemin de la Montagne.



Le secteur des Ferrailles est idéalement situé au sein de la commune et du centre-village. Cette dent creuse se trouve à proximité immédiate des écoles et du centre ancien, à :

- 4 min à pied de la Mairie (450 mètres) ;
- 6 min à pied du supermarché et des commerces du village (500 mètres) ;

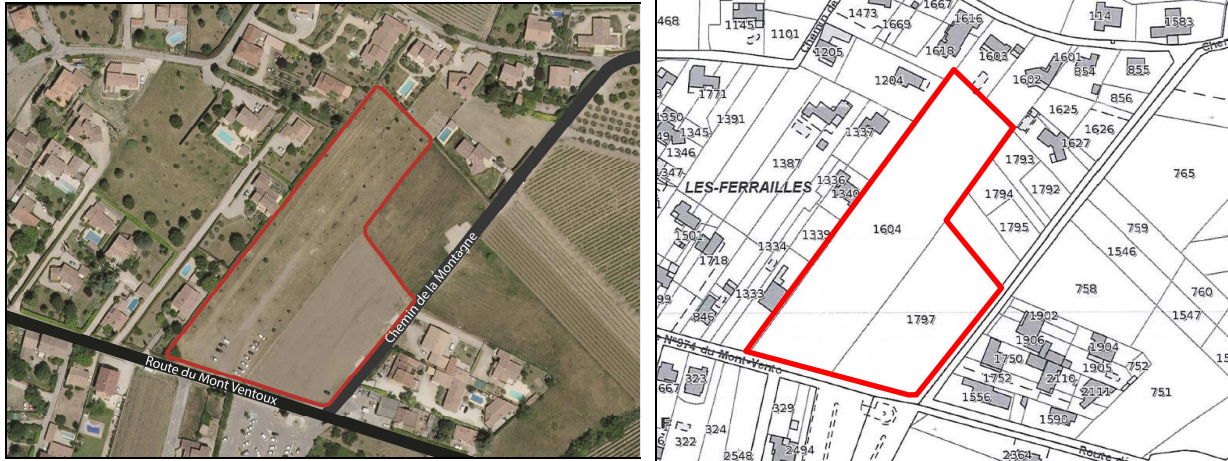




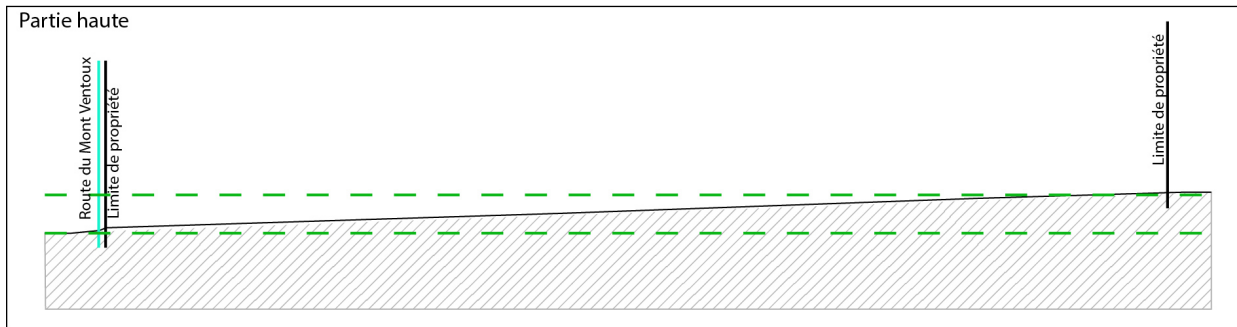
2.1.2. Caractéristiques

Le secteur d'étude est composé de deux parcelles, représentant au total près de 1,4 ha.

Parcelles	Surfaces (m <sup>2</sup> )
H 1 604	9 444
H 1 797	4 714
<b>Total</b>	<b>14 158</b>



Très « uniforme », il est caractérisé par un léger dénivelé (pente de 3 % montante du Sud vers le Nord).



Coupe de principe

Source : Dossier de « Consultation d'opérateurs de logements » (EPFR)





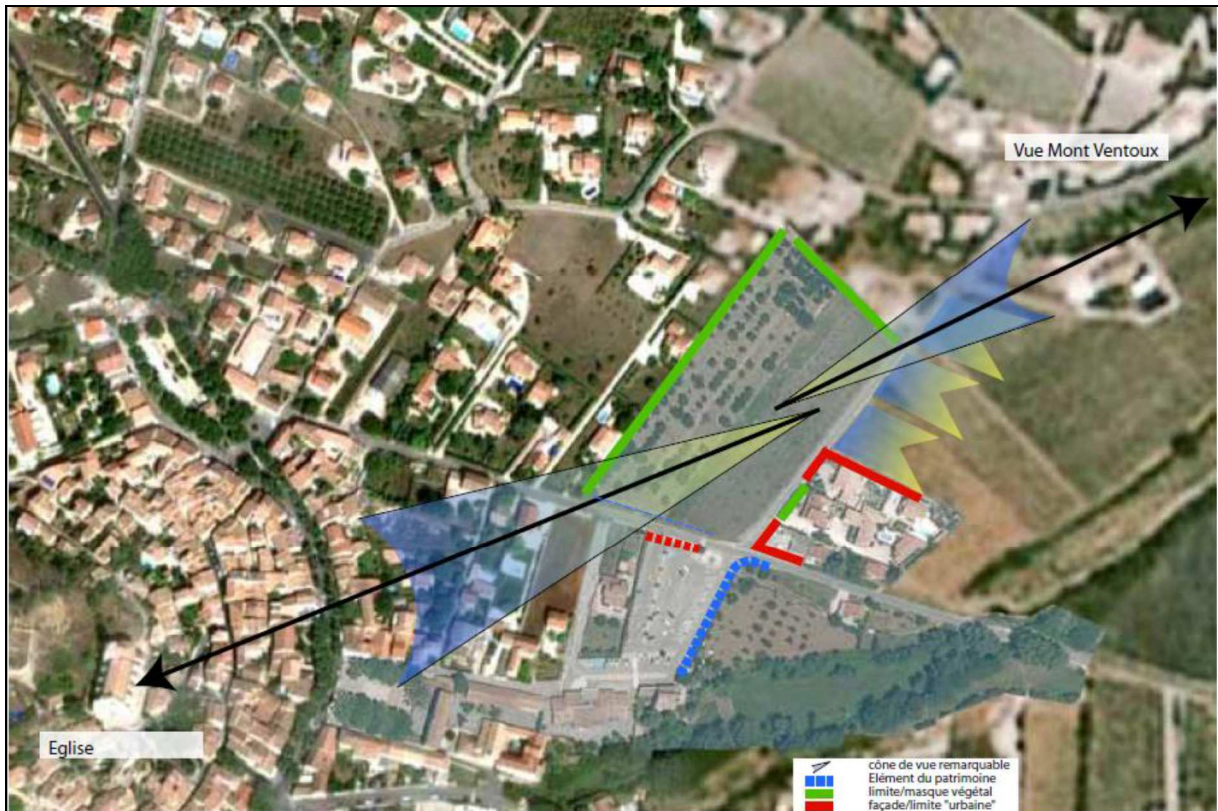
Le dossier de consultation des opérateurs réalisé par l'EPFR comprend un diagnostic du site de projet. Les éléments suivants sont issus de ce diagnostic.

