



Plan local d'urbanisme de Bédoin

MODIFICATION N°2

1 – Notice explicative

[Annexe au rapport de presentation](#)

Décembre 2022

 <p>JÉRÔME BERQUET URBANISTE O. P. Q. U.</p>	<p>Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U. Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier</p>
 <p>Ellip SIG</p>	<p>ELLIPSIG Conseil & prestation en géomatique 1, rue de Cherchell – 34070 Montpellier</p>

Sommaire

Avant-propos	5
I- Introduction	6
1- Historique du plan local d'urbanisme	6
2- Objet de la modification n°2 du PLU de Bédoin	6
3- Régime juridique de la modification	7
3-1 Les conditions de fond.....	7
3-2 Les conditions de forme	7
3-3 Application des dispositions transitoires	8
II- Exposé des motifs et justification des modifications entreprises	10
1- Reconsidérer les emplacements réservés	10
1-1 Les cimetières	11
1-2 Les aires de stationnement	17
1-3 Les voies nouvelles	30
1-4 Les espaces verts	35
2- Prendre en compte le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de certains secteurs	37
2-1 La zone UNd des Tournillayres	37
2-2 Les zones UY et UYh	39
3- Réordonner les dispositifs réglementaires relatifs à la mixité sociale de l'habitat et répondre à des besoins en logements catégoriels	60
3-1 Le réordonnement des dispositifs réglementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat	60
3-2 Apporter une réponse aux besoins en logements catégoriels (jeunes ménages et personnes âgées).....	69
4- Apporter des modifications et des améliorations au règlement écrit et graphique ...	77
4-1 Le caractère de la zone UN	77
4-2 Les occupations et utilisations du sol en zones U et AU	78
4-3 Les règles relatives à la défense incendie	79
4-4 La gestion pluviale dans les zones UC, UD et UT.....	80
4-5 Les toitures terrasses.....	81
4-6 L'aspect des clôtures en zones U et AU	82
4-7 L'aspect des clôtures en zones A et N.....	84
4-8 Le stationnement en zones UA et UB	85
4-9 Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zone A.....	88
4-10 La rectification d'erreurs matérielles sur le plan de zonage	89
4-11 L'intégration de schémas illustratifs dans le corps du règlement.....	91

III- Synthèse des impacts sur le plan local d'urbanisme.....	92
1- Les pièces du PLU modifiées.....	92
2- La numérisation du zonage	92
IV- Synthèse des principaux impacts sur l'environnement	95
1- Justification des nouveaux potentiels d'urbanisation.....	95
1-1 Les objectifs du PLU de 2011	95
1-2 Les objectifs de production du PLH	96
1-3 Le potentiel de production de logements par l'effet de la modification du PLU	96
2- Synthèse des impacts sur la consommation d'espaces et l'activité agricole & Compatibilité avec le SCoT	97
2-1 Les emplacements réservés.....	97
2-2 L'opération de logements intergénérationnels	98
2-3 La densification des hameaux.....	98
3- Synthèse des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.....	100
4- Synthèse des impacts sur le réseau d'assainissement	102

Avant-propos

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.

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.

Certains développements, cartographies et photographies sont ainsi repris du dossier précédemment établi par le bureau d'études ***sdp.conseils***.

I- Introduction

1- Historique du plan local d'urbanisme

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 :

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

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 approuvée le 13 mars 2019.

« 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.

2- Objet de la modification n°2 du PLU de Bédoin

Au terme de l'arrêté d'engagement, la modification est entreprise en vue de :

- 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.

3- Régime juridique de la modification

Dans les développements suivants, les articles font référence au Code de l'urbanisme. En cas contraire, le code de référence est nommé cité.

3-1 Les conditions de fond

Article L153-31

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 six 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 ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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.

3-2 Les conditions de forme

Article L153-37

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

Article L153-40

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 L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

3-3 Application des dispositions transitoires

Le PLU de la commune de Bédoin a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2011, partiellement annulé par la Cour administrative d'appel de Marseille du 26 mai 2016.

L'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 susvisés, qui déterminent le nouveau régime juridique (dit régime modernisé) applicable aux PLU, sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Pour autant, la modification n°2 du PLU de Bédoin reste régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 VI du décret susvisé prévoit que :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Il en résulte que les articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme relatifs au contenu des PLU restent applicables dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015 dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité.

Le passage sous le régime modernisé correspondant aux dispositions des articles R151-1 à R151-55 se fera ainsi lors de la prochaine procédure de révision du document.

II- Exposé des motifs et justification des modifications entreprises

1- Reconsidérer les emplacements réservés

La modification est entreprise afin de reconsidérer plusieurs emplacements réservés institués par le PLU (suppression ou modification d'emprise ou de destination) et d'en créer de nouveaux, au vu de l'évolution des projets communaux et des acquisitions foncières réalisées.

Synthèse des modifications sur les emplacements réservés

PLU en vigueur		Objet de la modification
N°	Destination	
CIMETIERES		
ER 18	Extension du cimetière de Ste Colombe	Suppression (renonciation)
ER 16	Création d'une aire de stationnement Cimetière des Baux	Modification de la destination (extension cimetière et stationnement)
ER 17	Extension du cimetière des Baux	Suppression (renonciation)
AIRES DE STATIONNEMENT		
ER 7	Création d'une aire de stationnement Rte de Carpentras	Suppression (réalisé)
ER 16	Création d'une aire de stationnement Hameau des Jean-Blanc	Modification et réduction de l'emprise - Renommé ER 18
ER 19	Création d'une aire de stationnement Hameau de Ste Colombe)	Suppression (renonciation)
ER 20	Création d'une aire de stationnement Hameau de Pousse-Chiens	Réduction (acquisition)
ER 30	Création d'une aire de stationnement Entrée Nord-Ouest - Rte de Malaucène	Réduction (acquisition)
VOIES NOUVELLES		
ER 29	Création d'une voie Rte de Malaucène	Suppression (réalisé)
ESPACES VERTS		
ER 11	Création d'une aire de stationnement Rte de Flassan	Compléter la destination (espace vert paysager)

Création de nouveaux ER		Objet de la modification
N°	Destination	
VOIES NOUVELLES		
ER 7	Elargissement du Chemin des Bérard	Création

1-1 Les cimetières

La commune de Bédoin dispose de trois cimetières : un cimetière principal dans le bourg et deux cimetières positionnés dans les hameaux de Sainte-Colombe et des Baux. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, sur le constat que le cimetière principal était proche de la saturation, le PADD s'est fixé pour objectif de remédier à cette situation pour permettre à la commune d'assurer pleinement le service public funéraire (Cf. Orientation V du PADD). Ainsi, le PLU a institué des emplacements réservés en vue de l'extension des cimetières.

A ce jour, la capacité résiduelle des cimetières communaux est de 22 concessions et 1 caveau (hors cases de colombarium). Or ces trois dernières années, la commune a vendu en moyenne 7 concessions par an, le cimetière des Baux est rempli et celui de Sainte-Colombe ne dispose que de 2 concessions libres.

Dans ces circonstances, l'extension de ces deux cimetières est devenue une nécessité à court terme et la commune s'est saisie de la question en reconsidérant les emplacements réservés à cet effet.

1-1-1 Cimetière de Sainte-Colombe - Suppression de l'ER 18

A- Motif de la modification

Le hameau de Sainte-Colombe dispose d'un cimetière situé à quelques dizaines de mètres au Nord, en bordure du Chemin des Fébriers et du Ventoux (parcelle C951). Avec une capacité de 76 emplacements, le cimetière ne compte plus que 2 concessions disponibles.

Le PLU de 2011 a classé le cimetière de Sainte-Colombe en zone agricole et institué un emplacement réservé n°18 afin d'en permettre une extension vers l'Est. D'une contenance de 2090 m², l'ER recouvre la parcelle C74, classée en secteur Nm correspondant à un secteur de la zone naturelle destiné aux cimetières.

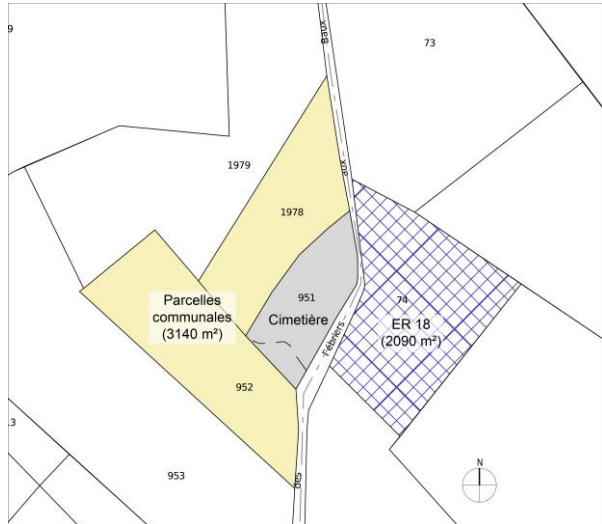
Or la parcelle C74 est occupée par une vigne cultivée, identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2019 et relevant du périmètre AOC/AOP viticole « Ventoux ».

Sur ces considérations, la commune a acquis les parcelles C1978 et C952 d'une superficie totale de 3140 m², deux parcelles non cultivées permettant d'envisager l'extension dans la continuité Ouest du cimetière, tout en préservant la vigne côté Est. De ce fait, l'ER 18 est dépourvu d'utilité.

Vue aérienne



Situation cadastrale



Cimetière de Sainte-Colombe



ER 18 : parcelle cultivée en vigne



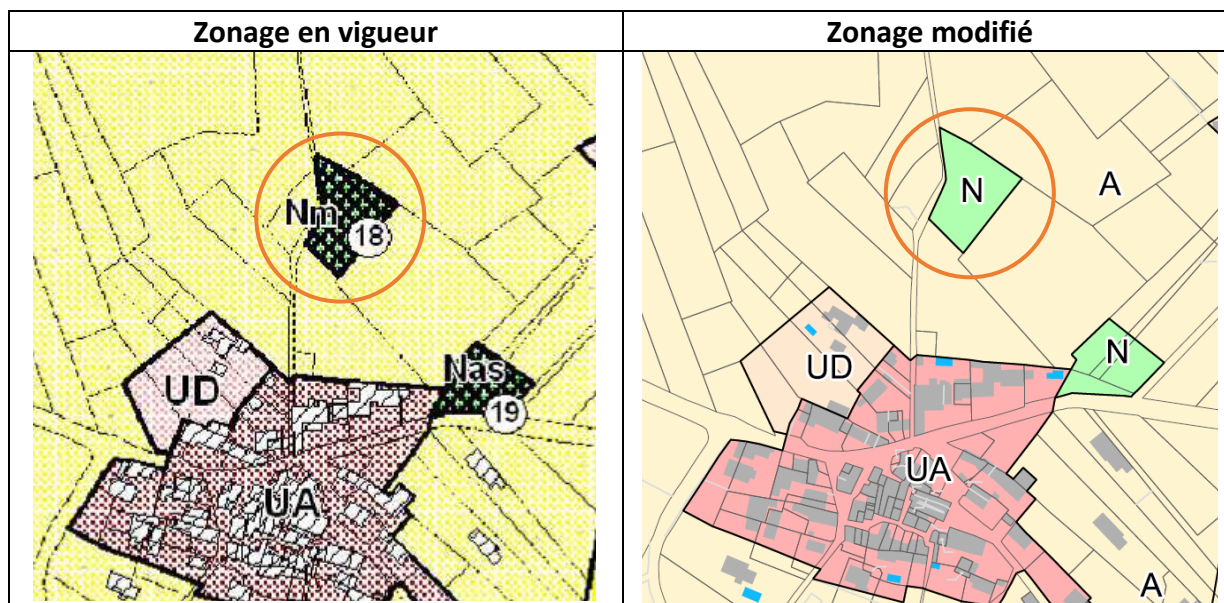
B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de supprimer l'ER 18 correspondant à l'extension côté Est du cimetière de Sainte-Colombe, qui n'est plus envisagée suite à l'acquisition par la commune d'une nouvelle emprise foncière.

En conséquence, l'emprise de l'ER 18 est reclassée en zone N pour prendre acte de la suppression de la vocation de cimetière.¹

Bien que l'adaptation du zonage par un reclassement en zone A eût permis plus de cohérence avec l'occupation actuelle, la réduction d'une zone naturelle ne relève pas du champ de la procédure de modification. La mise en cohérence sera effectuée lors de la prochaine révision du PLU. Le zonage N ne s'oppose toutefois pas à la pérennité de l'exploitation viticole.

