

# Rapport d'enquête Publique conjointe

---

Relative à la  
modification n°2 du  
Plan Local  
d'Urbanisme de  
BEDOIN et à la mise à  
jour de son schéma  
d'assainissement des  
eaux usées

DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 5 NOVEMBRE 2022

Commune de BEDOIN

Commissaire enquêteur : Virginie LIABEUF



---

## Table des matières

Cadre de l'enquête .....	3
La décision d'enquête publique .....	3
Historique .....	3
Objets de l'enquête publique conjointe : .....	4
Evaluation environnementale : .....	5
Désignation du commissaire enquêteur : .....	5
Durée de l'enquête publique .....	5
Déroulement de l'enquête publique .....	5
Localisation.....	5
Moyens mis à disposition par la Commune .....	6
Documents fournis (extrait du site internet de la commune) .....	6
Procès-verbal de synthèse .....	10
de communication des observations écrites et orales recueillies dans le registre et les divers courriers adressés au commissaire enquêteur .....	10
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées .....	10
COMMUNE DE BEDOIN.....	10
Arrêté n° n°2022-377 du 6 septembre 2022.....	10
Procès-verbal de synthèse : Observations et questions du public .....	11
Observations portées au registre d'enquête publique .....	11
OBSERVATIONS ORALES.....	11
Observations transmises par correspondance postale ou courriel.....	11
Observations des Personnes Publiques Associées .....	12
Synthèse des observations et questionnements par thèmes :.....	13
Avis sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.....	32
Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme .....	32

---

# Cadre de l'enquête

## La décision d'enquête publique

Par arrêté n°2022-377 en date du 6 septembre 2022, le Maire de la commune de BEDOIN a ordonné l'ouverture de l'enquête publique conjointe portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et sur la mise à jour du zonage d'assainissement.

## Historique

Le PLU de la commune de Bédoin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2011 et partiellement annulé par jugement de la Cour administrative d'appel de Marseille du 26 mai 2016.

Par délibération du 10 novembre 2015, une révision générale a été prescrite.

Le PLU a par la suite été l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 1ère modification simplifiée approuvée par délibération du 15 décembre 2016,
- 1ère modification approuvée par délibération du 3 juillet 2017.

La modification n°2 du PLU de Bédoin, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 mars 2019, a été annulée par un jugement du Tribunal administratif de Nîmes en date du 15 décembre 2020.

Par délibération MA-DEL-2021-032 du 10 avril 2021, le Conseil Municipal a pris acte de l'initiative du Maire d'engager une nouvelle procédure de modification du PLU suite à l'annulation de la modification n°2 du PLU.

***« Considérant qu'un certain nombre de points de la modification n'ont pas été remis en cause par le jugement susvisé, il est souhaitable d'enclencher une nouvelle procédure de modification afin de les intégrer dans le PLU (suppression, modification et création d'emplacements réservés, améliorations du règlement écrit, ...) en excluant ceux ne relevant pas du champ de la procédure de modification et en reprenant l'ensemble de la procédure. Par ailleurs, de nouveaux points nécessitent d'être intégrés au dossier (reclassement de la zone UT, ...). »***

---

Par arrêté n°MA-ARE-2021-102 du 15 avril 2021, le Maire a engagé la procédure de modification n°2 du PLU.

**La présente modification a pour objet de reprendre le dossier en l'expurgeant des irrégularités ayant motivé son annulation et en intégrant de nouveaux objets.**

## **Objets de l'enquête publique conjointe :**

La présente enquête publique est réalisée conjointement pour :

**I. La mise à jour le zonage d'assainissement** : Le zonage d'assainissement est un outil réglementaire permettant de délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif. Conformément à la délibération du 20 octobre 2016, le Président du Syndicat Mixte des Eaux Rhône Ventoux, a autorisé la commune de BEDOIN à diligenter cette enquête publique conjointe pour finaliser la procédure.

La commune de Bedoin a connu des évolutions démographiques et certains secteurs qui étaient auparavant ruraux sont devenus plus urbains. A cela s'ajoute l'augmentation de la population durant la saison estivale. Les études menées ayant démontrées que le réseau dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les habitants supplémentaires prévus au PLU (4 200 EH à traiter en supposant 100% de raccordement), le schéma est revu afin de le mettre en cohérence avec le PLU.

Le choix du plan de zonage tient compte :

- Du bâti existant ;
- Des perspectives de développement de l'urbanisation de la commune ;
- Du dispositif d'assainissement collectif existant ;
- De l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif ;
- Des contraintes techniques et financières.

**II.** Au terme de l'arrêté d'engagement, **effectuer la modification n°2 du PLU** sur les points suivants :

- procéder à la suppression, la modification ou la création d'emplacements réservés,
- prendre en compte le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de certains secteurs,
- reconsidérer les dispositifs réglementaires relatifs à la mixité sociale de l'habitat et répondre à de nouveaux besoins,

---

➤ apporter diverses modifications et améliorations au règlement écrit, concernant notamment les règles relatives aux annexes en zone agricole, à la défense incendie, à l'aspect des toitures et des clôtures, au stationnement et rectifier des erreurs matérielles sur le règlement écrit et graphique.

## **Evaluation environnementale :**

La procédure évoquée ci-avant étant soumise à l'examen de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la commune a effectué une demande d'examen au cas par cas le 6 avril 2022, enregistrée sous le numéro CU-2022-3112.

Le 30 mai 2022, la MRAe, en application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, a décidé de ne pas soumettre la modification n°2 à évaluation environnementale.

## **Désignation du commissaire enquêteur :**

Par décisions n°E22000064/84 et n°E22000065/84 en date du 18 août 2022, le Président du Tribunal de Nîmes désignait Virginie LIABEUF, pour conduire l'enquête publique conjointe sur la modification n°2 du PLU de BEDOIN et la mise à jour du zonage d'assainissement.

## **Durée de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du samedi 1<sup>er</sup> octobre 2022 au samedi 5 novembre 2022 soit pendant 36 jours consécutifs.

## **Déroulement de l'enquête publique**

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a procédé à un examen du dossier présenté à l'enquête publique. Il a également rencontré la Commune pour un exposé des motifs.

## **Localisation**

L'enquête publique s'est tenue à BEDOIN, dans les locaux de la mairie située au 301, avenue Barral des Baux ;

Les heures d'ouverture sont affichées comme suit :

- les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
- le mercredi de 8h00 à 12h00 et le samedi de 8h30 à 12h00.

## Moyens mis à disposition par la Commune

La commune a mis à disposition du public une version papier des documents et un poste informatique pour consulter les documents dans les locaux de la mairie située au 301, avenue Barral des Baux à BEDOIN.