« Composition spatiale et urbaine »

*Le site permet de dégager de grandes perspectives sur le Mont Ventoux et les dentelles de Montmirail. Le Mont Ventoux est le fond de scène du site de projet. Le terrain est largement dominé et perceptible depuis l'église Saint Pierre.*



*L'intégration des constructions de l'opération dans le gabarit général du site devra permettre de ne pas créer un premier plan trop présent depuis la route du Mont Ventoux.*



*Il sera nécessaire de gérer l'épannelage des constructions au regard du dénivelé du terrain qui présente une pente générale d'environ 3% soit environ 6 m entre le point haut et le point bas du terrain. Il conviendra de préserver des lieux ouverts préservant la perception du Mont Ventoux et du village perché.*



*L'adoption des principes de protection contre le vent et le soleil avec des éléments du patrimoine local sera indispensable. Il conviendra de proposer un vocabulaire architectural qui traduit une continuité de l'architecture du centre village et rompt avec la typologie du pavillonnaire. Une attention toute particulière sera portée afin de faire bénéficier à chaque logement d'une orientation de qualité, limitant les vis-à-vis, et préservant l'intimité familiale.*

*Les espaces végétalisés seront plantés d'essences locales économes en eau.*

#### Hydraulique

*L'ensemble du réseau d'eau pluvial fonctionnera à ciel ouvert, il sera formé de noues paysagées dédiées à la rétention. Il s'organisera ainsi :*

- *un axe d'écoulement vers le réseau public*
- *un système constitué de petits bassins de rétention de 1m<sup>2</sup> de section intégré à chaque mur de restanque recevant les eaux de toitures ou les eaux des parkings*
- *des fossés de transfert entre noues.*

*Il est à noter que:*

- *l'axe d'écoulement relié dans le réseau public pourrait être complété par une rétention enterrée de type Spirel notamment pour récupérer l'eau pour l'arrosage complétée par une pompe,*
- *Les noues recevant uniquement l'eau des jardins et toitures ne sont pas étanchées contrairement à celles recevant l'eau de ruissellement de parkings. »*

*Source : « Consultation d'opérateurs de logements en vue de la cession d'un tènement foncier pour la réalisation d'une opération d'habitat mixte » / EPFR*

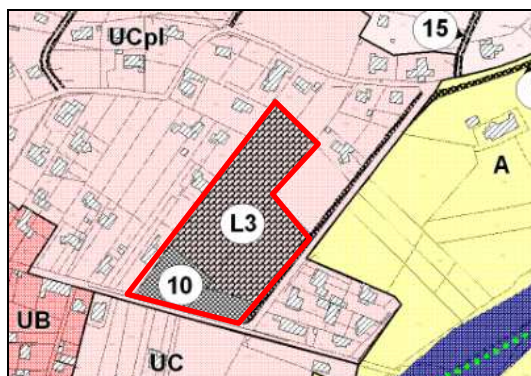
## 2.2. Règlementation

### 2.2.1. Zonage

Le secteur des Ferrailles est classé en zone UCpl au PLU approuvé le 21 décembre 2011.

Etant entendu que la zone UC concerne « l'extension urbaine située en périphérie immédiate des espaces centraux, caractérisée par une vocation principales 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 enserre le noyau villageois et les extensions urbaines les plus anciennes » (37,50 ha).

Elle est composée de 5 sous-secteurs dont le « secteur UCpl (20,63 ha) indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales ».



### 2.2.2. Règlement

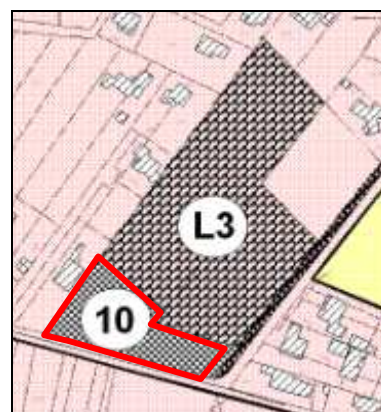
Les principales dispositions de la zone UCpl sont les suivantes :

<b>Article UC2</b> <b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>	Les opérations comprenant au moins 4 logements et/ou dont la SHON est supérieure à 300m <sup>2</sup> 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. ».
<b>Article UC4</b> <b>Desserte par les réseaux</b>	« Dans le secteur UCpl, 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 m <sup>2</sup> 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. »
<b>Article UC9</b> <b>L'emprise au sol des constructions</b>	Non réglementée.
<b>Article UC10</b> <b>Hauteur maximale des constructions</b>	« La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, et 9 m au faitage. »

### 2.2.3. Emplacement réservé

Le secteur des Ferrailles est concerné par l'Emplacement Réservé (ER) n°10 d'une surface de 2 752 m<sup>2</sup> (19,5%) :

N°	Destination	Bénéficiaire
10	Création d'une aire de stationnement	Commune



#### 2.2.4. Servitude de logement

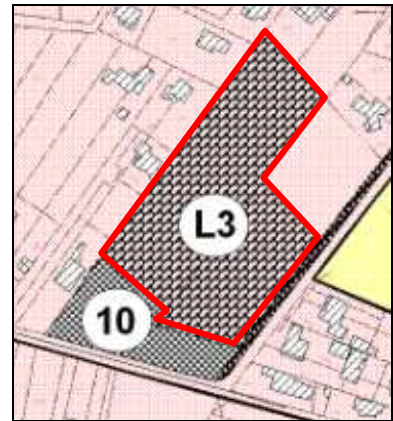
Le site est également concerné par de la servitude L3 au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme<sup>6</sup>.

*« La Commune a délimité quatre servitudes au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme définissant des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

*Ces servitudes permettent de compléter les dispositions réglementaires visant à permettre de répondre aux objectifs du PLH et ceux issus prochainement des obligations de la loi SRU ».*

*(Source : Extrait du Rapport de Présentation du PLU de Bédoin, page 158)*

La servitude L3 concerne une surface de 11 406 m<sup>2</sup>, soit 80,5% du terrain d'étude.



N°	Destination
<b>L3</b>	<i>Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 45 logements, dont un minimum de 25 logements à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI. L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements de type T2 et/ou T3.</i>

<sup>6</sup> Article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme

*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant : (...)  
b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;(...)* »

### 3. Les motivations du projet

Le site des Ferrailles est concerné par un projet d'aménagement, dans le cadre de la convention opérationnelle en habitat multi-sites signée entre la CoVe et l'EPFR. Ce projet prévoit notamment :

- **45 logements locatifs sociaux**, dont :
  - 13 en PLAI (28%)
  - 32 en PLUS (72%)
- **un parc de stationnement** (environ de 90 places de places publiques et privées).

#### 3.1. Le PLH 2014-2020

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin a été adopté par délibération communautaire du 3 mars 2014. Il définit les objectifs de production de logements locatifs sociaux négociés avec les communes, à savoir :

*« Une anticipation pour les communes de Bédoin et Caromb prochainement soumises à la loi SRU : de 20% (Caromb qui ne dépasserait pas le seuil de 3 500 habitants durant ce PLH) à 30% (Bédoin qui dépassera le seuil de 3 500 habitants) de logements locatifs sociaux à produire »*

Le PLH a fixé un objectif général de répartition géographique à 834 résidences principales sur l'ensemble du territoire, dont 30% de logements locatifs sociaux, soit 66 logements.

En 2019, le PLH estime à 4,4% le taux de logements locatifs sociaux sur la commune de Bédoin.

Tableau : Objectif de répartition de la production de logement locatif social

	Besoins total en RP (durée du PLH)	Part de locatif social à produire	Nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de PLUS (ou conventionnés sociaux)	Objectif minimum de 30 % de PLAI (ou conventionnés très sociaux)	Total logements locatifs sociaux par an	Taux de LL.S parmi les RP en 2012	Taux de LL.S parmi les RP estimé en 2019
Aubignan	275	30%	83	58	25	14	4,9% (*)	7,9%
Carpentras	1 408	30%	422	295	127	70	18,5% (*)	19,9%
Loriol-du-Comtat	131	10%	13	9	4	2	0,2% (**)	1,4%
Mazan	268	30%	80	56	24	13	1,7% (*)	4,5%
Samtans	278	20%	56	39	17	9	8,3% (*)	9,6%
<b>Secteur 1</b>	<b>2 360</b>	<b>28%</b>	<b>654</b>	<b>458</b>	<b>196</b>	<b>109</b>	<b>13,5%</b>	<b>15,0%</b>
Le Beaucet	13	10%	1	1	0	0	0% (**)	0,6%
Beaumes-de-Venise	148	10%	15	11	5	3	6,4% (**)	6,9%
<b>Bédoin</b>	<b>219</b>	<b>30%</b>	<b>66</b>	<b>46</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>0,2% (**)</b>	<b>4,4%</b>
Caromb	160	20%	32	22	10	5	3% (*)	6,6%
Crillon-le-Brave	26	10%	3	2	1	1	0% (*)	1,3%
Modène	12	10%	1	1	0	0	0,6% (**)	1,1%
La Roque-sur-Pernes	4	10%	1	1	0	0	1,1% (**)	1,6%
Saint-Didier	104	15%	16	11	5	3	0,3% (**)	2,0%
Saint-Hippolyte-le-Gravey	11	10%	1	1	0	0	5,6% (**)	6,1%
Saint-Pierre-de-Vassols	27	10%	3	2	1	1	2,4% (**)	3,4%
Vacqueyras	60	10%	6	4	2	1	7,6% (**)	7,9%
Venasque	75	10%	8	6	2	1	0,2% (**)	1,6%
<b>Secteur 2</b>	<b>860</b>	<b>18%</b>	<b>153</b>	<b>107</b>	<b>46</b>	<b>26</b>	<b>2,2%</b>	<b>4,0%</b>
Le Barroux	18	10%	2	1	1	0	0,4% (**)	1,2%
Beaumont-du-Ventoux	20	10%	2	1	1	0	0% (**)	1,2%
Flassan	23	10%	2	1	1	0	0% (**)	1,0%
Gigondas	32	10%	3	2	1	1	0% (**)	1,1%
Lafare	8	10%	1	1	0	0	0% (**)	1,6%
Mélaucène	173	10%	17	12	5	3	4% (**)	4,8%
La Roque-Alic	4	10%	0	0	0	0	0% (**)	-
Suzette	3	10%	0	0	0	0	0% (**)	-
<b>Secteur 3</b>	<b>283</b>	<b>10%</b>	<b>27</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,1%</b>
<b>CoVe</b>	<b>3 503</b>	<b>24%</b>	<b>834</b>	<b>584</b>	<b>250</b>	<b>139</b>	<b>10,2%</b>	<b>14,8%</b>