¹ Cf. Avis du Préfet de Vaucluse sur le projet de modification



Nota : concernant la suppression de l'ER 19 et le reclassement en zone N tel figurant sur le plan ci-dessus, voir ci-après

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la suppression de l'ER 18. Pour une meilleure lisibilité du zonage des hameaux, deux nouveaux plans de secteur sont créés.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

Si la parcelle C74 est reclassée en zone N, la suppression de l'emplacement réservé exprime l'abandon du projet de cimetière sur la parcelle. Elle permet ainsi de pérenniser la vigne en place et de préserver un foncier à potentiel agricole relevant d'un périmètre AOC/AOP.

La modification induit donc un effet positif sur l'activité agricole et la consommation d'espace agricole.

1-1-2 Cimetière des Baux – Modification de l'ER 16 et suppression de l'ER 17

A- Motif de la modification

Le hameau des Baux dispose d'un cimetière jouxtant les limites urbaines au Nord-Ouest du hameau, en bordure du Chemin des Bellonis. Couvrant la parcelle B1370, il relève pour partie de la zone UD et pour partie de la zone A. Il est partiellement concerné par une zone inondable rouge d'aléa maximal identifiée par le PPRI.

A ce jour, le cimetière des Baux est saturé et, sur les 70 emplacements qu'il propose, plus aucun n'est disponible, rendant nécessaire une extension à court terme.

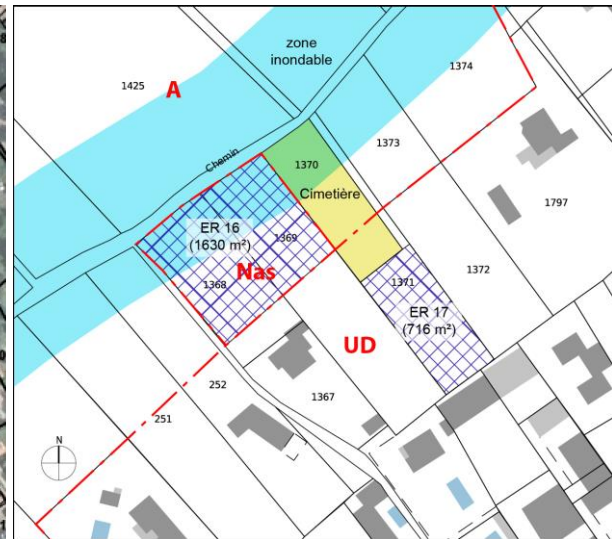
Le PLU de 2011 a institué deux emplacements réservés en continuité du cimetière :

- l'ER 16 destiné à la création d'une aire de stationnement en lien avec le cimetière, recouvre partiellement les parcelles B1368 et B1369 pour une surface de 1633 m² ; il est classé en secteur Nas correspondant à un secteur destiné aux aires de stationnement et est partiellement concerné par la zone inondable;
- l'ER 17 destiné à l'extension du cimetière, recouvre la parcelle B1371 pour une surface de 716 m² ; il est classé en zone UD.

Vue aérienne



Situation cadastrale



La commune souhaite reconsidérer les possibilités d'extension du cimetière. En effet, l'accès à la parcelle B1371 réservée à l'extension est insuffisamment calibré (largeur de 2,50 m) pour l'accès des véhicules funéraires.

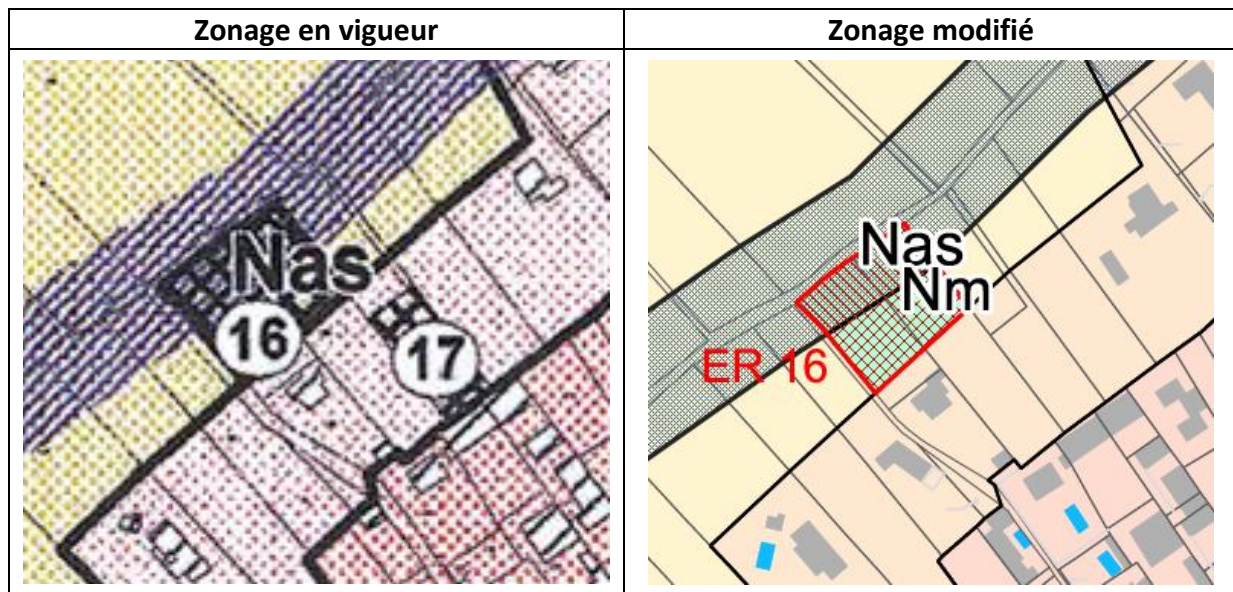
Ainsi, la commune propose de reporter l'extension du cimetière sur une partie de l'espace réservé au stationnement, à surface équivalente.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de modifier la destination de l'ER 16 et le zonage associé, et de supprimer l'ER 17 :

- affecter l'ER 16 à du stationnement et à une extension du cimetière, sans modifier l'emprise de l'ER,
- reclasser en secteur Nm la partie affectée à l'extension du cimetière (soit 916 m²).

Pour se conformer aux prescriptions du PPRI, le secteur Nm est délimité hors de la zone inondable rouge du PPRI où les cimetières ne sont pas autorisés.



C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la modification de la destination de l'ER 16, de la suppression de l'ER 17 et de la création du secteur Nm. Pour une meilleure lisibilité du zonage des hameaux, deux nouveaux plans de secteur sont créés.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

La modification n'a pas pour objet de modifier l'emprise existante de l'ER 16. Celui-ci porte sur des espaces classés en secteurs Nas et Nm. Seule la parcelle B1369 est déclarée au RPG 2020 en surface agricole temporairement non exploitée. Considérant toutefois que cette consommation d'espace était déjà permise par le PLU de 2011, la modification n'a pas d'impact sur la consommation d'espace et l'activité agricoles.

Impacts sur l'environnement urbain

La suppression de l'ER 17 aura pour effet de permettre la constructibilité de la parcelle B1371 actuellement classée en zone UD et l'accueil d'une nouvelle habitation en dent creuse. La modification du PLU facilitera ainsi la densification du hameau.

Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

L'espace concerné par l'ER 16 n'intègre pas les périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, l'ER reste en dehors des éléments de la trame verte et bleue, ne présentant ainsi pas d'enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

Impacts sur les risques naturels

L'ER 16 est partiellement concerné par une zone inondable rouge identifiée au PPRI. Afin de prendre en compte ce risque et conformément aux prescriptions réglementaires du PPRI, le secteur Nm destiné à l'extension du cimetière est délimité en dehors de la zone inondable.

Ainsi seul le secteur Nas correspondant à l'aire de stationnement reste en zone inondable. Au regard du règlement du PPRI, la création et l'extension de surfaces affectées au stationnement des véhicules ouvertes au public sont autorisées en zone rouge. L'aménagement du parking devra respecter les prescriptions du PPRI relatives aux travaux pouvant être autorisés (mise en place d'un mode de gestion approprié permettant d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers) et, le cas échéant, celles relatives aux constructions nouvelles. (Cf. Règlement du PPRI – pages 9 à 13)

1-2 Les aires de stationnement

Le PLU de 2011 délimite plusieurs emplacements réservés destinés à la création d'aires publiques de stationnement. L'objectif du PADD est de reporter le stationnement à la périphérie du village pour désengorger le centre-ville des véhicules, notamment en période estivale (Cf. Orientation V du PADD). Ce faisant, le PLU prévoit également des aires de stationnement dans certains hameaux.

1-2-1 Village, Route de Carpentras – Suppression de l'ER 7

A- Motif de la modification

Le PLU de 2011 a institué un emplacement réservé n°7 au Sud du village, aux abords de la Route de Carpentras (RD 974) destiné à la création d'une aire de stationnement en entrée de village. Correspondant à la parcelle F1198, il relève de la zone N.

L'ER 7 a permis à la commune d'acquérir le terrain et de réaliser l'aire de stationnement projetée sur les parcelles F1198 (2880 m²) et F2044 (824 m²) pour une capacité d'environ 150 places. Dès lors, l'ER 7 n'a plus d'utilité.

Vue aérienne



Situation cadastrale



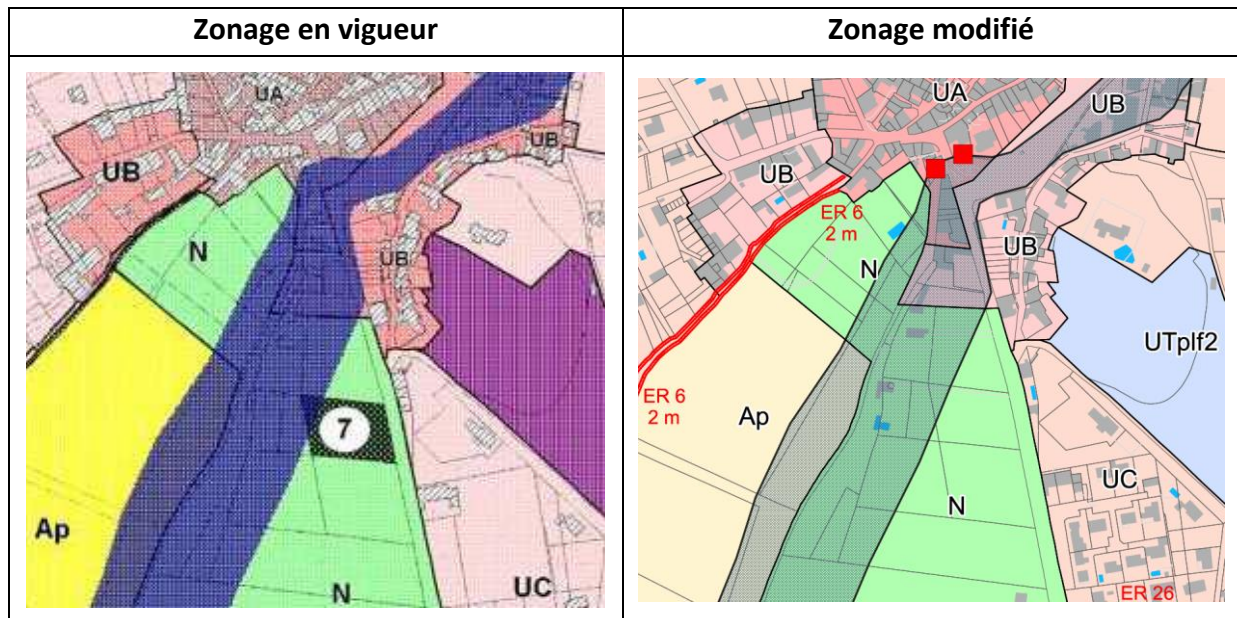
Le parking aménagé



B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de supprimer l'ER 7 suite à l'acquisition du terrain et à la réalisation de l'aire de stationnement.

Le zonage N n'est pas modifié.



C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la suppression de l'ER 7.