Ils ont également été mis en ligne sur le site internet de la commune : [www.bedoin-mont-ventoux.fr](http://www.bedoin-mont-ventoux.fr)

Les possibilités de correspondance étaient les suivantes :

- par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de BEDOIN, 301, Avenue Barral des Baux, CS90001, 84410 BEDOIN
- par courrier électronique à l'adresse suivante : [plumodification@bedoin.fr](mailto:plumodification@bedoin.fr)

Enfin, elle a mis à disposition du commissaire enquêteur une salle ou un bureau afin de recevoir le public et ce, lors de chacune de ses permanences. Plus généralement, l'ensemble du personnel a réservé un très bon accueil au commissaire enquêteur.

## Documents fournis (extrait du site internet de la commune)

### DOSSIER DE L'ENQUÊTE

- [!\[\]\(c33cb967c8fc4f5e27188a389b621c8e\_img.jpg\) D1 / Notice explicative, pdf, 10mo](#)
- [!\[\]\(38e1383487ca0f0e9e2c9378b9dbcae7\_img.jpg\) D2 / Règlement, pdf, 2mo](#)
- [!\[\]\(d399648641177ccf0f777d76c74f84ed\_img.jpg\) D3 / Règlement graphique - plan d'ensemble, pdf, 25mo](#)
- [!\[\]\(d32727c446c8638ae1599c3d4f46ad10\_img.jpg\) D4 / Règlement graphique - plan des espaces urbanisés, pdf, 33mo](#)
- [!\[\]\(af3a820412cab4640f1b0ff6288cd856\_img.jpg\) D5 / Règlement graphique - plan du village, pdf, 35mo](#)
- [!\[\]\(12f929b5ec67e02f5e65eeeaf3df99e5\_img.jpg\) D6 / Règlement graphique - plan du secteur Est, pdf, 25mo](#)
- [!\[\]\(7386c1d06e937b48b25a2240ff896668\_img.jpg\) D7 / Règlement graphique - plan du secteur Sud, pdf, 16mo](#)
- [!\[\]\(ac216e2966b1433b81d3f743e456c9f6\_img.jpg\) D8 / Liste des emplacements réservés, pdf, 831ko](#)
- [!\[\]\(d9267fdb68c994fd5365a8e26080ee3f\_img.jpg\) D9 / Note d'informations environnementales, pdf, 1mo](#)
- [!\[\]\(9f72faae7641ca894b1e3562c818eb20\_img.jpg\) D10 / Evaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux usées, pdf, 61mo](#)
- [!\[\]\(19e81320237c07dfaab9b5355b20c5e3\_img.jpg\) D11 / Dossier d'enquête publique du zonage d'assainissement des eaux usées, pdf, 1mo](#)
- [!\[\]\(456fb49ccbbf407b9d7dd3d48a173498\_img.jpg\) D12 / Dossier d'enquête publique du zonage d'assainissement des eaux usées - Page de garde, pdf, 708ko](#)



## PIECES ADMINISTRATIVES

- [PA 1 / Délibération n°2022-377 du conseil Municipal du 06/09/2022 , pdf, 969ko](#)
- [PA 2 / Attestation d'affichage de la Délibération n°2022-377, pdf, 117ko](#)
- [PA 3 / Arrêté municipal n°2021-102 du 15/04/2021 engageant la procédure de la modification 02 du PLU, pdf, 574ko](#)
- [PA 4 / Attestation d'affichage de l'arrêté n°2021-102, pdf, 223ko](#)
- [PA 5 / Avis d'en](#) Ouvre un lien interne dans la fenêtre en cours
- [PA 6 / Rapport de constatation d'affichage de l'enquête publique, pdf, 2mo](#)
- [PA 7 / Avis de presse enquête publique unique - La Provence du 15/09/2022, png, 566ko](#)
- [PA 8 / Avis de presse enquête publique unique - Vaucluse matin du 15/09/2022, jpg, 101ko](#)
- [PA 9 / Avis de publication enquête publique unique - Site de la mairie de Bédoin, pdf, 340ko](#)
- [PA 10 / Décision de désignation du commissaire enquêteur PLU Tribunal Administratif de Nîmes - 18/08/2022, pdf, 251ko](#)
- [PA 11 / Décision de désignation du commissaire enquêteur Assainissement Tribunal Administratif de Nîmes - 18/08/2022, pdf, 267ko](#)
- [PA 12 / Notification de décision de désignation du commissaire enquêteur PLU Tribunal Administratif de Nîmes - 22/08/2022, pdf, 254ko](#)
- [PA 13 / Notification de décision de désignation du commissaire enquêteur Assainissement , pdf, 255ko](#)
- [PA 14 / Décision n° CU-2022-3112 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence - Alpes- Côte d'Azur, pdf, 186ko](#)
- [PA 15 / Syndicat mixte des eaux Rhône Ventoux, pdf, 282ko](#)
- [PA 16 / Rappel avis de presse enquête publique unique - La Provence du 06/10/2022, pdf, 1001ko](#)
- [PA 17 / Rappel avis de presse enquête publique unique - Vaucluse matin du 06/10/2022, pdf, 497ko](#)
- [PA 18 / Décision n° CE-2019-2115 de la MRAE sur la révision du zonage d'assainissement des eaux usées, pdf, 135ko](#)
- [PA 19 / Avis délibéré de la MRAE sur la révision du zonage d'assainissement des eaux usées, pdf, 545ko](#)
- [PA 20 / Résumé non technique du zonage d'assainissement des eaux usées, pdf, 3mo](#)
- [PA 21 / Décision n° CU-2022-3112 de la MRAE modification n°2 du PLU, pdf, 186ko](#)

## AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- [AV 1 / Préfecture, pdf, 1mo](#)
- [AV 2 / Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin, pdf, 2mo](#)
- [AV 3 / Syndicat Mixte Comtat Ventoux](#)  
[, pdf, 511ko](#)
- [AV 4 / Institut National de l'Origine et de la Qualité, pdf, 121ko](#)
- [AV 5 / CCI Vaucluse, pdf, 238ko](#)
- [AV 6 / Région PACA, pdf, 151ko](#)

## Permanences

Les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur ont été les suivants :

DATES	HEURES
le samedi 1 <sup>er</sup> octobre 2022	de 8h30 à 12 h00
le samedi 15 octobre 2022	de 8h30 à 12 h00
Le samedi 5 novembre 2022	de 8h30 à 12 h00

---

Aucun incident particulier n'est survenu pendant l'enquête.