\* Inventaire SRU 2012  
\*\* RPLS 2011


Le tableau ci-dessous reprend les objectifs pour la commune de Bédoin :

	Besoins total en RP (durée du PLH)	Locatif (45%)	Dont logements locatifs sociaux (24% des RP)	Accession (55%)	Dont prix maîtrisés (35% des RP)
Bédoin	219	98	66	120	77



Dans son programme d'actions, le PLH 2014-2020 a identifié le site des Ferrailles en vue d'accueillir une opération d'aménagement comprenant des logements sociaux et des logements en accession à prix maîtrisés.

Nom du secteur :	Les Ferrailles
Surface :	1,5 Ha
Situation géographique :	Périphérie immédiate
Nombre de logements :	50 logements
Nombre de logements sociaux (et %) :	25 logements locatifs sociaux
Echéance de livraison :	2 <sup>ème</sup> partie du PLH
Type de conventionnement	Convention multisites
Commentaires :	<p><u>Origine du projet</u> : la commune de Bédoin, en partenariat avec l'EPF et la CoVe, a conduit une étude de faisabilité et de capacité sur ce quartier pour accueillir une opération d'aménagement qui permettra de créer un programme de logements locatifs et en accession à prix maîtrisés.</p> <p><u>Etat d'avancement du projet</u> : Le site comprend 2 unités foncières dont 1 Ha déjà acquis par l'EPF, sur lequel 30 logements sont prévus (1<sup>ère</sup> tranche). Le phasage de réalisation se fera donc en 2 tranches. Une étude de programmation sera lancée en 2014 pour la première tranche.</p>



La « convention opérationnelle d'intervention foncière multi-sites en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte » signée entre la CoVe et l'EPFR contribue à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH sur la commune de Bédoin.

En 2012 et 2014, l'EPFR a acquis ces terrains en vue d'y réaliser des logements sociaux et un parc de stationnement.

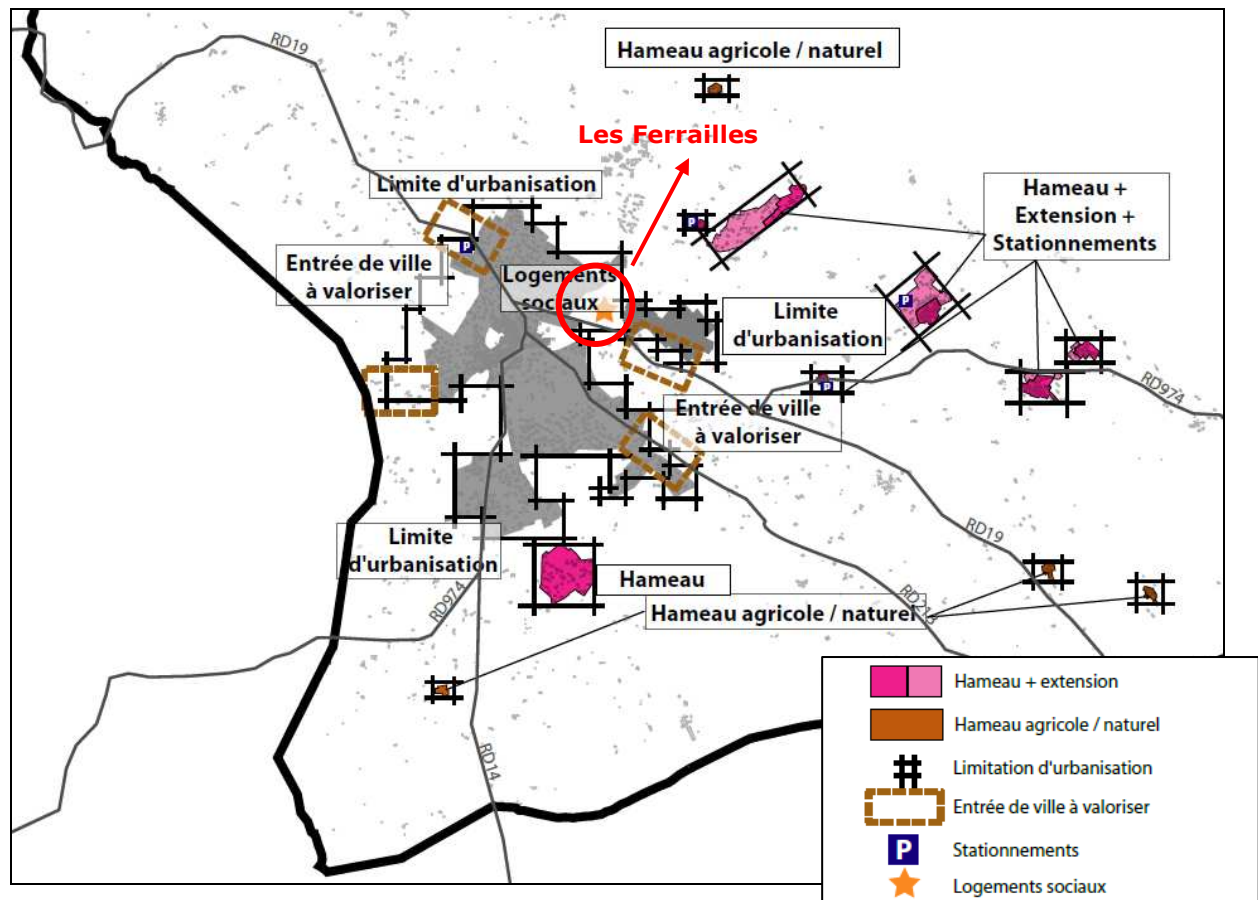
### 3.2. Le PADD du PLU

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 3 grandes orientations du PADD du PLU de Bédoin, qui s'appuient sur un postulat autant qu'une ambition : « Affirmer la position centrale de Bédoin à la croisée des territoires entre Ventoux et Carpentras », sont :

1. Affirmer son rôle de ville-centre, cœur économique du Mont-Ventoux ;
2. Maîtriser le développement urbain et résidentiel ;
3. Protéger les grands espaces naturels et agricoles, et valoriser la Trame Verte et Bleue.

Le site des Ferrailles est identifié au PADD :

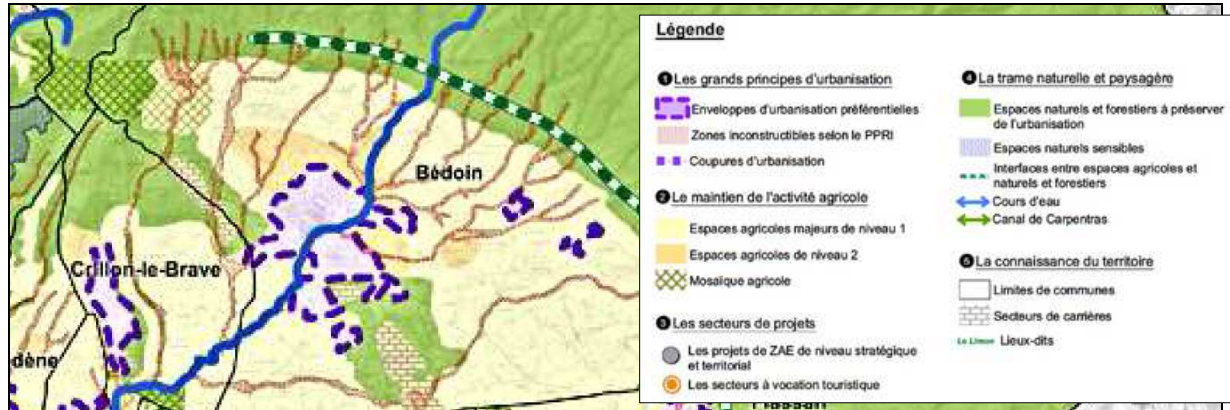


Dans ce cadre, le présent projet de modification répond aux objectifs de l'orientation n°2 « Maîtriser le développement urbain et résidentiel », et notamment :

- *Maintenir sa croissance démographique autour des pôles existants ;*
  - *Poursuivre un taux de croissance d'environ 1 % / an ...*
  - *... 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, ...)*
- *... 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 ;*

### 3.3. Le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux

Au SCoT de l'Arc Comtat Ventoux, approuvé le 18 juin 2013, le secteur des Ferrailles est situé au document graphique du Document d'Orientations Générales (DOG) dans l'enveloppe d'urbanisation préférentielle<sup>7</sup>.