Impacts sur l'environnement

Sans objet

1-2-2 Hameau des Jean-Blanc – Modification de l'ER 16

A- Motif de la modification

Le PLU de 2011 a institué un emplacement réservé n°16 en façade Ouest du hameau des Jean-Blanc destiné à la création d'une aire de stationnement. D'une contenance de 875 m², il concerne la parcelle B2107, actuellement occupée par un chemin privé et une partie de la parcelle B2010, constitutive d'un espace naturel. Il relève du secteur Nas, secteur de la zone naturelle destinée aux parkings.

La commune souhaite aujourd'hui revoir sa délimitation pour le rendre plus fonctionnel. En effet, l'emprise du parking est entièrement enclavée dans une parcelle privée et inaccessible depuis les voies publiques. Seul un chemin privé permet d'accéder au site. L'objectif est donc de repenser sa délimitation pour le connecter au Chemin des Jean-Blanc, au Sud du hameau.

Vue aérienne



Situation cadastrale



A noter que lors de l'élaboration du PLU, une erreur matérielle est intervenue dans la nomenclature des emplacements réservés : cet emplacement a été dénommé ER 16 en doublon avec l'ER 16 du hameau des Baux.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue, d'une part, de modifier la délimitation de l'ER, sans en modifier la destination, en le prolongeant vers le Sud jusqu'au Chemin des Jean-Blanc. Son emprise recouvre la parcelle B2107 et une partie de la parcelle B2104. La nouvelle surface de l'ER est réduite à 606 m².

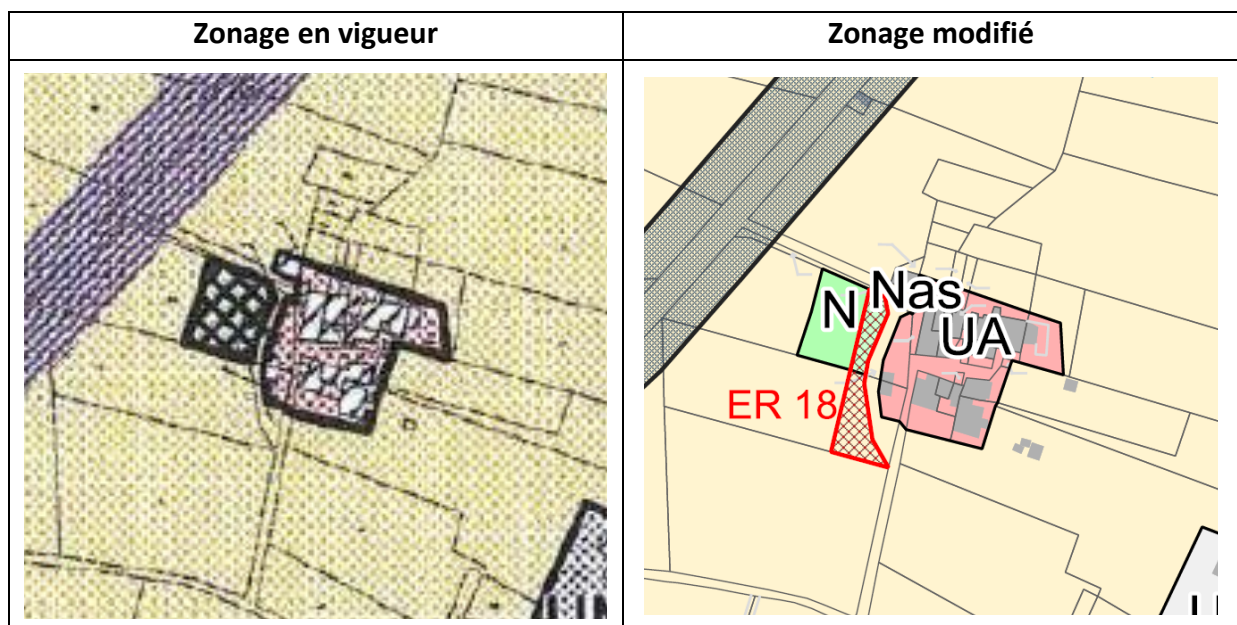
D'autre part, il s'agit de rectifier l'erreur matérielle sur la dénomination de l'ER : suite à la suppression de l'ER 18 du cimetière de Sainte-Colombe, l'ER des Jean-Blanc est renommée ER 18.

En conséquence, l'emprise libérée est reclassée en zone N pour prendre acte de la suppression de la vocation de parking.²

Bien que l'adaptation du zonage par un reclassement de l'emprise libérée en zone A eût permis plus de cohérence, la réduction d'une zone naturelle ne relève pas du champ de la procédure de modification. Inversement, le reclassement de la nouvelle emprise en zone Nas ne peut pas non plus être admis.

Ainsi, l'emplacement réservé sera pour partie classé en zone agricole, où le règlement admet les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs sous réserve « de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

La mise en cohérence sera effectuée lors de la prochaine révision du PLU.



C- Effet de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la modification d'emprise de l'ER et sa nouvelle dénomination en ER 18. Pour une meilleure lisibilité du zonage des hameaux, deux nouveaux plans de secteur sont créés.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

² Cf. Avis du Préfet de Vaucluse sur le projet de modification

La nouvelle emprise de l'emplacement réservé impacte un espace naturel classé en zone A mais sans usage agricole (parcelle B2104). Considérant qu'une consommation d'espace supérieure était déjà permise au PLU de 2011 et que la surface de l'emplacement réservé est réduite, la modification n'a pas d'impact significatif sur la consommation d'espace et l'activité agricole.

Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

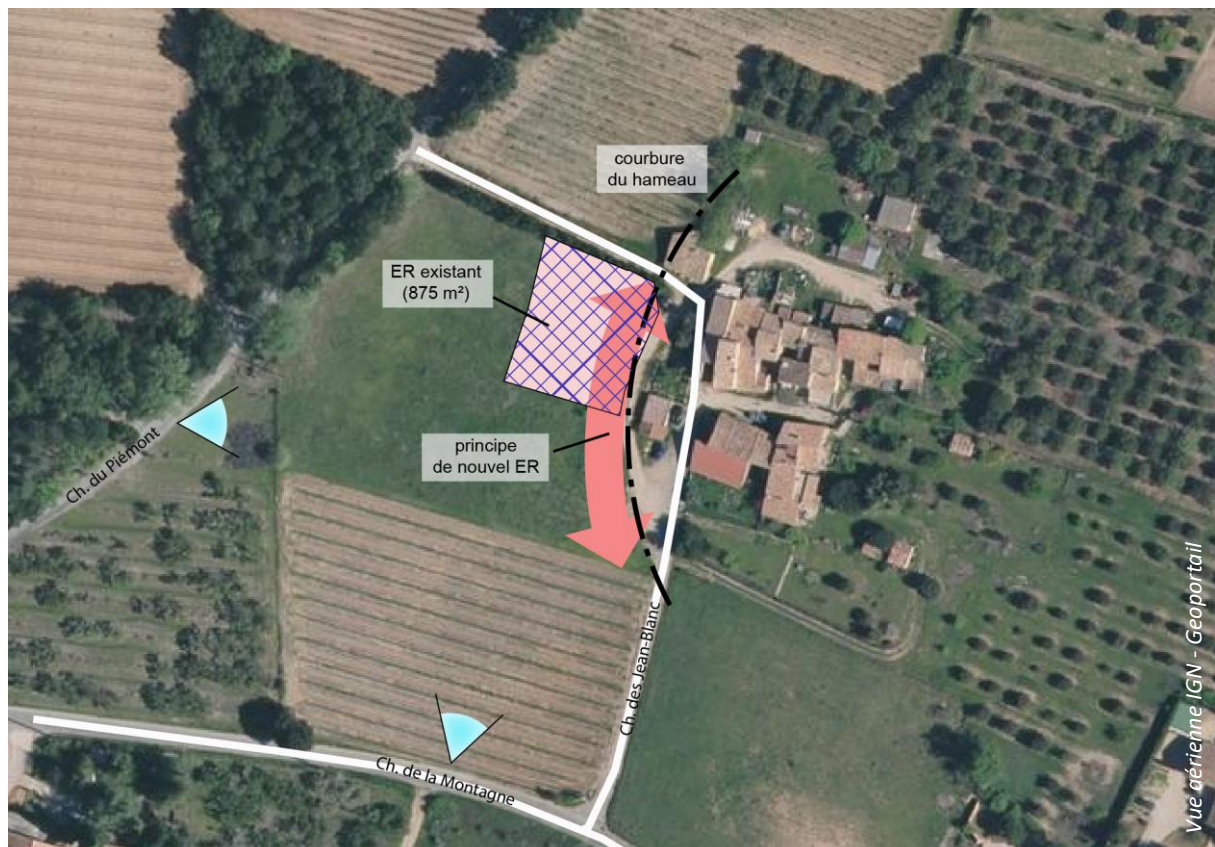
L'espace naturel concerné par l'ER n'intègre pas les périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, l'ER reste en dehors des éléments de la trame verte et bleue, ne présentant ainsi pas d'enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

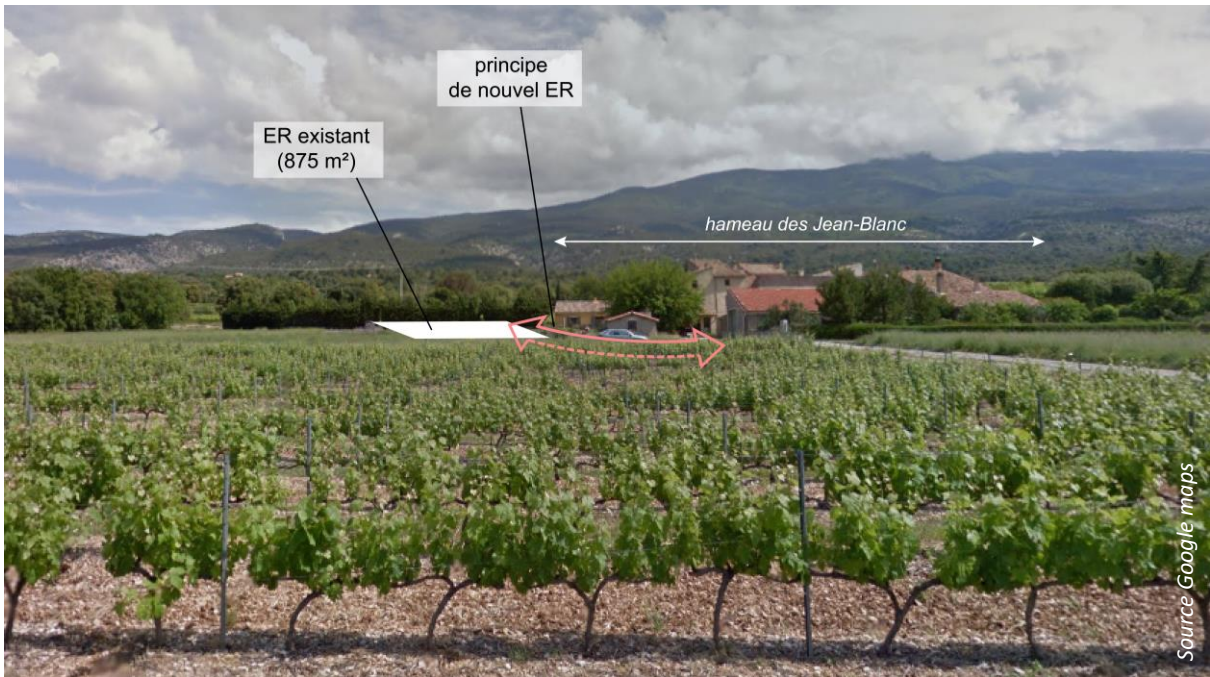
Impacts sur le paysage

La modification de la délimitation de l'emplacement réservé réduira l'impact paysager du futur parking. En effet, elle permet de lui appliquer une forme plus homogène avec la morphologie du hameau groupé en épousant sa courbure. Cette nouvelle délimitation réduira l'impact paysager depuis le Chemin de la Montagne et le Chemin des Jean-Blanc, en limitant l'effet de « poche » de stationnement en excroissance du hameau.