## Mesures de publicité

L'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectif du 13 septembre 2022 au 5 novembre 2022 inclus sur les panneaux d'affichage et lieux suivants :

La commune dispose de 4 emplacements officiels :

- Mairie,
- centre culturel Helen Adam,
- hameau des Baux
- hameau de Ste Colombe

Considérant le contenu de la modification la commune a également réalisé l'affichage sur les 7 lieux suivants :

- Chemin des Bérards (concernant les emplacements réservés ER 19 et ER 7)
- Hameau les Jean Blanc
- Intersection du Chemin des Granges et de la route de Flassan
- Zone des Tournillayres
- Hameau les Bruns
- Hameau les Fébriers
- Hameau des Vendrans.

Les affiches ont ainsi été visibles en 11 lieux différents de la commune.

### Parutions :

---

Parution dans le journal LA PROVENCE du 15/09/2022

Parution dans le journal VAUCLUSE MATIN du 15/09/2022

Parution dans le journal LA PROVENCE du 06/10/2022

Parution dans le journal VAUCLUSE MATIN du 06/10/2022



---

# Procès- verbal de synthèse

---

de communication  
des observations  
écrites et orales  
recueillies dans le  
registre et les divers  
courriers adressés au  
commissaire  
enquêteur

**DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 5 NOVEMBRE 2022**

---

**Commune de BEDOIN**

**Commissaire enquêteur : Virginie LIABEUF**

---

# Procès-verbal de synthèse

de communication des observations écrites et orales  
recueillies dans le registre et les divers courriers  
adressés au commissaire enquêteur

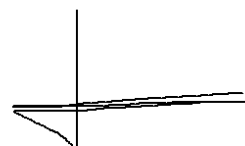
DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 5 NOVEMBRE 2022

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et mise à jour du  
zonage d'assainissement des eaux usées

**COMMUNE DE BEDOIN**

Arrêté n° n°2022-377 du 6 septembre 2022

Commissaire enquêteur :  
LIABEUF Virginie



---

# Procès-verbal de synthèse :

## Observations et questions du public

### Observations portées au registre d'enquête publique

Sept observations portées au registre (par ordre chronologique) :

- O1 : Observation n°1 de Mr FAVERIAN Eric
- O2 : Observation n°2 de Mme RIPERT Aline
- O3 : Observation n°3 de Mr THEURLACHER Bruno
- O4 : Observation n°4 de Mr GONZALEZ Fabien
- O5 : Observation n°5 de Mme DEMOULIN, Mr ARNOUX et Mr REYNARD
- O6 : Observation n°6 de Mme la Présidente de l'association Pierre et Patrimoine du hameau Jean-Blanc, Mme RIPERT
- O7 : Observation n°7 de Mme RIPERT Aline

### OBSERVATIONS ORALES

Lors des permanences du commissaire enquêteur, de nombreuses questions et remarques ont été formulées. Etant donné que l'ensemble de ces remarques et demandes sont relayées par courrier/courriel ou dans les observations portées au registre, il apparaît redondant de les évoquer à nouveau dans cet encart.

### Observations transmises par correspondance postale ou courriel

Vingt et un courriers (dont dix courriels) ont été recueillis ou reçus par voie postale, électronique ou en main propre :

- C1 : Courriel n°1 de Mr FAVERIAN Eric reçu le 1<sup>er</sup> octobre 2022
- C2 : Courrier n°2 de Mme AUCLAIR Anick reçu le 3 octobre 2022
- C3 : Courriel n°3 de Mr FAVERIAN Christophe reçu le 3 octobre 2022
- C4 : Courriel n°4 de Mr FAVERIAN Eric reçu le 5 octobre 2022
- C5 : Courriel n°5 de Mr et Mme VERREPT Paul et Nadine reçu le 9 octobre 2022
- C6 : Courrier n°6 de Mr GONZALEZ Fabien reçu le 10 octobre 2022
- C7 : Courrier n°7 de Mr et Mme VERREPT Paul et Nadine reçu le 11 octobre 2022

- 
- C8 : Courrier n°8 de Mr GONZALEZ Fabien remis en main propre le 15 octobre 2022 lors de la seconde permanence
  - C9 : Courriel n°9 de Mr et Mme REVERSAT reçu le 17 octobre 2022
  - C10 : Courriel n°10 de Mr STAMPFLER Marc reçu le 21 octobre 2022
  - C11 : Courriel n°11 de Mr SELVA Florent reçu le 24 octobre 2022
  - C12 : Courriel n°12 de Mr VIGNE Philippe reçu le 26 octobre 2022
  - C13 : Courriel n°13 de Mme HAUMULLER Anne reçu le 27 octobre 2022
  - C14 : Courrier n°14 de Mme HAUMULLER Anne déposé le 29 octobre 2022
  - C15 : Courrier n°15 de Mr STAMPFLER Marc et de Mr CAMPON Patrick déposé le 29 octobre 2022
  - C16 : Courriel n°16 de Mr et Mme VERREPT Paul et Nadine reçu le 29 octobre 2022
  - C17 : Courrier n°17 de Mesdames BERTHOL Liliane et Nadine, Mme MERCIER Anne-Sophie, Mr DOHERIER François, Mme AUCLAIR Anick et Mr et Mme DEXTRE reçu le 4 novembre 2022
  - C18 : Courrier n°18 de la SARL La Garenne représentée par Mme JOUVAUD Viviane, Mr JOUVAUD Joris et Mr JOUVAUD Roland reçu le 4 novembre 2022
  - C19 : Courrier n°19 de Mr et Mme VERREPT Paul et Nadine reçu le 4 novembre 2022
  - C20 : Courrier n°20 de Mr et Mme MELOTTO Sébastien et Carole reçu le 5 novembre 2022
  - C21 : Courrier n°21 de Mme MENCERREY Geneviève reçu le 5 novembre 2022

## **Observations des Personnes Publiques Associées**

En réponse aux sollicitations effectuées auprès des Personnes Publiques Associées, la commune a reçu six réponses de la part de :

- La Préfecture de Vaucluse le 8 juillet 2022
- La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur le 22 juillet 2022
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse le 1<sup>er</sup> août 2022
- Le Syndicat Mixte Comtat Ventoux le 16 septembre 2022
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité le 16 septembre 2022
- La Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin le 19 septembre 2022

Aucune des Personnes Publiques Associées ayant répondu n'a formulé d'avis défavorable, en revanche, la Préfecture de Vaucluse, le Syndicat Mixte Comtat Ventoux, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et la Communauté d'Agglomération

---

Ventoux Comtat Venaissin ont émis des observations et des remarques qui seront développées dans le cadre de ce procès-verbal de synthèse.