De plus, le SCoT définit une orientation visant à « Organiser l'espace et restructurer les espaces urbanisés » :

#### « **Objectif 2.4 Développer les conditions d'un habitat pour tous sur le territoire**

**Diversifier l'offre de logements et répartir l'offre locative publique et privée pour assurer une solidarité territoriale**

##### Prescriptions

L'objectif général est d'assurer au mieux dans chaque commune une offre de logements adaptée aux besoins et aux moyens de la population des différents stades de la vie, ce qui implique de diversifier l'offre à travers notamment la production de logements locatifs aidés, mais aussi en accession à prix maîtrisés. En outre, cela devra également se traduire par des typologies variées, y compris en ce qui concerne la taille des logements et la forme urbaine (...).

#### « **Objectif 2.5 Favoriser l'intensité territoriale pour limiter la consommation d'espace**

**Développer une urbanisation nouvelle plus dense**

##### Prescriptions

Les communes devront respecter les objectifs de densité suivants pour les différents types d'habitat, à l'échelle de la commune.

##### DENSITES

- **Logement individuel** : entre 10 à 15 logements à l'hectare en respectant la densité moyenne de 13 logts / ha pendant la durée d'application du SCoT.
- **Logement semi-groupé ou semi-individuel** : entre 25 à 35 logements à l'hectare.
- **Logement groupé, villageois ou collectif** : entre 40 à 80 logements à l'hectare. (...) »

<sup>7</sup> « Ces enveloppes d'urbanisation préférentielles sont définies sur la base des éléments suivants :

- Les agglomérations, c'est-à-dire, les centres villes, centres bourgs, quartiers d'habitat périphérique immédiat en continuité des noyaux denses, cœurs de village ;
- Certains quartiers périphériques d'habitat pavillonnaire suffisamment constitués (nombre d'habitations et surface concernée par rapport aux noyaux villageois) ;
- Certains hameaux constituant une urbanisation historique, avec une forme urbaine dense, représentant des lieux de vie pour le territoire.

Ces secteurs sont matérialisés sur le document graphique du DOG (...). Cette carte est prescriptive.

Ces différents types d'espaces urbanisés ainsi définis devront donc offrir des capacités adéquates d'urbanisation nouvelle, permettant le développement d'opérations tant de :

- Aménagement et constructions neuves, comprenant habitat, commerces, activités et équipements publics compatibles avec le tissu ;
- Que de réhabilitation, adaptation de constructions existantes, démolition/reconstruction ;
- Tout cela pouvant se faire y compris à travers la restructuration d'espaces urbanisés.

Ces enveloppes d'urbanisation préférentielles incluent aussi pour l'essentiel les projets de ZAE (...).



#### 4. Les changements apportés par la modification simplifiée n°1 du PLU

Le projet de réaliser un parc de stationnements et des logements sociaux via la convention signée entre la CoVe et l'EPF suppose de :

- lever l'emplacement réservé (n°10) ;
- lever la servitude pour la réalisation de logements sociaux (L3),
- créer un sous-secteur afin d'adapter les règles d'implantation des bâtiments et de hauteur.

##### 4.1. Zonage

Les changements apportés au zonage par la présente modification simplifiée sont les suivants :

1/ **L'emplacement réservé n°10** pour la création d'une aire de stationnement est supprimé, celui-ci étant mis en œuvre dans l'opération d'aménagement prévue,

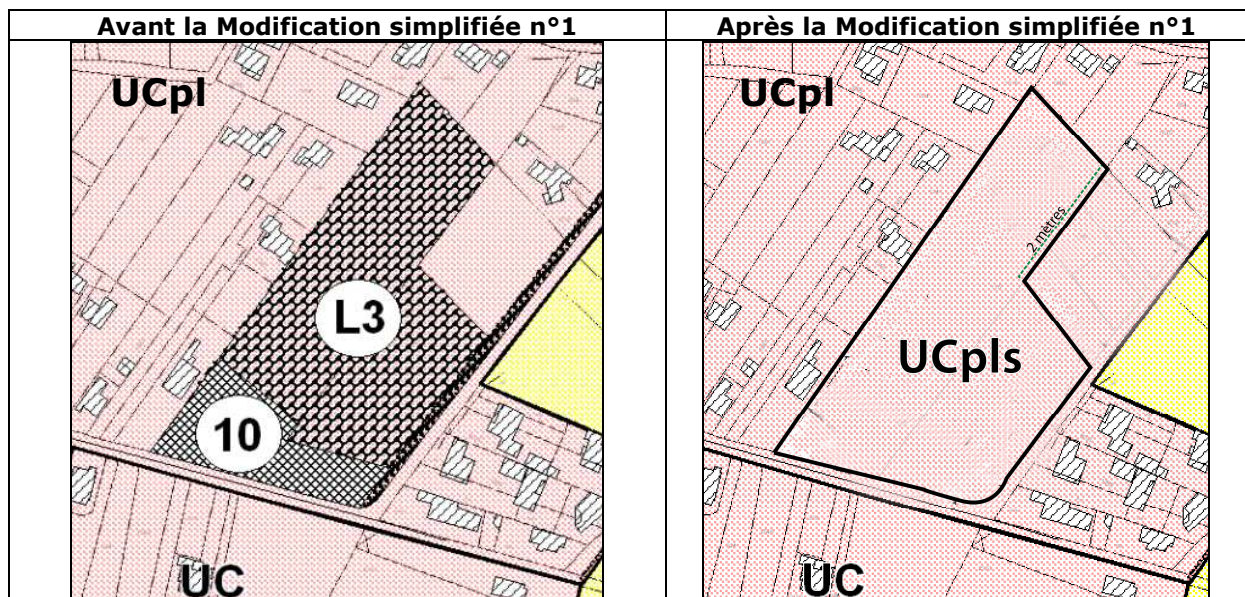
2/ **La servitude de logements L3**, instituée au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme, imposant la « Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 45 logements, dont un minimum de 25 logements à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI. L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements de type T2 et/ou T3 » est également supprimée car mise en œuvre dans l'opération d'aménagement prévue (45 LLS).

3/ La présente modification simplifiée **créé un sous-secteur UCpls**, correspond au périmètre de l'opération. Afin d'encadrer l'implantation des futurs bâtiments par rapport à la limite séparative Nord/Est, il est introduit en secteur UCpls **une prescription graphique**, au titre de l'article R. 151-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

*Article R.151-11 du Code de l'Urbanisme*

**« Les règles peuvent être écrites et graphiques.  
Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.  
Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »**

Cette prescription permet aux futurs bâtiments d'être implantés à deux mètres minimum de la limite séparative Nord-Est du périmètre de projet, étant entendu que ces parcelles voisines sont issues de l'unité foncière initiale et que ce découpage a donné lieu à une division parcellaire au moment de l'acquisition par l'EPFR du site de projet.





## **4.2. Règlement**

**NB :** La réforme de l'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012 a remplacé la SHOB et la SHON par la surface de plancher (SP). La présente modification simplifiée portant sur le règlement de la zone UC applique cette nouvelle disposition.

Par ailleurs, la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 supprime les superficies minimales des terrains constructibles et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Ainsi les articles UC 5 et UC 14 sont sans objet.

Les changements apportés au règlement par la présente modification simplifiée sont les suivants :

### Article UC 2

Afin d'autoriser seulement les logements sociaux et un parc de stationnement d'au moins 90 places en secteur UCpls, l'article UC 2, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, sera complété du paragraphe suivant :

**« En UCpls, seuls les logements sociaux et un parc de stationnement sont admis ».**

### Article UC 7

Pour permettre une implantation différente des constructions au regard de l'aspect architectural du projet et de la typologie des logements (individuel et semi-groupé / R+1), la commune a souhaité adapter les règles d'implantation en secteur UCpls pour « aérer » le plus possible le programme afin qu'il s'inscrive harmonieusement dans son environnement bâti et résidentiel (Cf. les voisinages et la zone UC).

Dans ces conditions, les règles de recul sont diminuées à 3,5 mètres (au lieu de 4 m minimum en zone UC) et à 2 mètres sur une portion identifiée au document graphique.