Adapter l'ER à la morphologie du hameau



Limiter l'effet d'excroissance dans la perception du hameau



Vue depuis le Chemin de la Montagne (au Sud) : vue ouverte sur le hameau



Vue depuis le Chemin du Piémont (à l'Ouest) : quelques fenêtres paysagères s'ouvrent sur le hameau entre les haies arborées qui bordent le chemin et les cultures

1-2-3 Hameau de Sainte-Colombe – Suppression de l'ER 19

A- Motif de la modification

Le PLU de 2011 a institué un emplacement réservé n°19 en limite Est du hameau de Sainte-Colombe destiné à la création d'une aire de stationnement en bordure de la Route du Mont Ventoux (RD 974). D'une contenance de 1750 m², il concerne la parcelle C1593 en totalité et partiellement les parcelles C1689, C1690 et C1692. Il relève du secteur Nas.

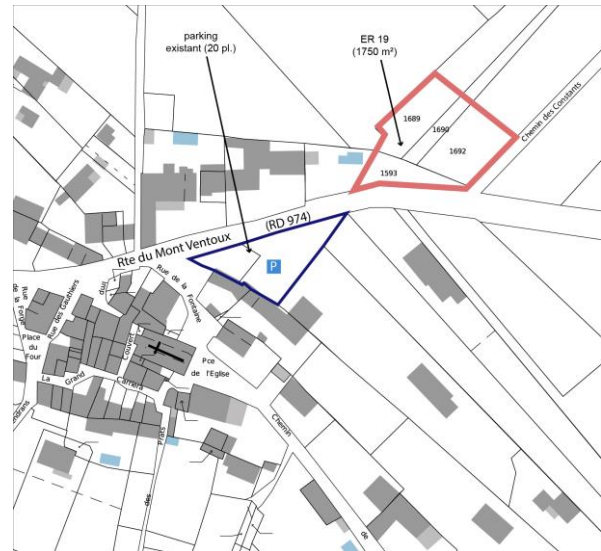
La parcelle C1593 est un espace enfriché, sans usage. Les parcelles C1689, C1690 et C1692 sont cultivées en vigne, déclarées au Registre Parcellaire Graphique de 2019 et intègrent le périmètre AOC/AOP viticole « Ventoux ».

Au vu des capacités de stationnement existantes dans le hameau (parking 20 places dont 1 PMR), la commune ne souhaite pas maintenir ce projet de création de parking. De ce fait, l'ER 19 n'est pas maintenu.

Vue aérienne



Situation cadastrale



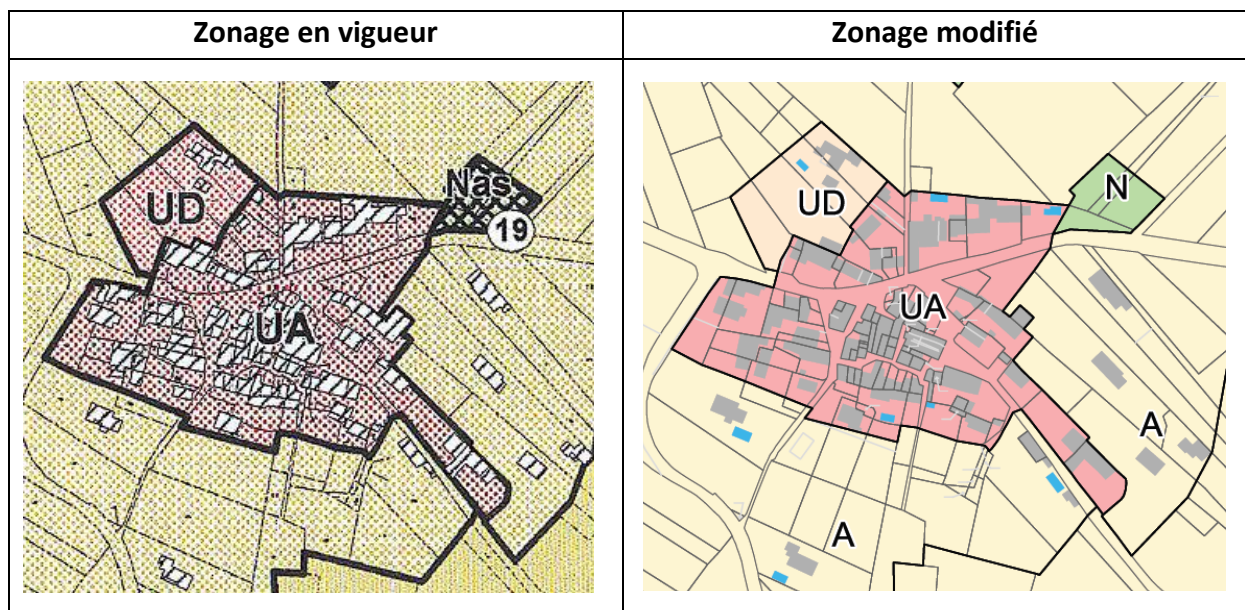
Vue depuis la Route du Mont Ventoux (à l'Est) : à droite, la vigne concernée par l'ER 19

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de supprimer l'ER 19 suite au renoncement au projet de parking en entrée du hameau.

En conséquence, l'emprise de l'ER 19 est reclassée en zone N pour prendre acte de la suppression de la vocation de parking.³

Bien que l'adaptation du zonage par un reclassement en zone A eût permis plus de cohérence, la réduction d'une zone naturelle ne relève pas du champ de la procédure de modification. La mise en cohérence sera effectuée lors de la prochaine révision du PLU.



C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la suppression de l'ER 19. Pour une meilleure lisibilité du zonage des hameaux, deux nouveaux plans de secteur sont créés.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

Si le secteur est reclassé en zone N, la suppression de l'emplacement réservé exprime l'abandon du projet de parking. Elle permet ainsi une économie foncière de 1750 m² ainsi que de pérenniser les vignes en place et de préserver un foncier à potentiel agricole relevant d'un périmètre AOC/AOP.

³ Cf. Avis du Préfet de Vaucluse sur le projet de modification

La modification induit donc un effet positif sur la consommation foncière et l'activité agricole.

Impacts sur le paysage

La suppression du projet de parking aura un impact favorable en évitant une modification paysagère de l'entrée du hameau et préservera son aménité avec l'espace agricole.

1-2-4 Hameau de Pousse-Chiens – Réduction de l'ER 20

A- Motif de la modification

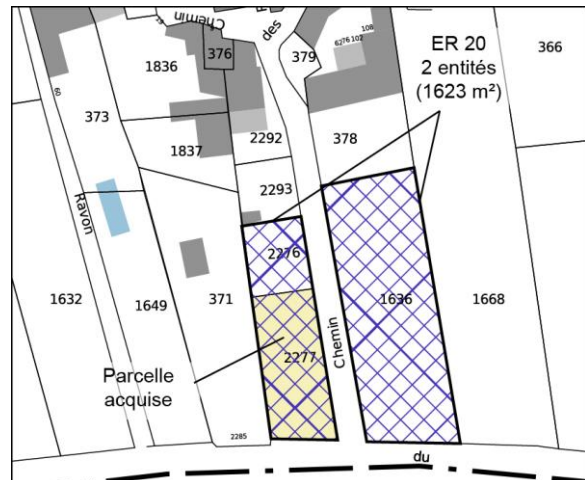
Le PLU de 2011 a institué un emplacement réservé n°20 au Sud du hameau de Pousse-Chiens destiné à la création d'une aire de stationnement en entrée du hameau. D'une contenance de 1623 m², il concerne les parcelles B2276 et B2277 à l'Ouest du chemin et la parcelle B1636 à l'Est. Il relève du secteur Nas.

Depuis lors, la commune a acquis la parcelle B2277 (404 m²). De ce fait, l'ER 20 est dépourvu d'utilité sur cette emprise.

Vue aérienne

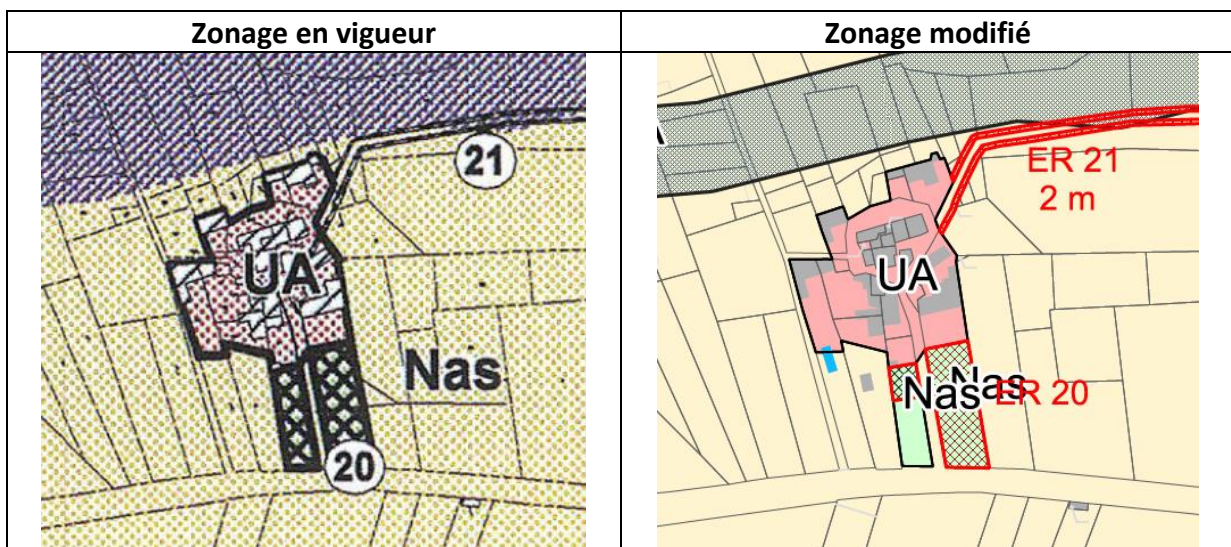


Situation cadastrale



B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de modifier la délimitation de l'ER 20 en supprimant l'emprise sur la parcelle acquise par la commune. Seules demeurent les parcelles B2276 (189 m²) et B1636 (1030 m²) dans l'emprise de l'ER 20.



C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la réduction de l'ER 20. Pour une meilleure lisibilité du zonage des hameaux, deux nouveaux plans de secteur sont créés.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

La parcelle concernée par le reliquat d'emplacement réservé est occupée par un verger privé non professionnel. Considérant que cette consommation d'espace (1030 m²) était déjà permise au PLU, la modification n'a pas d'impact significatif sur la consommation d'espace et l'activité agricole.

Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

L'espace naturel concerné par l'ER n'intègre pas les périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, l'ER reste en dehors des éléments de la trame verte et bleue, ne présentant ainsi pas d'enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

1-2-5 Village, Route de Malaucène – Réduction de l'ER 30

A- Motif de la modification

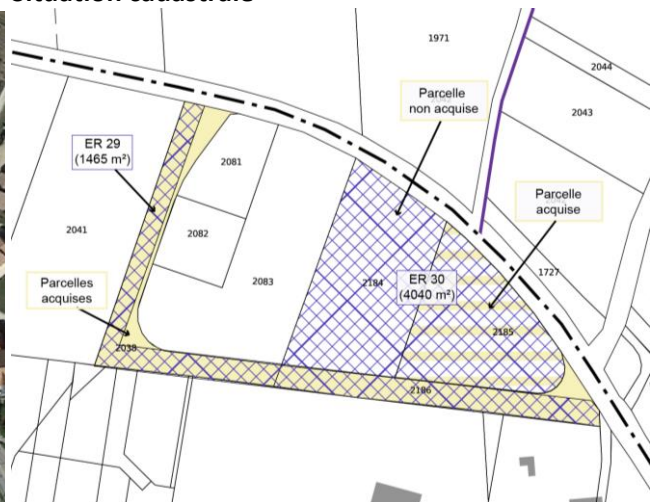
Le PLU de 2011 a institué un emplacement réservé n°30 en entrée Nord-Ouest du village, en bordure de la Route de Malaucène (RD 19), pour la création d'une aire de stationnement en entrée Nord-Ouest du village, desservie à partir de la voie à créer au titre de l'ER 29. D'une contenance de 4040 m², l'ER couvre les parcelles G2184 et G2185 et est classé en zone UC.

Depuis lors, la commune a acquis la parcelle G2185.