### **Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées :**

Il est important de noter qu'aucune des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ne concernaient la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées. Plus généralement, cette mise à jour n'a pas reçu d'opposition de la part des bédoinais. Les discussions qui suivent sont donc uniquement relatives à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

## **Synthèse des observations et questionnements par thèmes :**

### **1/ Observations ayant un lien direct avec les objets de l'enquête publique**

#### **1.1 Les emplacements réservés**

##### **1.1.1 Le zonage des emplacements réservés**

Extrait du courrier de la Préfecture de Vaucluse :

*« [...] 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 du 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.*

*Toutefois les secteurs Nm et Nas correspondant 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 est source d'incohérence [...] 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 »***

##### **1.1.2 L'emplacement réservé n°19**

Extrait du courriel C10 et courrier C15

« [...] Création ER 19 – Parking des Sablières. La création en zone A de l'emplacement réservé n°19 d'une superficie de 5540 m<sup>2</sup> et destiné à un parking pour les équipements sportifs appelle deux remarques en accord avec les services de l'Etat et L'INAO :

- Quelle est sa pertinence ? Une restructuration des espaces délaissés à proximité de la piscine, des tennis et devant l'aire de stationnement des campings cars (parcelle 1907, 1277), permettrait de répondre aux besoins de stationnement. Par ailleurs, il existe un parking proche sur la route de Crillon (la gare routière) qui répondrait également au besoin. Une simple liaison piétonne (qui existe dans la pratique) serait à créer.

[...]

- Une artificialisation supplémentaire de terres agricoles. Ce choix revient comme le souligne L'INAO, à artificialiser plus de 5000 m<sup>2</sup> de terres agricoles [...] « en AOC Ventoux » ...

Extrait du courriel C13 et du courrier C14

« [...] 3. Un nouveau parking chemin des Sablières – emplacement réservé n°19  
Je partage l'avis donné par les services de l'Etat. En quoi un tel parking se justifie-t-il alors que se trouve à proximité le parking, sous utilisé de la gare routière. Un cheminement piéton suffirait pour lier la piscine et les tennis à ce parking, cheminement qui d'ailleurs se pratique déjà. Il est aussi possible de mieux organiser les espaces jouxtant les équipements sportifs et l'aire de camping-cars. »

Extrait du courrier C17

« [...] 2/ Opposition au projet de création d'un emplacement réservé au stationnement, chemin des Sablières – Modification du zonage du PLU des parcelles 349 et 350  
Nous sommes surpris que soit maintenu le projet présenté notamment page 29 du document [...] Nous confirmons notre opposition de principe à ce projet d'emplacement réservé qui générerait un trafic de véhicules conséquent sur les chemins alentours et la probabilité de présence de fuites d'hydrocarbures, s'éloignerait ainsi de la qualité de l'environnement des espaces de pâturages d'agropastoralisme, auxquels les parcelles sont aujourd'hui destinées.

Ce projet de stationnement laisse sous-entendre un besoin futur non avéré dans le temps présent et, de nouveau, la possibilité de projets envisagés dont nous n'avons pas connaissance. »

Extrait du courrier de la Préfecture de Vaucluse :

« [...] la modification prévoit la création d'un nouvel ER n°19 pour la création d'un parc de stationnement de 5 540 m<sup>2</sup> chemin des sablières. [...] 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. [...] 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). »

Extrait du courrier de l'INAO :

« [...] Seule la création du nouvel emplacement réservé n°19, d'une superficie restreinte de 0,55 ha, en zone A, pour une aire de stationnement à proximité des équipements sportifs, appelle une remarque de la part de l'institut du fait de sa discontinuité avec des parcelles déjà équipées. Aussi, la concrétisation du projet à cet endroit pourrait conduire à soustraire à l'agriculture une superficie plus conséquente. Or bien qu'actuellement déclaré en jachère à la PAC cet emplacement est classé en AOC « Ventoux » dans un secteur où cette production est d'usage. »

### **1.1.3 L'emplacement réservé n°11**

Extrait du courriel C10 et courrier C15

« [...] Modification de l'ER 11, Village, Route de Flassan. Comme plusieurs participants à l'Enquête Publique de 2019, j'avais marqué mon opposition au fait de rendre constructible cette zone et avait déjà exprimé le souhait de voir affecter cet emplacement réservé à un espace public/vert. Espace qui manque dans le bourg. La modification de 2022 ajoute « l'aménagement d'un espace vert paysager » à la destination initiale de cet ER11, à savoir une « aire de stationnement ». Si cette affectation complémentaire est positive, pourquoi ne pas aller plus loin en supprimant totalement l'affectation « aire de stationnement » ? »



### **1.1.4 L'emplacement réservé n°18**

Extrait de l'observation O6

*« Après lecture de la modification de l'ER 16 renommé ER 18, nous prenons acte de cette modification et espérons une réalisation rapide dès que la Commune le pourra. Dans l'intérêt général, la sécurité et le mieux vivre des habitants. »*

### **1.1.5 L'emplacement réservé n°14**

Extrait de l'observation O5

Il est à noter que cet emplacement n'est pas impacté par la modification n°2 du PLU. Néanmoins l'un des objets de la modification étant la suppression et la modification des emplacement réservés. Dans ce cadre, L'ER 14 et notamment son maintien a été questionné par les voisins :

*« Habitants du chemin Piebonneau, nous nous interrogeons sur l'intérêt de conserver l'emplacement réservé ER 14. Pourriez-vous nous donner des informations à ce sujet ? »*

### **1.1.6 Demande de création d'emplacement réservé**

Extrait du courriel C10 et courrier C15

*« [...] La création d'ER sur le chemin des Granges. Au niveau du chemin des Granges, un peu avant d'arriver sur le rond-point, il existe une courbe dangereuse du fait d'un manque de visibilité. Un espace réservé pourrait être créé sur la parcelle 1270, afin de permettre un élargissement ponctuel venant gommer légèrement la courbe et améliorer ainsi la visibilité »*

## **1.2 Prendre en compte le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées**

### **1.2.1 Modifications réglementaires**

Observation O3

*« J'atteste avoir consulté le projet de modification n°2  
Je représente la propriétaire des parcelles B588 et B1987 et je suis favorable à la suppression de la surface minimale de terrain dans la zone UNc »*

Extrait du courrier de la Préfecture de Vaucluse :

*« [...] 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 R151-39 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 autorisé de 200 m<sup>2</sup>, le règlement limite leur surface de plancher existante dans la limite de 250 m<sup>2</sup>. Or, si le régime d'assainissement non collectif nécessitait la limitation de la surface de plancher les 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 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. »*