Dans ces conditions, l'article UC 7 est complété du paragraphe suivant :

**« En secteur UCpls cette distance doit être au moins égale à 3,5 mètres.**

**Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'une prescription est prévue au document graphique. Cette prescription est une marge de recul minimale et ne constitue pas une implantation obligatoire.**

### Article UC 8

Comme pour l'article UC 7, l'article UC 8 relatif aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est complété comme suit :

**« 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, sauf en secteur UCpls pour lequel cette distance doit être au moins égale à 3,5 mètres ».**

### Article UC 10

Le secteur de l'opération est situé sur un terrain légèrement en pente. L'opération de réalisation des logements sociaux nécessitera un léger remodelage du terrain sous forme de « paliers ».

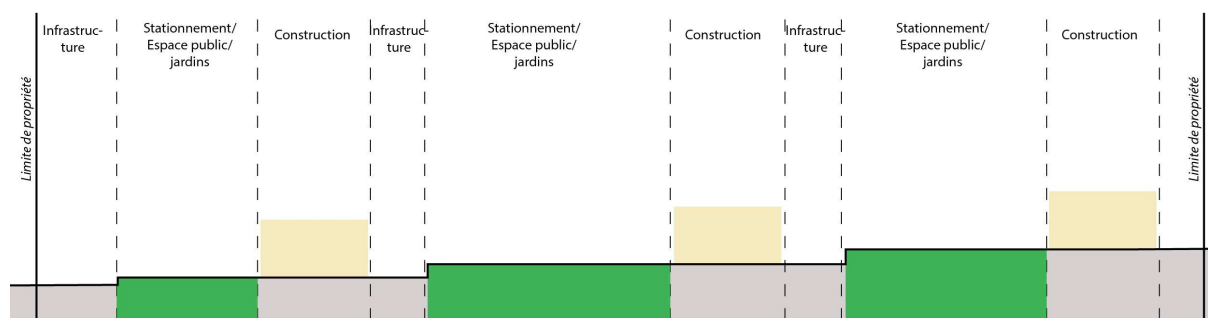


Illustration de principe

La hauteur des constructions calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit doit être légèrement augmentée de 0,5 m pour prendre en compte ces différences de niveau.

L'article UC 10 est complété comme suit :

**« Dans le secteur UCpls, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout, et 9,5 m au faîtage. »**

### 4.3. Synthèse des évolutions

Les évolutions apportées par la modification simplifiée n°1 du PLU sont synthétisées dans le tableau suivant.

Synthèse des changements apportés en zone UCpl		
	Avant la modification simplifiée n°1	Après la modification simplifiée n°1
<b>Zonage</b>	UCpl	UCpls
<b>Logements</b>	<b>Servitude de logements L3</b> « Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de <b>45 logements, dont un minimum de 25 logements à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI. L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements de type T2 et/ou T3</b>	<b>Suppression de la servitude de logements</b> pour la mise en œuvre du programme de :  - <b>45 Logements Locatifs sociaux dont</b> - <b>13 en PLAI (28%)</b> - <b>32 en PLUS (72%)</b>
<b>Stationnement</b>	ER n°10 pour la « création d'une aire de stationnement)	Environ 90 places de stationnement
<b>Recul</b>	- <b>4 m</b> au moins des limites séparatives - <b>5 m</b> au moins entre les constructions sur une même propriété	- <b>3,5 m</b> au moins des limites séparatives + <b>marge de recul minimale de 2 m</b> (prescription graphique) sur la limite Nord/Est. - <b>3,5 m</b> au moins entre les constructions sur une même propriété
<b>Hauteur</b>	<b>7 m</b> à l'égout, et 9 m au faîtage.	<b>7,5 m</b> à l'égout, et 9,5 m au faîtage.

## 5. Incidences sur l'environnement (Formulaire d'évaluation simplifiée Natura 2000)



PRÉFECTURE DE LA RÉGION PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

FORMULAIRE D'ÉVALUATION SIMPLIFIÉE OU PRÉLIMINAIRE  
DES INCIDENCES NATURA 2000



### **Pourquoi ?**

*Le présent document peut être utilisé comme suggestion de présentation pour une évaluation des incidences simplifiée. Il peut aussi être utilisé pour réaliser l'évaluation préliminaire d'un projet afin de savoir si un dossier plus approfondi sera nécessaire.*

### **Évaluation simplifiée ou dossier approfondi ?**

*Dans tous les cas, l'évaluation des incidences doit être conforme au contenu visé à l'article R414.23 du code de l'environnement.*

*Le choix de la réalisation d'une évaluation simplifiée ou plus approfondie dépend des incidences potentielles du projet sur un site Natura 2000. Si le projet n'est pas susceptible d'avoir une quelconque incidence sur un site, alors l'évaluation pourra être simplifiée. Inversement, si des incidences sont pressenties ou découvertes à l'occasion de la réalisation de l'évaluation simplifiée, il conviendra de mener une évaluation approfondie.*

*Le formulaire d'évaluation préliminaire correspond au R414-23-I du code de l'environnement et le « canevas dossier incidences » au R414-23-II et III et IV de ce même code.*

### **Par qui ?**

*Ce formulaire peut être utilisé par le **porteur du projet**, en fonction des informations dont il dispose (cf. p. 9 : « ou trouver l'info sur Natura 2000? »). Lorsque le ou les sites Natura 2000 disposent d'un DOCOB et d'un animateur Natura 2000, le porteur de projet est invité à le contacter, si besoin, pour obtenir des informations sur les enjeux en présence. Toutefois, lorsqu'un renseignement demandé par le formulaire n'est pas connu, il est possible de mettre un point d'interrogation.*

### **Pour qui ?**

*Ce formulaire permet au **service administratif instruisant le projet** de fournir l'autorisation requise ou, dans le cas contraire, de demander de plus amples précisions sur certains points particuliers.*

### **Définition :**

*L'évaluation des incidences est avant tout une **démarche d'intégration des enjeux Natura 2000 dès la conception du plan ou projet**. Le dossier d'évaluation des incidences doit être conclusif sur la potentialité que le projet ait ou pas une incidence significative sur un site Natura 2000.*

**Coordonnées du porteur de projet :**

Nom (personne morale ou physique) : La commune de Bédoin

Commune (et département) : Bédoin (Vaucluse)

Adresse : Hôtel de Ville  
301, avenue Barral des Baux  
BP 60 00  
84 410 Bédoin

Téléphone : 04 90 65 60 08

Nom du projet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Bédoin relative au Quartier des Ferrailles

**1. Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention**

Joindre une description détaillée du projet, manifestation ou intervention sur papier libre en complément à ce formulaire.

**a. Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention**

*Préciser le type d'aménagement envisagé (exemple : canalisation d'eau, création d'un pont, mise en place de grillages, curage d'un fossé, drainage, création de digue, abattage d'arbres, création d'un sentier, manifestation sportive, etc.).*

**Contexte**

Le 1<sup>er</sup> février 2007, une « **convention opérationnelle d'intervention foncière multi-sites en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte** » a été signée entre la CoVe et l'EPFR. Cette convention vise à contribuer à la réalisation de logements aidés, dans le respect des objectifs du PLH, et ce sur des sites mutables à court terme.

Le quartier Les Ferrailles a été désigné comme étant un secteur stratégique, au regard de sa situation (à proximité des écoles et du centre historique), afin de développer une opération de logements et d'équipements publics.

Dans ces conditions, l'EPFR a acquis les parcelles cadastrées section H n°1 604 et n°1 797 au quartier Les Ferrailles d'une surface totale de 14 158 m<sup>2</sup>, situées en zone UCpl.

Par la suite, l'EPFR, après autorisation de la Commune de Bédoin, a consulté des opérateurs de logements pour la réalisation d'une opération d'habitat mixte. A ce titre, la Commune a retenu la société SUD INVEST comme opérateur et Grand Delta Habitat comme bailleur social sur la base d'un programme de 45 logements en locatif social.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bédoin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21/12/2011<sup>8</sup>.

Le 10 novembre 2015, la commune a prescrit la révision générale de son PLU avec notamment comme objectif d'« *Envisager l'opportunité et la faisabilité de nouveaux projets publics ou privés, tels que : (...) **la réalisation d'opérations de logements** et/ou d'aménagement touristique (dont des logements locatifs sociaux) **dans le secteur de la Ferraille** ; (...)* » et de « *Mener une réflexion sur des Emplacements Réservés pour accueillir du logement social (Cf. PLH)* ».

<sup>8</sup> Par arrêt de la Cour Administrative d'Appel 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 la modification de la réglementation de la défense de la forêt contre l'incendie dans les zones UN et UT, de la zone UCf2 et des extensions dans les secteurs indice « f2 », et par la suppression de la référence « services » dans les zones Unr, UT et UE* ».

