

Maire/GB/CB/SL



PRÉFET
DE VAUCLUSE

Liberté
Egalité
Fraternité



Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse

Service Politiques Aménagement et d'Habitat
Unité territoriale Est-Montagne
Affaire suivie par : Eric SOULIER
Tél : 04 88 17 82 93
eric.soulier@vaucluse.gouv.fr

Carpentras, le - 6 JUIL. 2022

20 169 166 9508 7

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Bédoin

Objet : Avis sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par courrier en date du 2 juin 2022, reçu en préfecture le 20 juin 2022, vous m'avez notifié pour avis le projet de modification n° 2 de votre PLU. Ce projet porte sur divers objets regroupés en quatre thématiques principales : reconsidérer les emplacements réservés ; prendre en compte le raccordement au réseau public d'assainissement de certains secteurs ; réordonner les dispositifs réglementaires relatifs à la mixité sociale de l'habitat ; apporter des modifications et des améliorations au règlement écrit et graphique.

Après analyse, le dossier appelle des observations dont je souhaite qu'il soit tenu compte lors de son approbation :

Sur la première thématique, « reconsidérer les emplacements réservés » :

Au sein des espaces agricoles, le PLU identifie les projets d'équipements publics par la délimitation de secteurs Nm et Nas pour permettre respectivement, l'extension des cimetières et la création de parcs de stationnement. En complément, la collectivité a institué sur ces secteurs des emplacements réservés (ER) afin de garantir à terme la faisabilité de ces équipements publics.

Suite à l'abandon ou à l'évolution de certains de ces équipements, la présente modification du PLU supprime ou modifie l'emprise de plusieurs ER. Ainsi, les ER n°18 et n°19, pour l'extension du cimetière et la création d'un parking sur Sainte Colombe, sont supprimés et les ER n°16 sur Jean-Blanc et n°20 sur Pousse-Chien, pour la création d'aires de stationnement, sont modifiés.

Services de l'État en Vaucluse
Direction Départementale des Territoires
84905 AVIGNON CEDEX 9
téléphone : 04 88 17 85 00
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

Toutefois, les secteurs Nm et Nas correspondants à ces ER ne sont ni supprimés ni réduits au motif que la réduction de la zone N entre dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 2° du code de l'urbanisme).

Or, le maintien de ce zonage spécifique est source d'incohérence entre la notice, qui expose l'abandon ou l'évolution des projets pour justifier la suppression ou la modification des ER et les pièces opposables du PLU (document graphique et règlement écrit) qui comportent des dispositions relatives à la réalisation de ces mêmes équipements.

Aussi, dans l'attente de la mise en cohérence des pièces lors de la prochaine révision du PLU, il est proposé à la commune de corriger le règlement en supprimant les indices « m » et « as » et de classer en zone N les quatre secteurs concernés.

Par ailleurs, la modification prévoit la création d'un nouvel ER n°19 pour la création d'un parc de stationnement de 5 540 m² chemin des sablières.

Ce projet de parc de stationnement public constitue un aménagement urbain structurant. Sa surface de 5 540 m² dépasse les seuls besoins du quartier. Son emprise et sa localisation au milieu d'un îlot agricole préservé le rendent incompatible « avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel il est implanté » au sens des dispositions de l'article L.151-11 1° du code de l'urbanisme.

Si la création d'un emplacement réservé n'a pas à être justifiée en tant qu'outil foncier, son objet doit s'inscrire dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). L'une des orientations majeures du PADD est la préservation des espaces agricoles en « délimitant clairement les zones à vocation agricole », en « confortant l'urbanisation dans les pôles existants » et en « stoppant le mitage des espaces naturels et agricoles ».

Or avec une implantation en discontinuité de la zone urbaine, le projet de parc de stationnement s'inscrit en contradiction avec les orientations du PADD. Il participe au mitage de l'espace agricole et brouille la perception de la limite entre les zones agricole et urbaine.

Aussi, en application du principe de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, renforcé par les dispositions de la loi climat et résilience d'août 2021, il n'est plus concevable que les espaces agricoles périurbains fassent office de réserves foncières pour la réalisation de projets ponctuels. En compatibilité avec les orientations du PADD, un autre site doit être recherché au sein des espaces déjà urbanisés. Par exemple, la mobilisation du potentiel du pôle d'équipement, situé en zone UC et comportant la gare routière, pourrait constituer une alternative à la consommation de nouveaux espaces agricoles (mutualisation du parking existant, exploitation des dents creuses).

Sur la deuxième thématique : « prendre en compte le raccordement au réseau public d'assainissement de certains secteurs »

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif du secteur des Granges et des hameaux des Bruns et des Vendrans amène la commune à proposer de nouvelles règles pour organiser la densification de ces secteurs où toute nouvelle construction était jusqu'alors interdite.

Ainsi, sur le fondement des dispositions de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme le règlement fixe pour les nouvelles constructions des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur afin de garantir leur insertion dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Pour les constructions existantes dépassant l'emprise au sol autorisée de 200 m², le règlement limite leur surface de plancher sur le modèle des dispositions du PLU actuel soit 30 % maximum de la surface de plancher existante dans le limite de 250 m². Or, si le régime d'assainissement non collectif nécessitait la limitation de la surface de plancher des extensions pour contenir la capacité

d'accueil de ces quartiers, le raccordement au réseau d'assainissement collectif ne justifie plus le maintien de ces règles répondant à un enjeu de salubrité publique.

Ce dispositif de limitation de la surface de plancher, dont le rapport de présentation ne justifie pas le choix, est contraire à une optimisation des capacités d'accueil des zones urbaines et va à l'encontre de l'objectif d'une utilisation économe des espaces prévu aux termes de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Ainsi, pour les constructions existantes, le non dépassement des règles de gabarit (emprise, hauteur et implantation) ou, si la construction ne respecte pas l'une des règles, leur non aggravation, suffisent à assurer l'insertion dans l'environnement urbain d'un volume bâti existant.

Sur la troisième thématique : « réordonner les dispositifs réglementaires relatifs à la mixité sociale de l'habitat »

La suppression de la servitude de mixité sociale « L 4 » sur le hameau des Baux, justifiée par son éloignement du bourg, et la modification des objectifs de la servitude « L 2 », abaissant de 100 à 30 % la part des logements locatifs sociaux (LLS) sur un programme de 8 résidences, ne soulèvent pas d'observation fondamentale.

Toutefois, alors que le PLU arrive à son échéance de 10 ans, le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux, approuvé le 9 octobre 2020, et le projet de PLH 3 de la CoVe fixent de nouveaux objectifs de production de LLS à la commune de Bédoin.

Aussi, pour répondre à ces nouveaux objectifs supra-communaux, le prochain PLU, dont la révision a été prescrite le 10 novembre 2015, pérennisera l'utilisation des outils de mixité sociale dont l'efficacité a été démontrée dans l'application du PLU de 2011.

Enfin, je vous rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2020, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilités publiques, prévoit que les communes mettent à disposition, dès leur entrée en vigueur, leur document d'urbanisme ou toute autre procédure le modifiant sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme / GPU).

Les services de la direction départementale des territoires sont à votre disposition pour toute information complémentaire pour la bonne prise en compte des présentes observations.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Sous-Préfet de Carpentras

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Didier François', written over a white background.

Didier FRANÇOIS