### **1.3 Réordonner les dispositifs réglementaires relatifs à la mixité sociale**

#### **1.3.1 Suppression de la servitude L4 et modification de la servitude L2**

Extrait du courrier C17

« *Opposition au projet de création de 8 logements parcelle 1955[...] Le PLU de 2011 institue une servitude L2 destinée à un programme de 8 logements locatifs sociaux en entrée Ouest du village, chemin des Bérard. La servitude concerne la parcelle G 1955, d'une contenance de 1607 m<sup>2</sup>, classée en zone UC.*

*Le projet nous semble au vu des explications de sa présentation, notamment page 66 du document « 1\_Notice\_M2\_V4ter-2.pdf », lacunaire pour nous permettre d'émettre un autre avis que celui d'une opposition de principe en l'état. Enfin, il convient de relever que la photographie aérienne présentée dans le projet ne correspond pas à la réalité et se trouve aujourd'hui dépassée. »*

Extrait du courrier de la Préfecture de Vaucluse :

« *[...] la suppression de la servitude « L4 » sur le hameau des Baux, justifiée par son éloignement du bourg, et la modification des objectifs de la servitude « L2 » abaissent de 100 à 30% la part de logements locatifs sociaux (LLS) sur un programme de 8 résidences, ne soulèvent pas d'observations fondamentales.»*

Extrait du courrier de la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin :

« *[...] Je tiens, par ailleurs, à féliciter la commune pour son initiative d'augmenter de 20 à 30% le nombre de logements sociaux dans le secteur L2.*

*Toutefois, au vu de la suppression du secteur L4, et des 5 LLS associés, et afin de conserver un équilibre sur la commune, une vigilance sera portée sur la programmation des LLS manquants sur le secteur L2.*

*P.66 : La modification du PLU indique que dans le secteur L2 le périmètre est sans limite de logements à créer mais peut-être que la commune pourrait indiquer un minimum de logements attendus et une densité maximale adaptée au secteur, à ne pas dépasser, en accord avec les objectifs du SCOT*

*P.68 Dans le secteur L4, il a bien été noté la difficulté de trouver un bailleur social public. Cependant, au lieu de supprimer ce site, une autre option pourrait être envisagée : rechercher un bailleur privé pouvant réaliser un conventionnement sans travaux avec l'Anah... »*

### **1.3.2 Réalisation d'une opération de logements intergénérationnels**

Extrait du courrier C17

---

*« Opposition au projet de modification du zonage du PLU des parcelles 345, 346 et 347 [...] l'objet de la modification envisagé du Plu sur notamment les parcelles 345, 346 et 347 semble vouloir changer la qualification de cette zone du PLU, actuellement en zone UT, en zone UC, sans que la matérialisation d'un projet ne soit clairement présentée [...] l'actuelle zone UT pour ces trois parcelles, accueille régulièrement des événements associatifs gardant la vocation souhaitée lors d'une dernière révision, et le jugement qui est illustré dans le propos de la notice explicative nous semble tout à fait erroné par rapport à nos observations en tant que voisins. Nous exprimons donc notre plus vive opposition à ce volet du projet de modification. »*

Extrait du courriel C10 et courrier C15

*« [...] Opération de logements intergénérationnels. Hormis le caractère positif d'une telle opération, plusieurs remarques :  
Il serait judicieux et plus pédagogique d'indiquer la création de la voie nouvelle sur les cartographies.  
Ne serait-il pas opportun d'étudier un autre axe que la rue des Bérard pour relier l'opération et la route de Crillon ?... »*

Extrait du courrier du Syndicat Mixte Comtat Ventoux

*« [...] Le changement de la zone UT en UC pour accueillir une résidence sénior et un lotissement communal reste dans l'enveloppe urbaine existante définie par le SCOT. Cela vient, par ailleurs, renforcer l'offre de logements pour des publics spécifiques, et ainsi prendre en compte le parcours résidentiel des ménages.  
Bien que les modifications envisagées, notamment concernant les hameaux et la transformation de la zone UT en UC, soient compatibles avec les orientations du SCIT, je vous invite à compléter leur justification dans la notice explicative, afin d'améliorer la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCOT... »*

Extrait du courrier de la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin :

---

« [...] le nombre de logement total sera compris entre 24 et 33 (16+6=24 et 25+8=33) logements soit une densité assez importante pour de l'individuel groupé. Peut-être que la commune pourrait envisager la possibilité d'introduire du petit collectif en R+1, notamment pour la résidence sénior. Ceci permettrait de diminuer l'impact foncier pour un même nombre de logements et d'ouvrir la possibilité de création d'un espace vert ou de convivialité. Cela répondrait, aussi, à l'objectif de 10% de production de collectif du PLH n°3...»

#### **1.4 Apporter des modifications et des améliorations au règlement écrit et graphique**

Sur ce point, de nombreuses remarques et demandes de précisions ont été demandées par le service des instructions des autorisations des droits des sols. Dans ce cadre, le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser si elle souhaite apporter les modifications demandées.

### **2/ Observations n'ayant pas de lien direct avec les objets de l'enquête publique**

En préambule, il est important de noter que bien que ces observations et requêtes n'aient pas de lien direct avec les objets de l'enquête, l'ensemble des courriers et observations ont été transmis à la commune.

#### **2.1 Le centre équestre situé chemin du Ménèque**

Les propriétaires du centre équestre ont évoqué un certain nombre de difficultés en lien avec le zonage UT et la proximité de la zone UD. Bien que le passage de la zone UT en zone UD relève de la procédure de modification, les points modifiés doivent être présentés lors de l'enquête publique pour que l'ensemble des habitants et les Personnes Publiques Associées puissent s'exprimer sur ces modifications. Si la commune envisage de répondre à ces demandes elle devra procéder à une nouvelle modification comprenant ces points.

#### **2.2 Demande de modification du règlement sur les aspects architecturaux**

Plusieurs participations évoquent l'absence et la non réglementation des équipements tels que les climatiseurs ou les pompes à chaleur, les toits terrasses... Comme évoqué précédemment, ces points devront faire l'objet d'une nouvelle procédure de modification pour permettre à chacun de s'exprimer sur ces sujets.

---

### **2.3 Demande de modification du zonage pour rendre des parcelles constructibles**

Il est impossible de répondre à ces demandes dans le cadre d'une modification, la procédure ne permettant pas de modifier les parcelles agricoles ou naturelles, ces demandes devront être étudiées lors d'une révision.

### **2.4 Divers**

Concernant le hameau des Fébriers un courrier mentionne l'inquiétude des habitants sur la potentielle évolution du règlement si le raccordement au réseau d'assainissement collectif venait à être réalisé. Ces éléments sont transmis à la Commune pour attirer sa vigilance dans la mesure où le réseau serait étendu.