Le site de projet est actuellement grevé d'un emplacement réservé n°10 pour la réalisation d'une aire de stationnement et d'une servitude de mixité sociale L3.

Au PLU en vigueur, certaines dispositions du règlement de la zone UCpl contraignent fortement les possibilités du projet et notamment celles relatives à l'implantation des bâtiments précisées aux articles UC7 et UC8, ainsi que les règles de hauteur des bâtiments.

**La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bédoin vise à adapter les dispositions de la zone UCpl afin de garantir ce projet d'habitat social.**

Par Arrêté du   , Monsieur le Maire de Bédoin a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU relative à l'opération d'habitat mixte du quartier des Ferrailles.

**Changements apportés par la modification simplifiée n°1**

Les principaux changements apportés par la présente modification simplifiée n°1 du PLU, concernant seulement les parcelles de projet précitées d'une surface de 14 158 m<sup>2</sup>, sont les suivants :

- **Zonage**

1/ **L'emplacement réservé n°10** pour la création d'une aire de stationnement est supprimé, celui-ci étant mis en œuvre dans l'opération d'aménagement prévue,

2/ **La servitude de logements L3**, instituée au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme, imposant la « Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 45 logements, dont un minimum de 25 logements à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI. L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements de type T2 et/ou T3. » est également supprimée car mise en œuvre dans l'opération d'aménagement prévue.

3/ La présente modification simplifiée **créé un sous-secteur UCpls**, correspond au périmètre de l'opération. Afin d'encadrer l'implantation des futurs bâtiments par rapport à la limite séparative Nord/Est, il est introduit en secteur UCpls **une prescription graphique**, au titre de l'article R. 151-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

*Article R.151-11 du Code de l'Urbanisme*

**« Les règles peuvent être écrites et graphiques.**

**Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.**

*Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »*

Cette prescription permet aux futurs bâtiments d'être implantés à deux mètres minimum de la limite séparative Nord-Est du périmètre de projet.

- **Règlement**

1/ L'article UC 2 est complété afin d'autoriser dans le sous-secteur UCpls seulement « *les logements sociaux et un parc de stationnement (de minimum 90 places)* ».

2/L'article UC 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » est complété afin de permettre en sous-secteur UCpls une implantation des constructions au moins égale à 3,5 m des limites séparatives. Néanmoins cette distance pourra être égale à 2 m sur une portion identifiée au document graphique.

3/ Comme pour l'article UC 7, l'article UC 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est complété afin de permettre en sous-secteur UCpls un recul au moins égale à 3,5 m.

4/ La hauteur des constructions calculée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit est légèrement augmentée de 0,5 m pour prendre en compte ces différences de niveau. Ainsi, en sous-secteur UCpls, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout, et 9,5 m au faîtage.

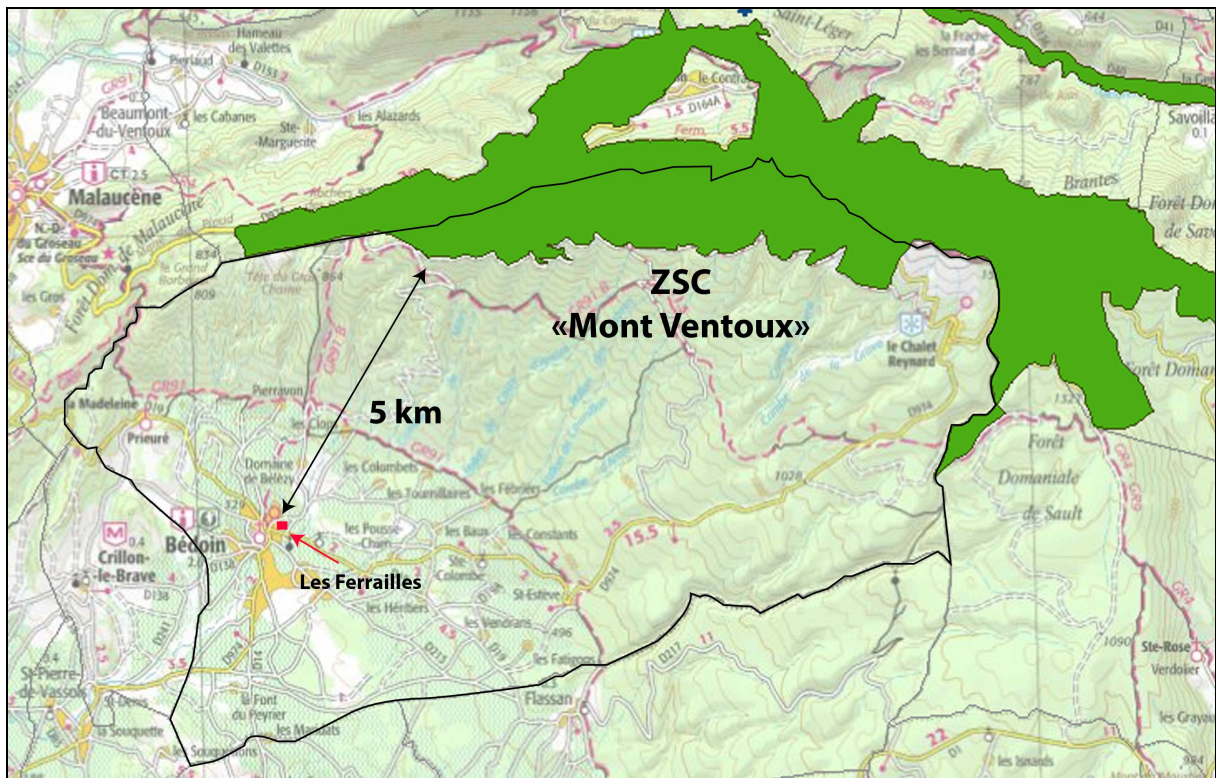
### b. Localisation du projet par rapport au(x) site(s) Natura 2000 et cartographie

Joindre dans tous les cas une **carte de localisation** précise du projet (emprises temporaires, chantier, accès et définitives...) par rapport au(x) site(s) Natura 2000 sur une photocopie de carte IGN au 1/25 000<sup>e</sup>. Si le projet se situe en site Natura 2000, joindre également **un plan de situation détaillé** (plan de masse, plan cadastral, etc.).

Le projet est situé : **HORS SITE NATURA 2000**

Nom de la commune : Bédoin N° Département : 84

Le quartier des Ferrailles est situé à près de 5 km du site n° FR9301580 – ZSC MONT VENTOUX.





### c. Étendue/emprise du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Emprises au sol temporaire et permanente de l'implantation ou de la manifestation (si connue) :  
..... (m<sup>2</sup>) ou classe de surface approximative (cocher la case correspondante) :

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> < 100 m <sup>2</sup>       | <input type="checkbox"/> 1 000 à 10 000 m <sup>2</sup> (1 ha) |
| <input type="checkbox"/> 100 à 1 000 m <sup>2</sup> | <input type="checkbox"/> > 10 000 m <sup>2</sup> (> 1 ha)     |

- Longueur (si linéaire impacté) : ..... (m.)

- Emprises en phase chantier : ..... (m.)

- Aménagement(s) connexe(s) :

*Préciser si le projet, la manifestation ou l'intervention générera des aménagements connexes (exemple : voiries et réseaux divers, parking, zone de stockage, etc.). Si oui, décrire succinctement ces aménagements.*

*Pour les manifestations, interventions : infrastructures permanentes ou temporaires nécessaires, logistique, nombre de personnes attendues.*

.....  
.....  
.....

### d. Durée prévisible et période envisagée des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :

- Projet, manifestation :

- diurne
- nocturne

- Durée précise si connue : ..... (jours, mois)

Ou durée approximative en cochant la case correspondante :

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> < 1 mois      | <input type="checkbox"/> 1 an à 5 ans |
| <input type="checkbox"/> 1 mois à 1 an | <input type="checkbox"/> > 5 ans      |

- Période précise si connue : ..... (de tel mois à tel mois)

Ou période approximative en cochant la(les) case(s) correspondante :

- |                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Printemps | <input type="checkbox"/> Automne |
| <input type="checkbox"/> Été       | <input type="checkbox"/> Hiver   |

- Fréquence :

- chaque année
- chaque mois
- autre (préciser) :

### e. Entretien / fonctionnement / rejet

*Préciser si le projet ou la manifestation générera des interventions ou rejets sur le milieu durant sa phase d'exploitation (exemple : traitement chimique, débroussaillage mécanique, curage, rejet d'eau pluviale, pistes, zones de chantier, raccordement réseaux...). Si oui, les décrire succinctement (fréquence, ampleur, etc.).*

### f. Budget

*Préciser le coût prévisionnel global du projet.*

Coût global du projet : .....  
ou coût approximatif (cocher la case correspondante) :

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> < 5 000 €           | <input type="checkbox"/> de 20 000 € à 100 000 € |
| <input type="checkbox"/> de 5 000 à 20 000 € | <input type="checkbox"/> > à 100 000 €           |

## 2. Définition et cartographie de la zone d'influence du projet

La zone d'influence est fonction de la nature du projet et des milieux naturels environnants. Les incidences d'un projet sur son environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique...).