Vue aérienne



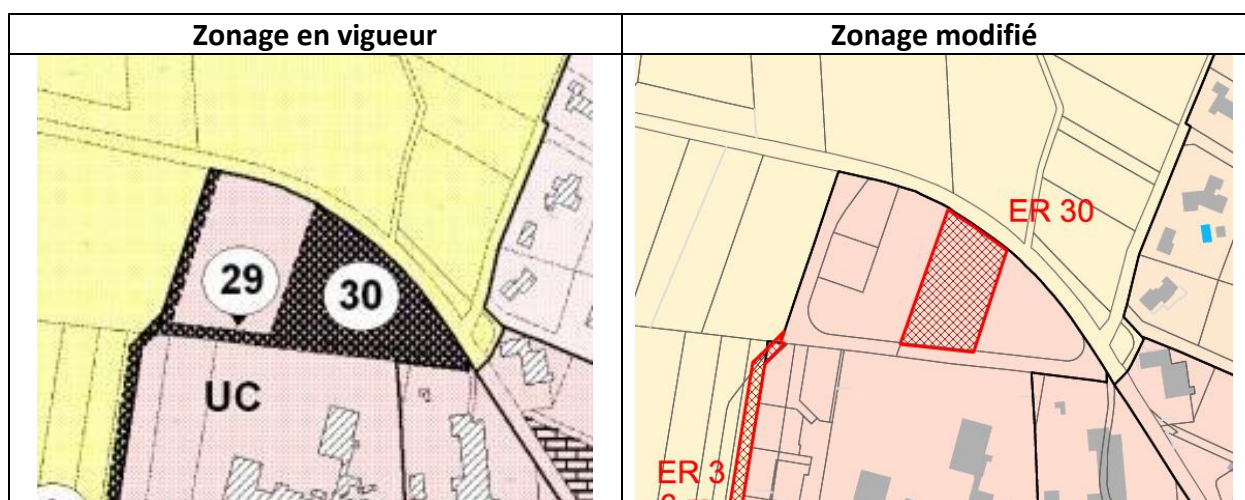
Situation cadastrale



B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de réduire la délimitation de l'ER 30 à la seule parcelle G2184, considérant que l'autre parcelle a été acquise la commune.

Le zonage UC n'est pas modifié.



Nota : concernant la suppression de l'ER 29 tel que figurant sur le plan ci-dessus, se référer aux développements ci-après

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la réduction de l'ER 30.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

La parcelle concernée par le reliquat d'emplacement réservé est constitutive d'un espace naturel, sans usage agricole. Considérant que cette consommation d'espace (2124 m²) était déjà permise au PLU, la modification n'a pas d'impact significatif sur la consommation d'espace et l'activité agricole.

Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

L'espace naturel concerné par l'ER n'intègre pas les périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, l'ER reste en dehors des éléments de la trame verte et bleue, ne présentant ainsi pas d'enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

1-3 Les voies nouvelles

1-3-1 Village, Route de Malaucène – Suppression de l'ER 29

A- Motif de la modification

Le PLU de 2011 a institué un emplacement réservé n° 29 en entrée Nord-Ouest du village, en bordure de la Route de Malaucène (RD 19), pour la création d'une voirie de 6 mètres de large.

Cette voie a pour fonction, d'une part, de desservir l'aire de stationnement prévue en entrée de ville par l'ER 30. D'autre part, elle est l'amorce de la voie nouvelle prévue par l'ER 3 existant entre la route de Malaucène et le Chemin de la Font du Loup.

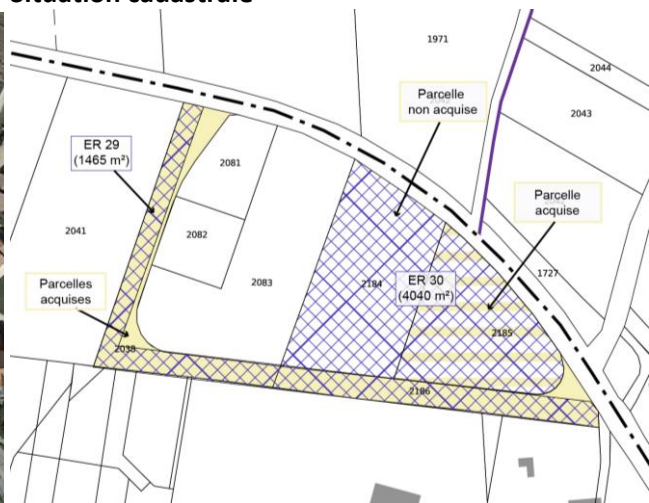
D'une contenance de 1465 m², l'ER concerne les parcelles G2038 et G2186 et est classé en zone UC.

Depuis lors, la commune a acquis les parcelles concernées par l'ER 29 et créé la voie projetée. De ce fait, l'ER 29 n'a plus d'utilité.

Vue aérienne



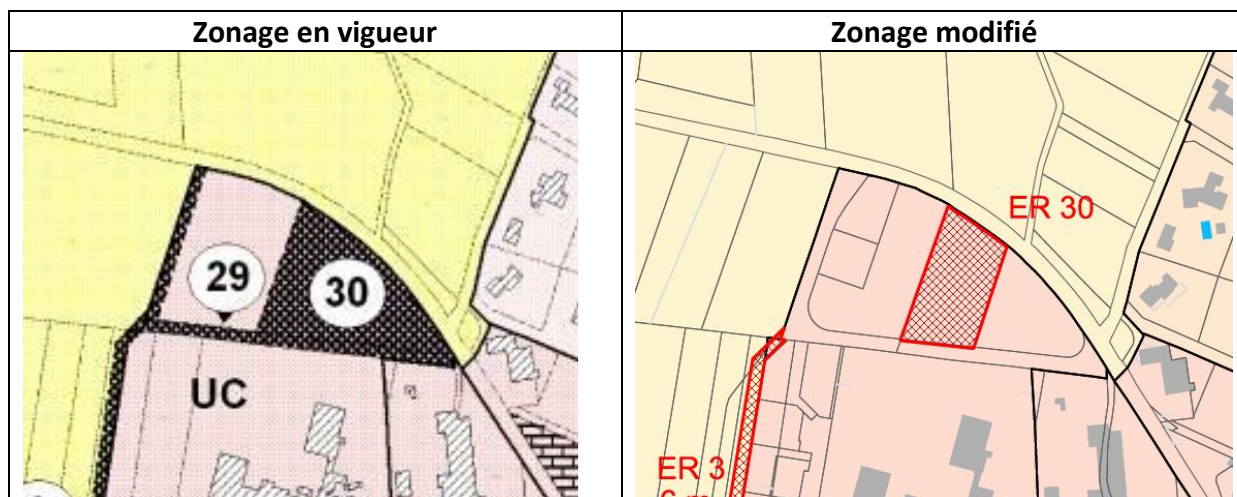
Situation cadastrale



B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de supprimer l'ER 29, considérant que les parcelles ont été acquises la commune.

Le zonage UC n'est pas modifié.



Nota : concernant la réduction de l'ER 30 tel que figurant sur le plan ci-dessus, se référer aux développements ci-avant

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la suppression de l'ER 29.

Impacts sur l'environnement

Sans objet

1-3-2 Village, Chemin des Bérard – Création de l'ER 7

A- Motif de la modification

Positionné en entrée Ouest du village, entre la Route de Crillon (RD138) et le Chemin des Sablières, le Chemin des Bérard s'inscrit dans un secteur en devenir qui possède des équipements stratégiques pour la commune (gare routière, caserne de pompiers, équipements sportifs et touristiques). Cette voie est destinée à desservir plusieurs opérations : un programme de logements mixtes (servitude L2) et l'opération de logements intergénérationnels (cf. infra).



Toutefois, son gabarit actuel (3 à 4 mètres de large) paraît insuffisant pour accueillir les trafics induits par les programmes de logements, assurer la fonctionnalité de la voie pour les déplacements automobiles et piétons et la sécurité de ces déplacements.

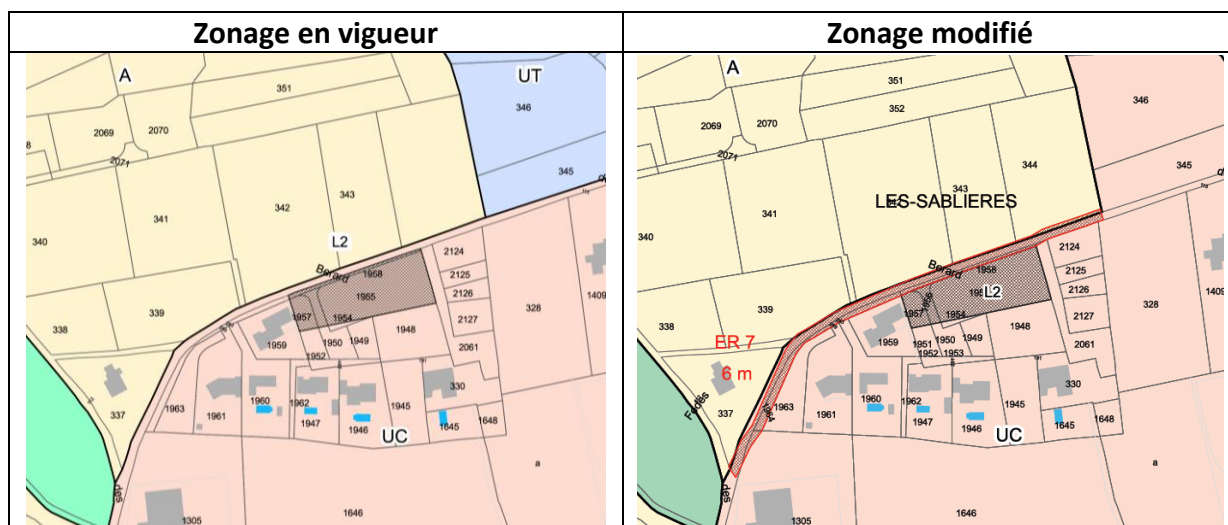
Ainsi, la commune souhaite élargir le Chemin des Bérard pour proposer une voirie à double sens suffisamment calibrée pour les automobiles et les véhicules des services publics, et permettre l'aménagement d'un trottoir sécurisant les déplacements piétons.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue d'instituer un emplacement réservé destiné à l'élargissement du Chemin des Bérard.

Cet emplacement réservé est dénommé ER 7 en substitution de l'ER supprimé Route de Carpentras (cf. supra). Il concerne les parcelles G1958 et G1964 et une partie des parcelles G337, G339, G342, G343, G344, G1305 et G2061.

L'emplacement réservé est créé au bénéfice de la commune et présente une largeur de 6 mètres permettant un double sens de circulation et la création d'un trottoir sécurisé, pour une surface de 1544 m².



Nota : concernant le reclassement de la zone UT en zone UC figurant sur le plan ci-dessus, cf. ci-après

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour prendre acte de la création de l'ER 7.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

D'une surface totale de 1544 m², l'ER 7 induit une consommation foncière autorisée de 604 m, le reste de l'ER étant positionné sur l'espace public.

Cette consommation autorisée concerne 127 m² de zone A et 477 m² de zone UC. La consommation de zone A se répartit sur 5 parcelles, dont seules 3 présentent une occupation agricole et sont recensées au RPG 2020 :

- la parcelle G339, d'une superficie de 2565 m² et concernée pour 9 m², est déclarée en vigne,
- la parcelle G343, d'une superficie de 2650 m² et concernée pour 20 m², est déclarée en autre luzerne,
- la parcelle G344, d'une superficie de 3555 m² et concernée pour 81 m², est déclarée en jachère de 5 ans ou moins. Toutefois, on relève une activité pastorale sur cette parcelle car celle-ci est actuellement prêtée à un berger comme pâturage ovin.

Les consommations de parcelles agricoles semblent ainsi négligeables tant en surface qu'en effets induits, dans la mesure où l'élargissement de la voie n'est pas susceptible de compromettre l'exploitation des parcelles ni leur accès par les engins agricoles.

Impacts sur l'environnement urbain

L'élargissement du Chemin des Bérard permettra d'assurer, dans des conditions satisfaisantes de fonctionnalité et de sécurité, la desserte d'un secteur stratégique appelé à se développer.