Concernant les parcelles impactées par le risque inondation, la Commune n'est pas compétente pour agir sur le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Pour ce qui est du règlement concernant les espaces boisés classés et les impossibilités d'effectuer des coupes d'arbres dans ce secteur, ce point ne peut être traité dans le cadre de cette procédure.

## **3/ Questionnements du Commissaire enquêteur**

Emplacement réservé :

Concernant l'ER 19 pourriez-vous développer vos motivations et les justifications amenant à la création d'un parking dans ce secteur ?

Prise en compte du raccordement au réseau public d'assainissement et modification du règlement :

En complément des remarques formulées par la Préfecture, pourriez-vous justifier d'avantage les raisons du maintien des règles d'emprise au sol et d'extension ?

Servitude L2 :

En complément des remarques formulées par la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin, pourriez-vous clarifier la part de logements sociaux attendus en termes de surface de plancher et de nombre ?

Passage de la zone UT en zone UC pour l'implantation de logements intergénérationnels :

---


Pourriez-vous développer les raisons qui ont conduit la commune à choisir ce site pour ce projet ?

Sur ce point et au regard des remarques formulées, le commissaire enquêteur souhaite rappeler qu'il ne s'agit pas ici de se prononcer sur un permis de construire mais bien sur la modification du zonage.

### **Fin du procès-verbal de synthèse**

**Afférent à l'enquête publique ayant pour objet la mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées et à la modification n°2 du PLU.**

Liabeuf Virginie  
Commissaire enquêteur





---

# Réponses de la Commune de Bedoin



COMMUNE DE BEDOIN  
301, avenue Barral des Baux  
CS 90001  
84410 BEDOIN  
Tél : 04.90.65.60.08

## Plan Local d'Urbanisme de Bedoin

MODIFICATION N°2

---

### Mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire-enquêteur

26 novembre 2022

1

## 1/ Observations ayant un lien direct avec les objets de l'enquête publique

### 1.1 Les emplacements réservés

#### 1.1.1 Le zonage des emplacements réservés

Extrait Avis DDT :

*Les secteurs Nm et Nas correspondant 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 est source d'incohérence [...] 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 »*

#### **Réponse :**

Le dossier de modification a pris soin de ne pas reproduire les erreurs reprochées à la modification annulée par le juge administratif. A cet égard, le zonage des emplacements réservés ou modifiés n'a pas été modifié, afin de ne pas sortir du champ de la modification. En effet, certains ER avaient été reclassés en A ou N en conséquence de leur suppression ou de leur modification, induisant une réduction de la zone A ou de la zone N qui relève du champ de la révision.

Nous convenons qu'il en résulte une certaine incohérence puisque certains projets abandonnés demeurent en zone Nm ou Nas. A cet égard, la modification propose de procéder à la mise en concordance du zonage dans le cadre d'une prochaine révision.

Dès lors que la DDT s'accorde sur le fait que reclasser les secteurs Nm et Nas en N n'induit pas la réduction d'une zone N et n'excède donc pas du champ de la modification, la Commune compte donner suite à la demande et procéder au reclassement.

#### **Conclusion :**

Suite favorable

### 1.1.2 L'emplacement réservé n°19

*Opposition à la création de l'ER 19 pour aire de stationnement*

#### Réponse :

Les besoins de réorganisation et de renforcement de la capacité de stationnement aux abords du secteur d'équipements sportifs sont manifestes.

Toutefois, au vu des oppositions et des observations des PPA, la Commune renonce à l'institution de l'ER19 et va envisager d'autres alternatives pour répondre aux enjeux du secteur.

#### Conclusion :

Suite favorable

### 1.1.3 L'emplacement réservé n°11

*La modification de 2022 ajoute « l'aménagement d'un espace vert paysager » à la destination initiale de cet ER11, à savoir une « aire de stationnement ». Si cette affectation complémentaire est positive, pourquoi ne pas aller plus loin en supprimant totalement l'affectation « aire de stationnement » ?*

#### Réponse :

La Commune a souhaité permettre l'aménagement d'un espace paysager sur la route de Flassan, pour proposer à la population et aux visiteurs un espace vert public qui mette en valeur le cône de vue sur la silhouette du vieux village.

Pour autant, il est nécessaire de maintenir une vocation de stationnement sur cet espace stratégique, aux portes du centre ancien. Bédoin est une commune très attractive sur le plan touristique (porte d'entrée du Mont Ventoux) et pôle d'appui dans l'armature du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux. Les commerces, les services et les emplois se concentrent dans le centre-ville et il est nécessaire de gérer le stationnement visiteurs et non-résidentiel.

Par ailleurs, la Commune a fait le choix, dans le cadre de la modification n°2 du PLU, de ne plus imposer de stationnement pour les habitations dans les zones UA et UB correspondant au centre-ville, afin de favoriser la rénovation du bâti.

En complément des parkings du centre-ville, la Commune met ainsi en place un réseau de parkings de délestage (parkings route de Carpentras, route de Malaucène), auquel le parking de la Route de Flassan participera.

En compatibilité avec l'espace vert, le parking sera végétalisé pour réduire son impact paysager et limiter l'imperméabilisation des sols.

#### Conclusion :

Maintien de la double vocation espace vert / parking végétalisé

#### 1.1.4 L'emplacement réservé n°18

*« Après lecture de la modification de l'ER 16 renommé ER 18, nous prenons acte de cette modification et espérons une réalisation rapide dès que la Commune le pourra. Dans l'intérêt général, la sécurité et le mieux vivre des habitants. »*

**Réponse :**

Cette observation conforte la Commune dans son choix de redélimitation du périmètre de l'ER.

**Conclusion :**

Sans objet

#### 1.1.5 L'emplacement réservé n°14

*« Habitants du chemin Piebonneau, nous nous interrogeons sur l'intérêt de conserver l'emplacement réservé ER 14. Pourriez-vous nous donner des informations à ce sujet ? »*

**Réponse :**

Cet emplacement réservé a été institué par le PLU de 2011 et n'est pas concerné par la modification. Il a été institué pour faire suite à un contentieux relatif à l'enclavement des parcelles naturelles en limite nord du quartier. Il résulte de l'une des solutions proposées par l'expert judiciaire. Le litige n'étant pas totalement résolu à ce jour, il est préférable de conserver cet ER par mesure de précaution.