La zone d'influence est plus grande que la zone d'implantation. Pour aider à définir cette zone, il convient de se poser les questions suivantes :

Cocher les cases concernées et délimiter cette zone d'influence sur une carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème.

- Rejets dans le milieu aquatique
- Pistes de chantier, circulation
- Rupture de corridors écologiques (rupture de continuité écologique pour les espèces)
- Poussières, vibrations
- Pollutions possibles
- Perturbation d'une espèce en dehors de la zone d'implantation
- Bruits
- Autres incidences .....

## 3. Etat des lieux de la zone d'influence

Cet état des lieux écologique de la zone d'influence (zone pouvant être impactée par le projet) permettra de déterminer les incidences que peut avoir le projet ou manifestation sur cette zone.

### PROTECTIONS :

Le projet est situé :

- Réserve Naturelle Nationale
- Réserve Naturelle Régionale
- Parc National
- Arrêté de protection de biotope
- Site classé
- Site inscrit
- PIG (projet d'intérêt général) de protection
- Parc Naturel Régional
- ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- Réserve de biosphère
- Site RAMSAR

### USAGES :

Cocher les cases correspondantes pour indiquer succinctement quels sont les usages actuels et historiques de la zone d'étude (= parcelles concernées par l'aménagement), accompagné éventuellement de commentaires pour chaque usage.

- Aucun
- Pâturage / fauche
- Chasse
- Pêche
- Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre...)
- Agriculture
- Sylviculture
- Décharge sauvage
- Perturbations diverses (inondation, incendie...)
- Construite, non naturelle : Situé en zone urbaine UCpl, le site de projet à vocation à accueillir des opérations d'habitat mixte et un parc de stationnement.
- Autre (préciser l'usage) : .....



#### 4. Incidences du projet

Décrivez sommairement les incidences potentielles du projet dans la mesure de vos connaissances.

#### Espaces naturels et biodiversité

##### Le réseau Natura 2000

La commune de Bédoin est couverte par 1 site appartenant au réseau Natura 2000. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation n° FR9301580 « Mont Ventoux », celui-ci est situé à près de 5 km du site de projet.

De plus, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU ne modifie pas la destination, ni la vocation du secteur. Il ne porte donc pas atteinte aux habitats, ni aux espèces d'intérêt communautaire.

##### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

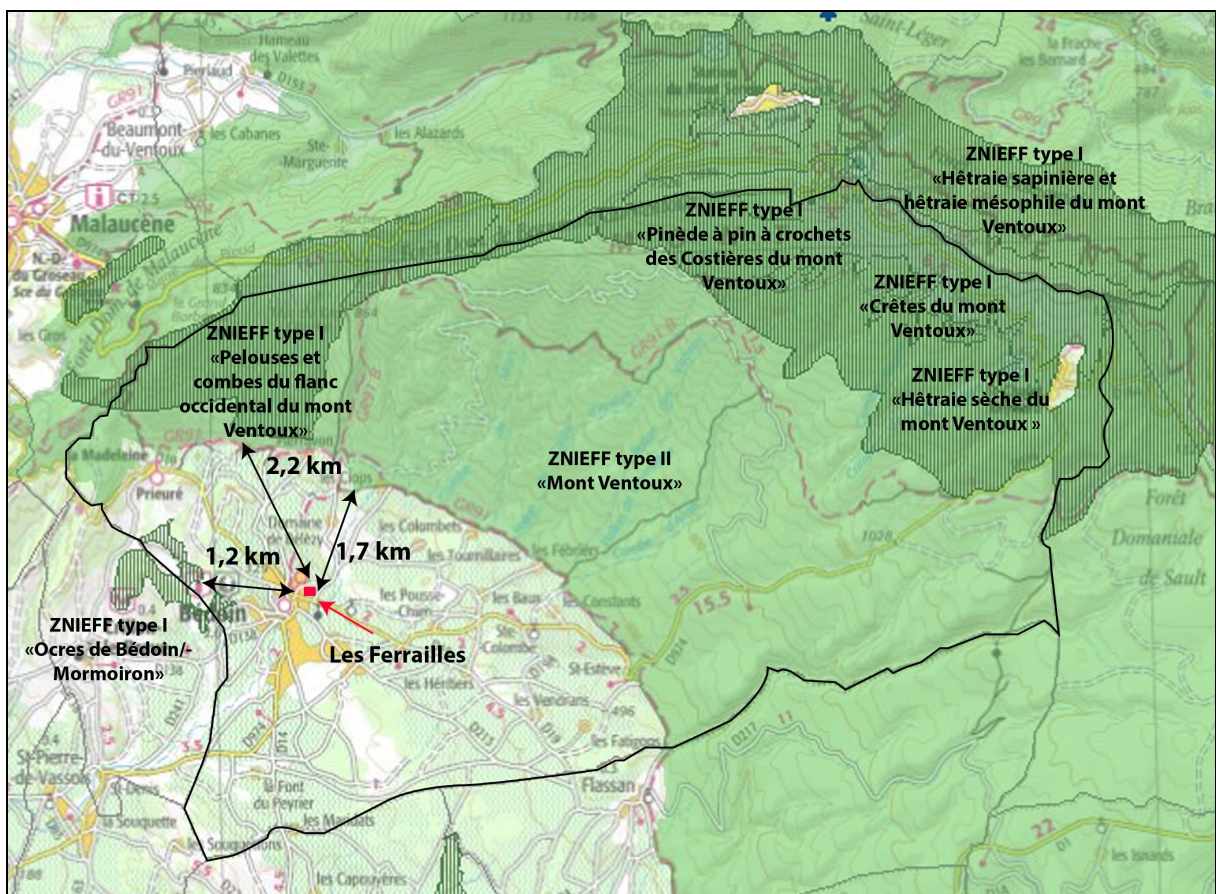
La Commune de Bédoin recense 6 ZNIEFF de type I et 1 ZNIEFF de type II :

##### ZNIEFF Terre de type I :

- Hêtraie sèche du mont Ventoux (N° 84-102-11),
- Crêtes du mont Ventoux (N° 84-102-11),
- Pinède à pin à crochets des Costières du mont Ventoux (N° 84-102-10),
- Hêtraie sapinière et hêtraie mésophile du mont Ventoux (N° 84-102-11),
- Pelouses et combes du flanc occidental du mont Ventoux (N° 84-102-11)
- Ogres de Bédoin/Mormoiron (N° 84-100-10).

##### ZNIEFF Terre type II :

- Mont Ventoux (N° 84-102-100)



Le site de projet n'est concerné par aucune ZNIEFF, il se trouve à près d'1,2 kilomètre de la ZNIEFF type I « Ogres de Bédoin/Mormoiron » au plus proche.

## 5. Conclusion

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure sur l'absence ou non d'incidences de son projet.

A titre d'information, le projet est susceptible d'avoir une incidence lorsque :

- Une surface relativement importante ou un milieu d'intérêt communautaire ou un habitat d'espèce est détruit ou dégradé à l'échelle du site Natura 2000
- Une espèce d'intérêt communautaire est détruite ou perturbée dans la réalisation de son cycle vital.

Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence ?

**NON** : ce formulaire, accompagné de ses pièces, est joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet n'a pas d'incidences :

Les nouvelles dispositions introduites dans la présente modification simplifiée n°1 du PLU ne changent pas la nature du secteur. Le site de projet, situé en zone urbaine, n'est pas localisé dans une zone Natura 2000 ou dans une ZNIEFF.