Impacts les milieux naturels et la biodiversité

Les espaces concernés par l'ER n'intègrent pas les périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, l'ER reste en dehors des éléments de la trame verte et bleue, ne présentant ainsi pas d'enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

1-4 Les espaces verts

1-4-1 Village, Route de Flassan – Modification de l'ER 11

A- Motif de la modification

En arrivant au village par l'Est par la route de Flassan, un large panorama s'ouvre sur la silhouette du centre historique de Bédoin, en promontoire sur la colline Saint-Antonin et dominée par l'église Saint-Pierre. La silhouette est mise en relief par un espace ouvert et peu urbanisé. Ce cône de vue emblématique fait l'objet d'une protection paysagère dans le PLU de 2011 et est classé en secteur UCp « où toutes les constructions sont interdites pour des raisons paysagères ».



Ce faisant, au premier plan du cône de vue, le PLU institue un emplacement réservé n°11 d'une emprise de 5641 m² destinée à l'aménagement d'une aire de stationnement.

Aujourd'hui, la commune souhaite réduire l'impact potentiel de la réalisation d'un parking par l'aménagement d'un espace vert paysager ouvert aux habitants, à la flânerie et à la promenade.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de compléter la destination de l'ER 11 en introduisant l'aménagement d'un espace vert paysager en plus de l'aire de stationnement.

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

La liste des emplacements réservés est modifiée pour prendre acte de la modification de la destination de l'ER 11, sans modification d'emprise ni de zonage.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur l'environnement urbain et le paysage

La modification de la destination de l'ER 11 permettra de mettre en place un aménagement paysager permettant de réduire l'impact visuel de l'aménagement du parking, en co-visibilité avec la silhouette villageoise. Cet espace vert sera un élément valorisant du cône de vue et proposera par ailleurs un nouvel espace public au bénéfice des habitants de la commune.

2- Prendre en compte le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de certains secteurs

2-1 La zone UNd des Tournillayres

A- Motif de la modification

Le PLU de 2011 classe le hameau des Tournillayres et ses extensions résidentielles en zone UNd correspondant à une zone d'habitat diffus. Dans cette zone, l'objectif est de permettre une poursuite du mode d'urbanisation traditionnelle en vue de remplir les dents creuses existantes et non de favoriser leur densification.

La zone des Tournillayres comprend deux secteurs particuliers :

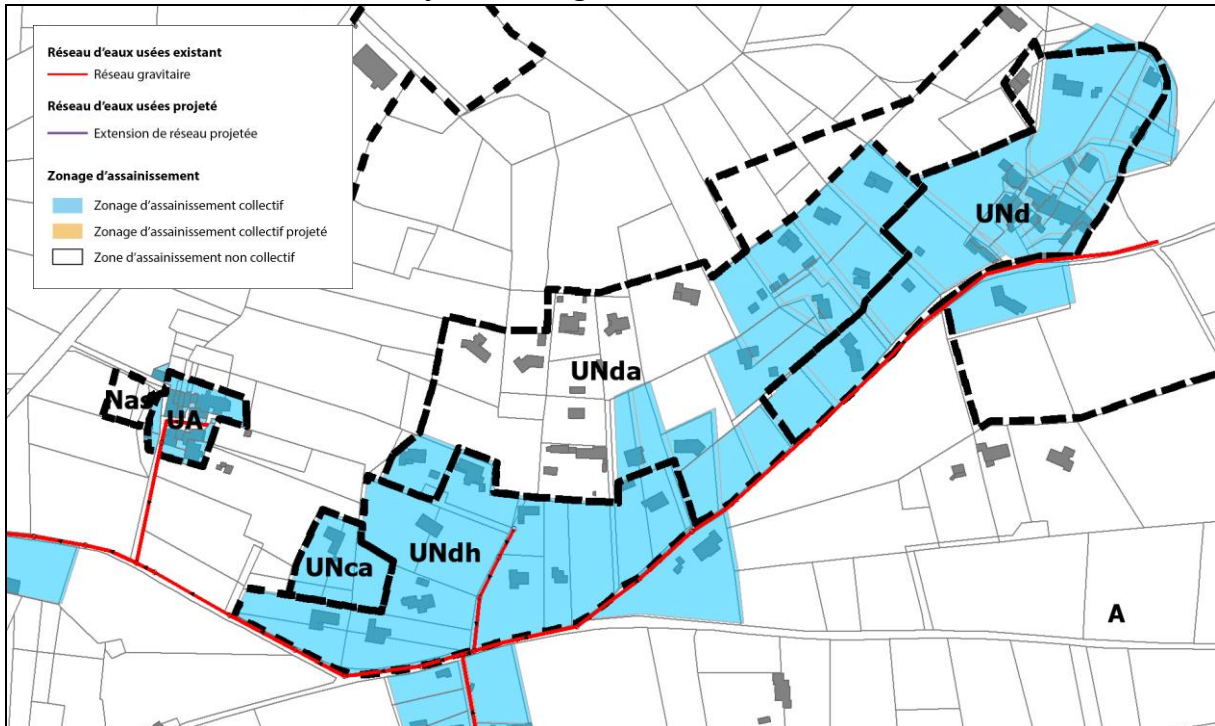
- le sous-secteur UNda non raccordé au réseau public d'assainissement,
- le sous-secteur UNdh avec une hauteur limitée des constructions en raison de la présence d'un cône de vue, afin de limiter l'impact visuel des constructions au sein de cet espace.

Vue aérienne



Considérant que les travaux d'extension du réseau d'assainissement ont été réalisés sous le chemin des Tournillayres, certaines parcelles du secteur UNda sont passées en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement. La commune souhaite mettre en adéquation le règlement avec le mode d'assainissement sur ces parcelles.

Projet de zonage d'assainissement

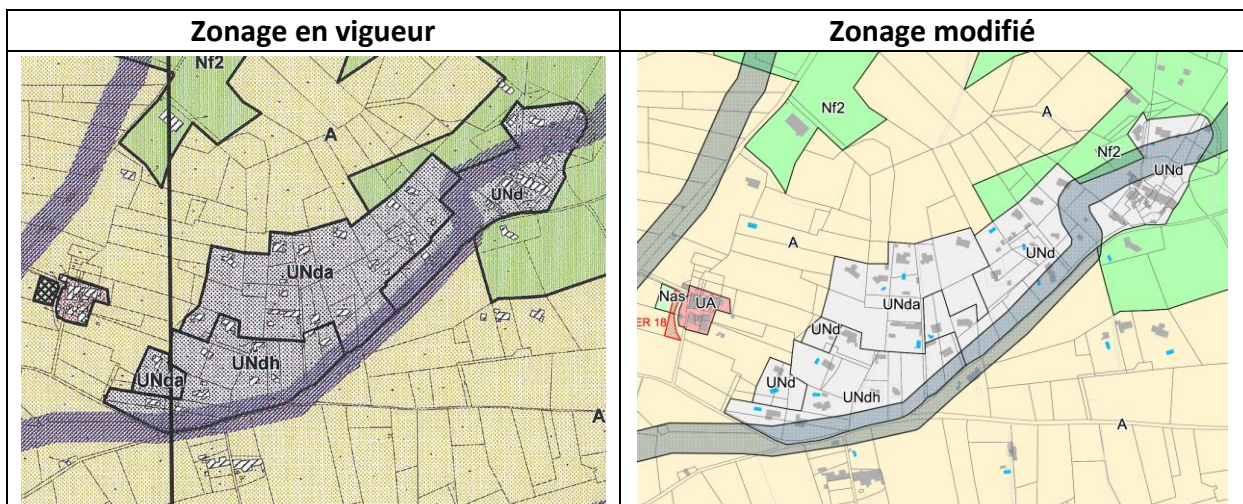


Source : Extrait du projet de zonage d'assainissement – Schéma Directeur d'Assainissement - Syndicat mixte des eaux de la Région Rhône Ventoux

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de modifier le périmètre des sous-secteurs de la zone UNd des Tournillayres pour l'adapter au zonage d'assainissement collectif, à **zonage constant**. Les parcelles classées en UNda raccordables au réseau public d'assainissement sont reclassées en secteur UNd dont le mode d'assainissement est collectif.

Par ailleurs, la modification est entreprise pour corriger une erreur matérielle dans la nomenclature d'un sous-secteur de la zone : au Sud-Ouest de la zone, un secteur a été classé en UNca par erreur. La modification procède à la rectification de cette erreur en le reclassant en UNd (étant entendu qu'il est en zone d'assainissement collectif).



C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Les plans de zonage sont modifiés pour prendre acte de la redélimitation des sous-secteurs UNd et UNda et de la correction d'erreur matérielle.

Impacts sur l'environnement

La modification permettra une meilleure gestion des effluents par l'obligation de raccordement des constructions et futures au réseau public d'assainissement.

2-2 Les zones UY et UYh

Le PLU de 2011 a institué une zone UY à vocation d'habitat, qui se décompose en plusieurs secteurs particuliers :

- **La zone UY** « *marquée par la présence d'un habitat groupé situé au cœur des espaces à vocation agricole ou naturelle (...) en discontinuité des espaces urbanisés et présentant peu de cohérence avec le réseau d'assainissement. Toute nouvelle construction est interdite. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est prévue dès lors qu'elles seront raccordées au réseau public d'assainissement.* »
- **Le secteur UYf2** au sein de la zone UY, « *avec des prescriptions particulières, relatives à l'aléa fort du risque feu sont à prendre en considération.* »
- **La zone UYh** correspondant « *aux cœurs des hameaux non raccordés au réseau public d'assainissement.* »

Pour ces zones, le règlement prévoit que « *l'ouverture à l'urbanisation (...) est prévue dès lors qu'elles seront raccordées au réseau public d'assainissement* ». Dans l'attente, toutes constructions nouvelles sont interdites.

L'avancée des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif crée des situations différentes pour chaque zone. Il est donc proposé de faire évoluer le zonage et le règlement de ces zones selon le principe suivant :

- **Réseau collectif existant en agglomération** : maintien en zone UY, rendue constructible.
- **Réseau collectif existant ou projeté à court terme dans les hameaux** : reclassement en zone UYa, avec obligation de raccordement au réseau public d'assainissement,
- **Réseau collectif non projeté** : reclassement en zone UYb, inconstructible dans l'attente d'une éventuelle évolution du réseau collectif.

Dans ces conditions, les évolutions suivantes sont prévues par la modification n°2 du PLU :

Quartier / Hameau	Classement PLU en vigueur	Raccordement au réseau public d'assainissement	Objet de la modification n°2
Les Granges	UY et UYf2	Raccordement réalisé en 2014	UY et UYf2
Les Bruns	UYh	Raccordement réalisé en 2018	UYa
Les Vendrans	UYh	Raccordement prévu au 2 ^e semestre 2021	
Les Fébriers	UY et UYh	Non programmé	UYb
Les Fatignons	UYh	Non programmé	

2-2-1 Le secteur des Granges

A- Motif de la modification

Le secteur des Granges est une zone résidentielle développée en périphérie Sud-Est du village de Bédoin, au croisement de la Route de Flassan (RD 213) et du Chemin des Granges. Ce quartier accueille environ 35 habitations de type pavillonnaire et présente un tissu urbanisé de faible densité (6 logements à l'hectare), qui laisse place à une forte trame végétale.