**Conclusion :**

Maintien de l'ER

A réétudier après résolution du litige en fonction de la solution retenue pour désenclaver les parcelles

#### 1.1.6 Création d'un emplacement réservé

*« La création d'ER sur le chemin des Granges. Au niveau du chemin des Granges, un peu avant d'arriver sur le rond-point, il existe une courbe dangereuse du fait d'un manque de visibilité. Un espace réservé pourrait être créé sur la parcelle 1270, afin de permettre un élargissement ponctuel venant gommer légèrement la courbe et améliorer ainsi la visibilité »*

**Réponse :**

La sécurité des déplacements dans ce secteur est une préoccupation de la Commune. Dans le PLU de 2011, un emplacement réservé n°25 a été institué pour permettre un élargissement de la voie à l'intersection du Chemin des Granges et du Chemin du Ménèque. Sont de plus envisagés l'aménagement d'un plateau ralentisseur et la création d'une zone 30 km, afin de réduire la vitesse sur le Chemin des Granges.

Des aménagements complémentaires pourront être étudiés si les mesures envisagées sont insuffisantes.

En tout état de cause, la parcelle F1270 dont il est fait état dans cette observation n'est pas en bordure de voirie et ne permettrait pas un élargissement à cet endroit.



**Conclusion :**

Sans objet

A étudier lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU si les mesures envisagées sont insuffisantes.

**1.2 Prendre en compte le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées**

**1.2.1 Modifications réglementaires – Secteur des Granges**

Extrait Avis DDT :

*« 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 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. »*

**Réponse :**

La modification met en place un double dispositif de limitation de l'emprise au sol, en % et en m<sup>2</sup>, afin de préserver les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales du quartier des Granges. L'objectif est de mettre en place une densification « douce », maintenir un tissu urbain aéré, préserver un maximum d'espaces libres et permettre la préservation et le renforcement de la trame végétale dans le quartier. A considérer en outre qu'une partie de la zone est soumise à un risque de feu de forêt.

La modification permet toutefois aux constructions existantes excédant d'ores et déjà ces plafonds, de bénéficier de droits complémentaires sous forme d'extensions limitées de la surface de plancher.

Au vu de l'observation de la DDT, la Commune entend supprimer les plafonds d'emprise au sol et de surface de plancher exprimés en m<sup>2</sup>, en considérant que le coefficient d'emprise au sol (10 %) et le coefficient d'espaces libres (80 %) sont suffisants pour répondre aux objectifs ci-dessus.

**Conclusion :**

Suite favorable

## 1.3 Réordonner les dispositifs réglementaires relatifs à la mixité sociale

### 1.3.1 Suppression de la servitude L4 et modification de la servitude L2

*« Opposition au projet de création de 8 logements parcelle 1955[...] Le PLU de 2011 institue une servitude L2 destinée à un programme de 8 logements locatifs sociaux en entrée Ouest du village, chemin des Bérard. La servitude concerne la parcelle G 1955, d'une contenance de 1607 m<sup>2</sup>, classée en zone UC. »*

Avis SCoT :

*« La modification du PLU indique que dans le secteur L2 le périmètre est sans limite de logements à créer mais peut-être que la commune pourrait indiquer un minimum de logements attendus et une densité maximale adaptée au secteur, à ne pas dépasser, en accord avec les objectifs du SCOT.*

#### Réponse :

La modification prévoit que tout programme de logements devra affecter 30% du nombre de logements créés à la création de LLS. L'objectif est de proposer un programme mixte de logements. Le programme reste à définir par le particulier propriétaire des parcelles concernées.

#### Conclusion :

Sans objet

### 1.3.2 Réalisation d'une opération de logements intergénérationnels

*« Opposition au projet »*

#### Réponse :

Le rapport de présentation démontre que la Commune marque un vieillissement de sa population associé à une diminution de la part des jeunes.

La commune, en cours d'acquisition du foncier sur cette zone, doit pouvoir accompagner le parcours résidentiel de la population vieillissante, en perte d'autonomie, grâce à cet équipement et proposer également des logements accessibles aux jeunes ménages pour leur permettre de s'installer ou de rester dans la commune.

Les riverains du projet ont été réunis le 07/11/2022 pour des explications quant au devenir de cette zone.

Si le programme est défini, l'aménagement du secteur reste à étudier. La commune communiquera auprès des riverains sur le projet le moment venu.

#### Conclusion :

Maintien du projet

## 1.4 Apporter des modifications et des améliorations au règlement écrit et graphique

*De nombreuses remarques et demandes de précisions ont été demandées par le service des instructions des autorisations des droits des sols. Dans ce cadre, le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser si elle souhaite apporter les modifications demandées.*

### Réponse :

La Commune prend acte des demandes de modifications réglementaires. Toutefois, elles ne portent pas sur les points de la modification. Certaines trouveront leur résolution dans les modifications envisagées pour faire suite aux observations ci-dessus.

Afin de ne pas alourdir le dossier et de pouvoir prendre le temps d'étudier ces demandes et leurs implications sur le PLU, la Commune souhaite différer à une prochaine procédure d'évolution du PLU (modification ou révision selon les conditions d'urgence).

### Conclusion :

A étudier lors d'une prochaine procédure (modification ou révision)

## 2/ Observations n'ayant pas de lien direct avec les objets de l'enquête publique

Ces observations seront étudiées lors d'une prochaine procédure d'évolution (modification ou révision).

## 3/ Questionnements du Commissaire enquêteur

*Emplacement réservé :  
Concernant l'ER 19 pourriez-vous développer vos motivations et les justifications amenant à la création d'un parking dans ce secteur ?*

### Réponse :

Le secteur des équipements sportifs (espace aquatique, tennis) ne dispose d'aucun stationnement organisé et sécurisé, ce qui génère un stationnement anarchique et des difficultés d'accès aux équipements.

Toutefois, au regard des observations de la DDT, la création de l'ER 19 est abandonnée. La Commune envisagera d'autres alternatives pour répondre à l'enjeu de stationnement.



*Prise en compte du raccordement au réseau public d'assainissement et modification du règlement :  
En complément des remarques formulées par la Préfecture, pourriez-vous justifier d'avantage les raisons du maintien des règles d'emprise au sol et d'extension ?*

**Réponse :**

La modification met en place un double dispositif de limitation de l'emprise au sol, en % et en m<sup>2</sup>, afin de préserver les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales du quartier des Granges. L'objectif est de mettre en place une densification « douce », maintenir un tissu urbain aéré, préserver un maximum d'espaces libres et permettre la préservation et le renforcement de la trame végétale dans le quartier. A considérer en outre qu'une partie de la zone est soumise à un risque de feu de forêt.

La modification permet toutefois aux constructions existantes excédant d'ores et déjà ces plafonds, de bénéficier de droits complémentaires sous forme d'extensions limitées de la surface de plancher.