A (lieu) : Bédoin

Signature :

Le ... 2016

### Où trouver l'information sur Natura 2000 ?

- Dans l' « **Indispensable livret sur l'évaluation des incidences Natura 2000** » :

Sur le site internet de la DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr> (Biodiversité - Eau - Paysages > Biodiversité > Natura 2000 > Publications)

- Information cartographique **GeoIDE-carto** :

Sur le site internet de la DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr> (Accès directs > Données / Cartographies > Cartographie interactive )

- Dans les **fiches de sites région PACA** :

Sur le site internet du ministère :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr> (Eau et Biodiversité > Espaces et milieux naturels terrestres > **Natura 2000**)

- Dans le **DOCOB** (document d'objectifs) lorsqu'il est élaboré :

Sur le site internet de la DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr> (Biodiversité - Eau - Paysages > Biodiversité > Natura 2000 > DOCOB en PACA)

- Dans le **Formulaire Standard de Données** du site :

Sur le site internet de l'INPN :

<http://inpn.mnhn.fr> (Programmes > Recherche de données Natura 2000)

- Au près de l'**animateur** du site :

Sur le site internet de la DREAL :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr> (Biodiversité - Eau - Paysages > Biodiversité > Natura 2000 > Le réseau > En PACA > Les sites Natura 2000)

- Au près de la **Direction Départementale des Territoires (et de la Mer)** du département concerné :

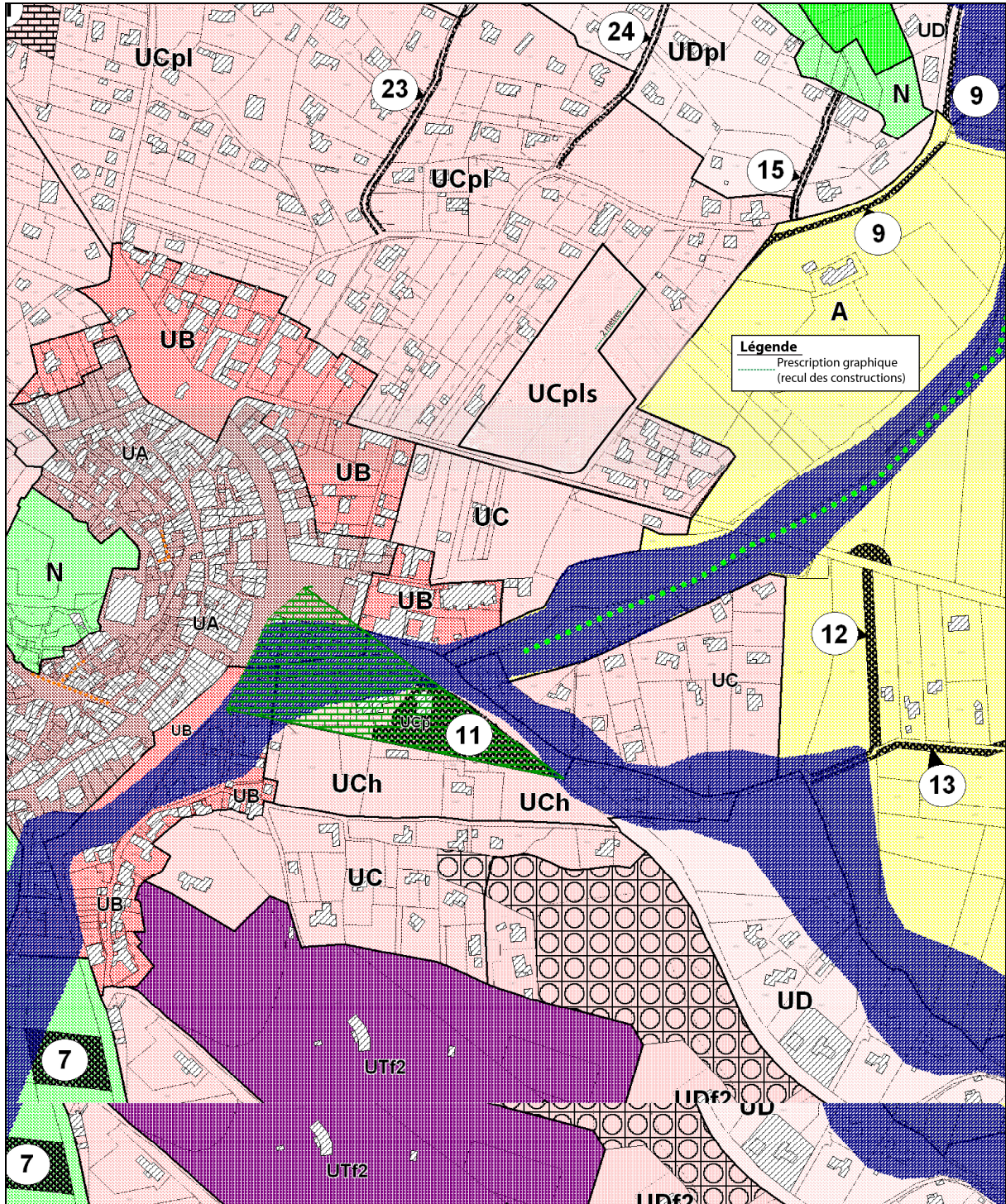
Voir la liste des DDT dans l' «Indispensable livret sur l'évaluation des incidences Natura 2000»

# **Pièce n°2**

## Zonage

---





# **Pièce n°3**

## **Règlement**

---



## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules.

Dans le secteur **UCp**, toutes les constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

##### UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- 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 ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- La création d'installations classées, à condition :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants
- Les entrepôts et les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole existante dans la zone.

Les opérations comprenant au moins 4 logements et/ou dont la **SHONSP** est supérieure à 300m<sup>2</sup> 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.

**En UCpls, seuls les logements sociaux et un parc de stationnement sont admis.**

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UC3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour 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.

### **UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

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 infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

Dans le secteur **UCpl**, 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **3 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

#### **4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

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 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.~~  
Sans objet

#### UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

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

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213 ;

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

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 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 édifiés 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.

#### UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

~~En secteur UCpls cette distance doit être au moins égale à 3,5 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'une prescription est prévue au document graphique. Cette prescription est une marge de recul minimale et ne constitue pas une implantation obligatoire.~~

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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, ~~sauf en secteur UCpls pour lequel cette distance ne doit être inférieure à 3,5 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 ;
- 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.

#### UC9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, et 9 m au faîtage.

Dans le secteur **UCh**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage.

Dans le secteur **UCr**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 m au faîtage.

Dans le secteur **UCpls**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout, et 9,5 m au faîtage.

Toute partie de construction distante de moins de 4 mètres de la limite séparative ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

#### **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 ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### UC11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

#### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.



Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est recommandée.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

### **Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus haute que large avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m.

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère

qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

### UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de **Surface de Plancher (SP) Surface Hors Œuvre Nette (SHON)** ;
- 2 places de stationnement par 50m<sup>2</sup> de **SPSHON** et plus (garage ou aire aménagée).

#### **Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de **SPSHON**.

#### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Hôtels et restaurants :**

- 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.

#### **Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- 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.

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

### UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés commun représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprés bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS applicable à la zone UC est égal à 0.50.~~

~~Le COS n'est pas applicable aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.~~

Sans objet.

## **Pièce n°4**

### Liste des emplacements réservés

---

## Emplacements réservés pour la réalisation d'équipements

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Extension du cimetière	Commune
3	Création d'une voie	Commune
4	Création d'une voie	Commune
5	Elargissement d'une voie	Commune
6	Elargissement d'une voie	Commune
7	Création d'une aire de stationnement	Commune
8	Elargissement d'une voie	Commune
9	Elargissement d'une voie	Commune
<del>10</del>	<del>Création d'une aire de stationnement</del>	<del>Commune</del>
11	Création d'une aire de stationnement	Commune
12	Création d'une voie	Commune
13	Elargissement d'une voie	Commune
14	Elargissement d'une voie	Commune
15	Elargissement d'une voie	Commune
16	Création d'une aire de stationnement	Commune
17	Extension du cimetière	Commune
18	Extension du cimetière	Commune
19	Création d'une aire de stationnement	Commune
20	Création d'une aire de stationnement	Commune
21	Elargissement d'une voie	Commune
22	Elargissement d'une voie	Commune
23	Elargissement d'une voie	Commune
24	Elargissement d'une voie	Commune
25	Elargissement d'une voie	Commune
26	Elargissement d'une voie	Commune
27	Elargissement d'une voie	Commune
28	Création d'une voie	Commune
29	Création d'une voie	Commune
30	Création d'une aire de stationnement	Commune

## Servitude de logement instituée au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme

N°	Destination
L1	Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 8 logements. Tous les logements seront de type locatif à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI.
L2	Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 8 logements. Tous les logements seront de type locatif à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI.
<del>L3</del>	<del>Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 45 logements, dont un minimum de 25 logements à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI. L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements de type T2 et/ou T3.</del>
L4	Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 5 logements. Tous les logements seront de type locatif à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI.

**Dossier réalisé par**

---

**sdp.conseils**

62, Rouguières Basse  
13 122 Ventabren

**Septembre 2016**