Vue aérienne



Un paysage structuré par une urbanisation de faible densité et une forte trame végétale



Vue depuis le Chemin des Granges (à l'Ouest)

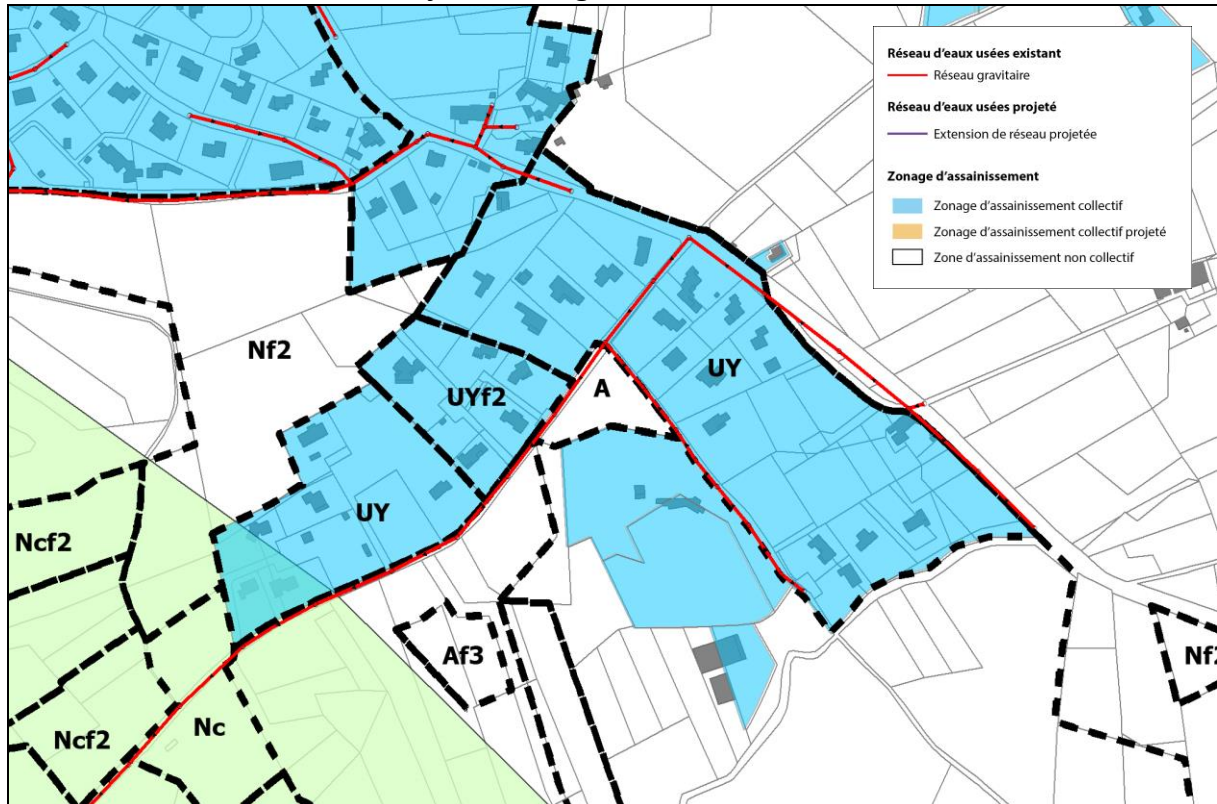


Vue depuis le Chemin des Granges (à l'Est)

Au PLU de 2011, le secteur des Granges est classé en zone UY, dont une partie concernée par un risque de feu de forêt est classée en secteur UYf2. La zone UY correspond à un secteur d'habitat groupé dont la poursuite de l'urbanisation est conditionnée par son raccordement au réseau public d'assainissement. Dans l'attente, aucune construction nouvelle n'est admise.

Considérant que les travaux d'extension du réseau d'assainissement ont été réalisés en 2014, la commune souhaite faire évoluer la réglementation de la zone pour la mettre en adéquation avec le mode d'assainissement retenu pour la zone. En effet, le règlement actuel de la zone UY prévoit des modalités d'assainissement alternatives (collectif ou autonome). Or, le secteur étant classé en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau public devient obligatoire.

Projet de zonage d'assainissement



Ce faisant, le raccordement du secteur permettant de nouvelles constructions, la commune souhaite définir les modalités d'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, architectural et paysager.

Evaluation du potentiel d'urbanisation

La desserte par les réseaux

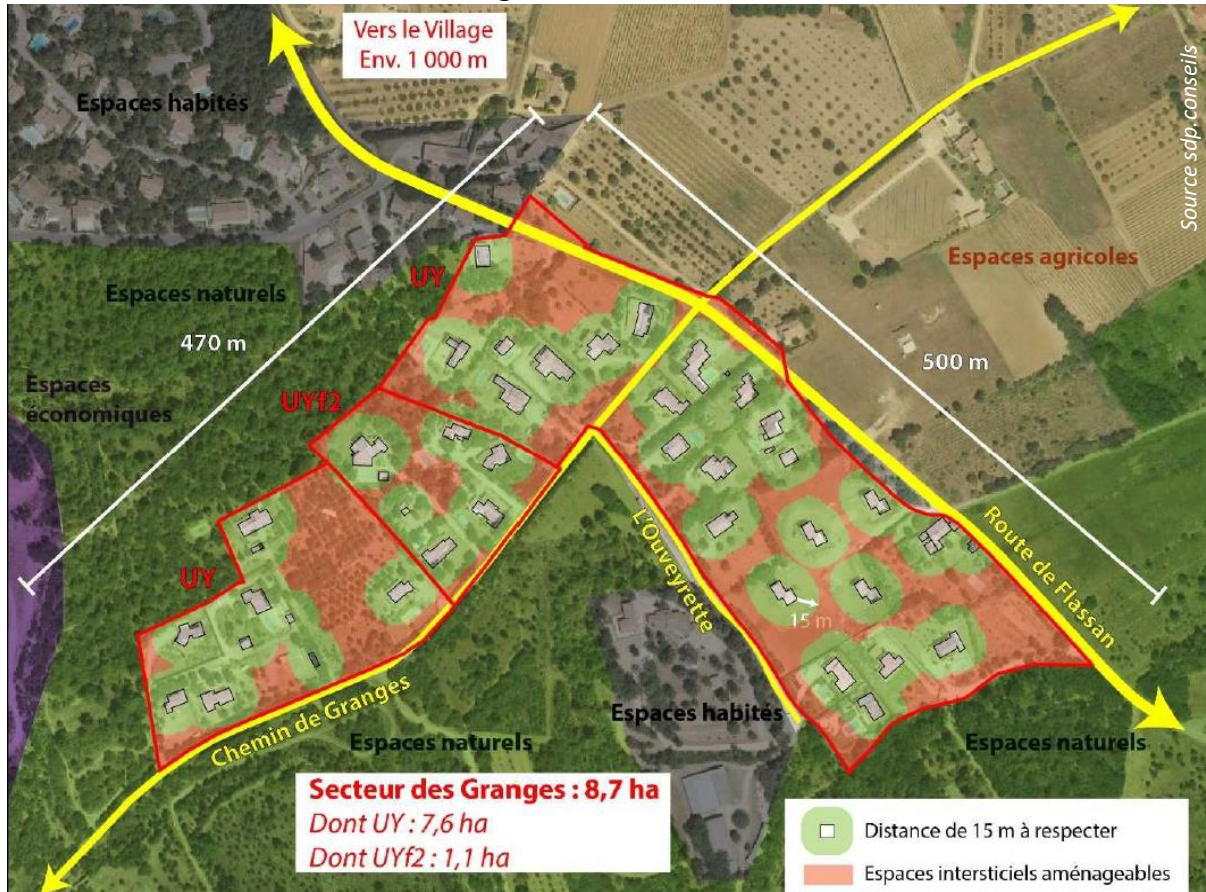
Le secteur est desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. En outre, le chemin des Granges dispose de caractéristiques suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions actuelles ou futures. En effet, au droit du quartier des Granges, elle présente un gabarit de 5 à 6 mètres sur un tronçon d'environ 470 mètres.

Par ailleurs, cet axe d'une longueur totale de 2 kilomètres entre la route de Carpentras et la route du Mont Ventoux, assure une fonction de déviation du village les jours de marché en accueillant sans difficultés majeures une circulation de « traversée » autant que de desserte. Dans ces conditions, la création d'une dizaine de nouvelles habitations nécessitant une desserte par le chemin des Granges est compatible avec les caractéristiques actuelles de la voie, et ce d'autant plus que certains accès existent déjà.

Le potentiel de densification du tissu bâti

En maintenant une respiration paysagère d'environ 15 mètres autour de chaque habitation en présence, le potentiel de densification du secteur est estimé à 20 nouvelles habitations en dents creuses ou par division parcellaire.

Identification des gisements fonciers en densification



B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de modifier les conditions d'urbanisation de la zone des Granges, à **zonage constant**.

La modification porte ainsi uniquement sur les dispositions réglementaires de la zone UY. L'objectif est d'organiser la densification de la zone et de garantir l'insertion des nouvelles constructions dans les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du quartier, à travers les dispositions suivantes :

- Circonscrire la destination des nouvelles constructions à l'usage d'habitation ainsi qu'aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif,
- Imposer un raccordement aux réseaux publics d'eau et d'assainissement,
- Définir un coefficient d'emprise au sol maximum de 10 % et un coefficient d'espaces libres et perméables minimum de 80 %, afin de garantir une densité compatible avec l'intégration paysagère des nouvelles constructions en périphérie du village, et le maintien d'espaces perméables et végétalisés ;
- Maintenir les règles d'implantation et une hauteur maximale de 7 m à l'égout et de 9 m au faitage, pour maintenir un tissu urbain aéré support d'une trame végétale, respecter les caractéristiques volumétriques des constructions existantes et l'épannelage général de la zone.

Dispositions en vigueur	Dispositions proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE		
<p>La zone UY est marquée par la présence d'un habitat groupé situé au cœur des espaces à vocation agricole ou naturelle. Aussi, en vue de limiter l'impact de ces secteurs situés en discontinuité des espaces urbanisés et présentant peu de cohérence avec le réseau d'assainissement, toute nouvelle construction est interdite. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est prévue dès lors qu'elles seront raccordées au réseau public d'assainissement.</p> <p>Elle comprend un secteur UYf2 avec des prescriptions particulières, relatives à l'aléa fort du risque feu sont à prendre en considération.</p>	<p>La zone UY est marquée par la présence d'un habitat groupé paysager.</p> <p>Elle comprend un secteur UYf2 avec des prescriptions particulières, relatives à l'aléa fort du risque feu sont à prendre en considération.</p>	<p>Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone en mettant en exergue sa qualité paysagère.</p>
UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
<p>Toute nouvelle construction est interdite.</p>	<p>Sont interdites les nouvelles constructions destinées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'hébergement hôtelier - Les bureaux - Les commerces - L'artisanat - L'industrie - L'exploitation agricole ou forestière - Les entrepôts 	<p>Spécialiser la zone dans la fonction résidentielle pour maintenir ses caractéristiques urbaines</p>
UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES		
<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une seule extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, sans 	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :</p> <p>— Une seule extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, sans</p>	<p>Les plafonds de surface fixés par le PLU de 2011 en raison de l'absence de réseau public d'assainissement n'ont plus lieu d'être. Ils sont supprimés.</p>

<i>pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris ; (...)</i>	<i>pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris ; (...)</i>	
UY4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX		
<p>2- Assainissement</p> <p><i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les constructions qui ne peuvent être raccordées gravitairement devront s'équiper d'un poste de refoulement individuel.</i></p> <p><i>A défaut de réseau collectif, l'assainissement sera assuré par un dispositif d'assainissement individuel par tranchées d'infiltration à faible profondeur.</i></p> <p><i>Dans tous les cas, les travaux de raccordement et d'assainissement autonome sont à la charge du constructeur.</i></p> <p><i>Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.</i></p> <p><i>(...)</i></p>	<p>2- Assainissement</p> <p><i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les constructions qui ne peuvent être raccordées gravitairement devront s'équiper d'un poste de refoulement individuel.</i></p> <p><i>A défaut de réseau collectif, l'assainissement sera assuré par un dispositif d'assainissement individuel par tranchées d'infiltration à faible profondeur.</i></p> <p><i>Dans tous les cas, les travaux de raccordement et d'assainissement autonome sont à la charge du constructeur.</i></p> <p><i>Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.</i></p> <p><i>(...)</i></p>	<p>Imposer le raccordement au réseau public d'eaux usées pour tenir compte de la desserte de la zone et permettre une gestion publique et maîtrisée des effluents</p>
UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
<p><i>L'emprise de la construction principale ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol.</i></p> <p><i>L'emprise des annexes est limitée à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m² pour le local technique de la piscine, - 30 m² pour le garage. 	<p>L'emprise au sol des constructions (hors les terrasses non couvertes, la piscine et sa plage) ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain, à laquelle peut s'ajouter l'emprise des annexes dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m² pour le local technique de la piscine, - 30 m² pour le garage. 	<p>L'objectif est de limiter la constitution de forts volumes pour préserver un tissu urbain aéré offrant des espaces perméables et végétalisés.</p>
UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
	<p>Les espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés doivent</p>	<p>L'objectif est de maintenir des espaces perméables pour limiter l'effet de ruissellement</p>

<p><i>Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.</i></p> <p><i>Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible. (...)</i></p>	<p>représenter au moins 80% de l'ensemble du terrain.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible. (...)</p>	<p>pluvial et des espaces favorables au maintien et au renforcement de la trame paysagère du quartier</p>
--	--	---

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Le règlement de la zone UY est modifié tel qu'exposé ci-dessus. Le zonage n'est pas modifié.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

La modification a pour effet de permettre de nouvelles constructions. En ne procédant à aucune extension de la zone constructible, les nouvelles constructions seront produites en densification du quartier par optimisation des gisements fonciers (dents creuses et divisions parcellaires). Le potentiel de densification est évalué à 20 nouvelles habitations. Ainsi, la modification est sans incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, l'étalement urbain et l'activité agricole.