Au vu de l'observation de la DDT, la Commune entend supprimer les plafonds d'emprise au sol et de surface de plancher exprimés en m<sup>2</sup>, en considérant que le coefficient d'emprise au sol (10 %) et le coefficient d'espaces libres (80 %) sont suffisants pour répondre aux objectifs ci-dessus.

*Servitude L2 :  
En complément des remarques formulées par la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin, pourriez-vous clarifier la part de logements sociaux attendus en termes de surface de plancher et de nombre ?*

**Réponse :**

La modification prévoit que tout programme de logements devra affecter 30% du nombre de logements créés à la création de LLS. L'objectif est de proposer un programme mixte de logements. Le programme reste à définir par le particulier propriétaire des parcelles concernées.

*Passage de la zone UT en zone UC pour l'implantation de logements intergénérationnels :  
Pourriez-vous développer les raisons qui ont conduit la commune à choisir ce site pour ce projet ?  
Sur ce point et au regard des remarques formulées, le commissaire enquêteur souhaite rappeler qu'il ne s'agit pas ici de se prononcer sur un permis de construire mais bien sur la modification du zonage.*

**Réponse :**

Comme exposé dans la notice de présentation (pages 72 à 74), le choix du site a été retenu après analyse des capacités des gisements fonciers libres dans les zones urbanisées, sur la base des critères suivants :

- un gisement foncier permettant la réalisation d'un programme d'une trentaine de logements respectant les objectifs de densité du SCoT (15 à 25 log. / ha dans les dents creuses des composantes urbaines), soit entre 5000 m<sup>2</sup> et 1 ha ;
- un site positionné à proximité des services et équipements du village,
- un site bien desservi bénéficiant de la présence ou proximité des réseaux humides.

Or l'analyse du potentiel foncier sur la commune a montré que les autres gisements potentiels sont contraints par des critères disqualifiants (projets en cours, parcelles cultivées, insuffisance des réseaux, ...)

Le site retenu répond à ces critères. De plus, il est d'ores et déjà classé en zone constructible au PLU, ce qui permet d'éviter une nouvelle ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, si la zone UT a une vocation d'accueil touristique, aucun projet n'existe sur le site et la modification de son affectation est donc sans incidence.

Enfin, le site présente une faisabilité foncière puisque le propriétaire actuel est vendeur, ce qui permet une mise en œuvre de l'opération à court terme pour répondre aux enjeux résidentiels des jeunes ménages et des seniors.

C'est donc un faisceau de paramètres concordants qui a permis de retenir le site de projet.

Bédoin, le 26 novembre 2022

Le Maire

Alain CONSTANT



---

# AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## **Avis sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées**

Il est important de noter que le territoire de la commune de BEDOIN a une dominante rurale mais qu'il s'agit également d'un secteur touristique.

L'évolution démographique a entraîné la densification de certains secteurs et le développement des espaces urbains. Cette évolution combinée à l'augmentation significative de la population durant la période estivale interroge sur la capacité des réseaux et leur zonage.

Les études préalables réalisées par le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône Ventoux (SRV) démontrent que le réseau dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les habitants supplémentaires prévus au PLU (4 200 EH à traiter en supposant 100% de raccordement).

La mise à jour du schéma d'assainissement n'a pas fait l'objet d'opposition de la part du public. L'extension du réseau dans certains secteurs a d'ailleurs permis d'assouplir le règlement du Plan Local d'Urbanisme, auxquels les habitants semblent favorables.

Sur ce dernier point une vigilance devra tout de même être apportée sur le raccordement futur des hameaux, notamment celui des Fébriers. En effet, le raccordement au réseau d'assainissement collectif ne doit pas être le seul point pris en compte dans le cadre de l'évolution des droits à construire.

## **Avis sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

La modification n°2 du PLU a suscité des réactions de la part des habitants et des personnes publiques associées.

A l'issue de l'enquête et de la procédure du procès-verbal de synthèse, des ajustements sont proposés et des points ont été étayés.

---

Concernant les emplacements réservés, la commune a pris en compte les remarques formulées et propose de :

- Modifier le zonage des ER supprimés ou modifiés actuellement en Nm et Nas en N, comme demandé par la DDT, entraînant ainsi davantage de cohérence entre les documents et l'usage.
- Supprimer l'ER 19 face aux avis défavorables formulés. Sur cet emplacement réservé, la commune n'a pas su apporter la démonstration de la nécessité de l'aménagement envisagé au travers de la mise en place de cet ER. Au-delà, la réduction de l'espace agricole induite paraît plus préjudiciable que la non mise en œuvre de ce parking. L'optimisation et la liaison des espaces de stationnements situés à proximité semblent pouvoir apporter des solutions à cette problématique.

Le maintien de la vocation parking sur l'ER 11 a été davantage motivée. Son aménagement en espace vert permettra néanmoins de le rendre moins impactant sur le secteur.

Par ses réponses la commune a su lever les objections concernant les emplacements réservés. Elle a également pris en compte les remarques sur les ER non concernés par la présente modification et semble favorable à leur intégration dans une prochaine procédure.

Concernant la servitude L2, la commune malgré les alertes formulées sur le manque de précision des parts et de la densité attendue, n'a pas souhaité apporter de compléments à la part de 30% des logements sociaux. Ces demandes ne modifiant pas en l'état la part des logements sociaux, ce manque de précision n'impacte pas le projet de la commune, néanmoins, il l'obligera à une plus grande vigilance concernant les projets déposés ou à une maîtrise foncière.

Concernant la réalisation d'une opération de logements intergénérationnels, face à l'opposition des riverains, la commune a une nouvelle fois démontré dans le cadre de la procédure du procès-verbal de synthèse à la fois le besoin et la justification de l'emplacement choisi. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs des documents cadre tels que le SCOT et le PLH. Elle est, par ailleurs, entièrement connectée à la situation démographique de la commune et au parcours résidentiel.

---

Concernant enfin, la prise en compte du raccordement au réseau public d'assainissement, comme demandé par la DDT et le commissaire enquêteur, la commune a requestionné les limitations du droit à construire dans ces zones. Elle a accepté, dans ce cadre, de revenir sur les 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum en s'assurant, par le maintien des 10% d'emprise au sol maximum, d'une urbanisation « douce » afin de préserver les paysages et de prendre en compte le risque feu de forêt. Ce compromis semble apporter plus de cohérence avec le zonage et le raccordement des secteurs des Granges, et des hameaux des Bruns et des Vendrans.

Pour l'ensemble des autres points évoqués, la commune semble en avoir pris note et vouloir les intégrer lors de la prochaine procédure.