Impacts sur l'environnement urbain et le paysage

La modification aura pour effet de permettre de nouvelles constructions dans la zone. Elle vise alors à intégrer les nouvelles constructions dans les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du quartier des Granges. A cet effet, le règlement limite l'emprise au sol des constructions, maintient les règles d'implantation et de gabarit pour maintenir un tissu urbain aéré, préserver un maximum d'espaces libres et permettre la préservation et le renforcement de la présence du végétal dans le quartier.

Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

La zone reste en retrait des périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, elle reste également en dehors des éléments de la trame verte et bleue, ne présentant ainsi pas d'enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

Cependant, le règlement vise à maintenir et renforcer la trame végétale du quartier, ce qui favorisera la biodiversité ordinaire et préservera des continuités écologiques au niveau local avec les espaces boisés limitrophes.

Impacts sur les réseaux

Les constructions devront être raccordées à l'ensemble des réseaux secs et humides qui desservent la zone. La possibilité d'un assainissement autonome est supprimée au regard de la desserte de la zone par le réseau public de collecte d'eaux usées.

Cf. III-4 concernant l'adéquation avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

Impacts sur les risques naturels

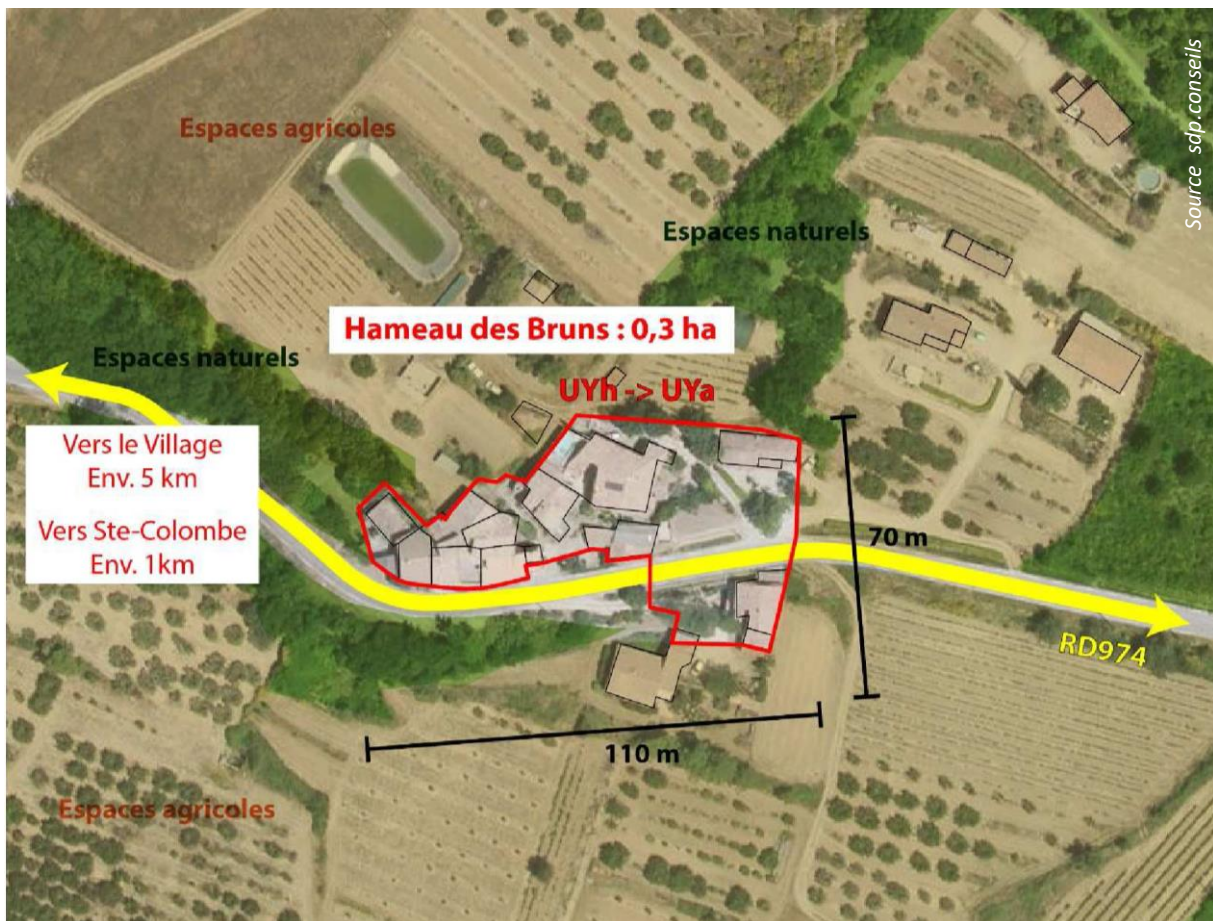
Au regard du risque de feu de forêt, la modification n'a ni pour objet ni pour effet de changer les règles déterminées pour assurer la défense extérieure contre l'incendie (gabarit des voies).

Au regard du risque de ruissellement pluvial, le maintien de 80 % d'espaces perméables permettra de limiter l'artificialisation des sols et l'effet de ruissellement pluvial, en favorisant la percolation des eaux de pluie dans le sol. Tout dispositif nécessaire à la gestion des eaux pluviales devra être mis en place à la parcelle.

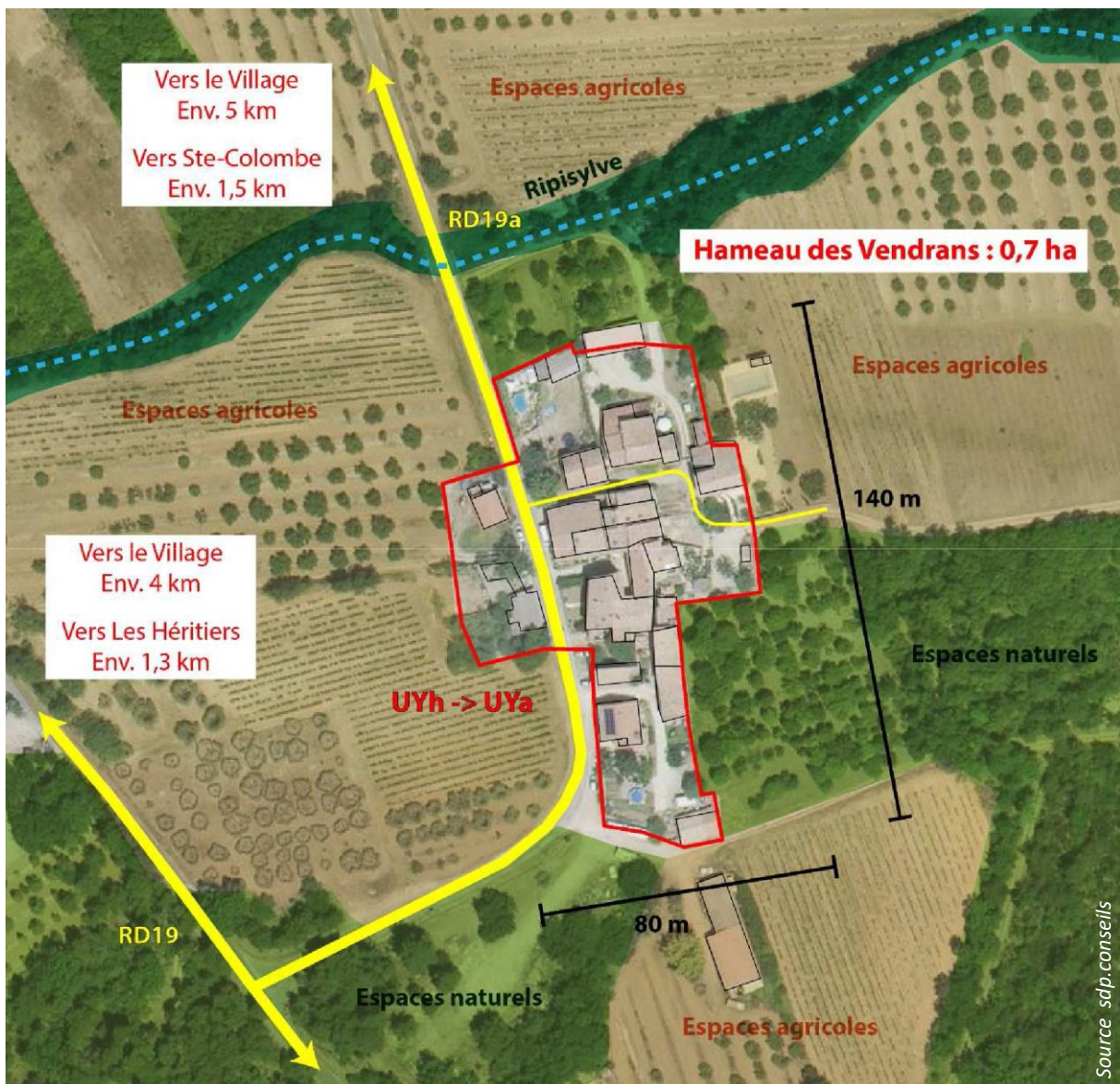
2-2-2 Les hameaux des Bruns et des Vendrans

A- Motif de la modification

Le hameau des Bruns correspond à un ensemble bâti compact de 0,34 ha au pied du Mont-Ventoux, le long de la RD974, à environ 4,5 km à l'Est du village. Il comprend une douzaine d'habitations groupées se caractérisant par un bâti ancien et proposant quelques espaces extérieurs (cours ou jardins).



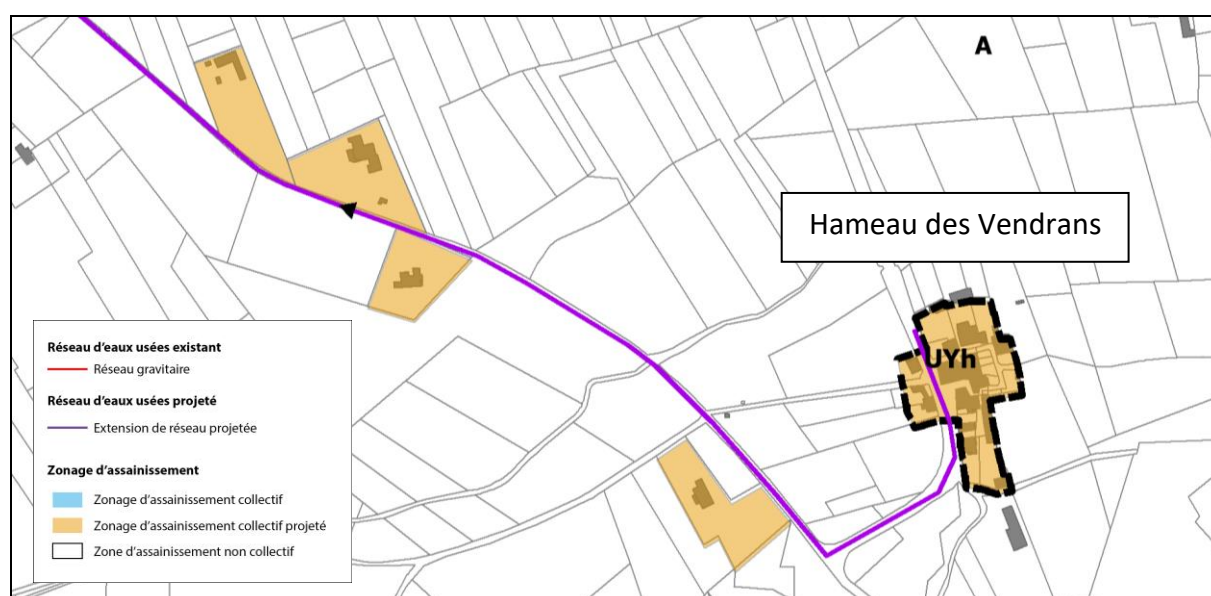
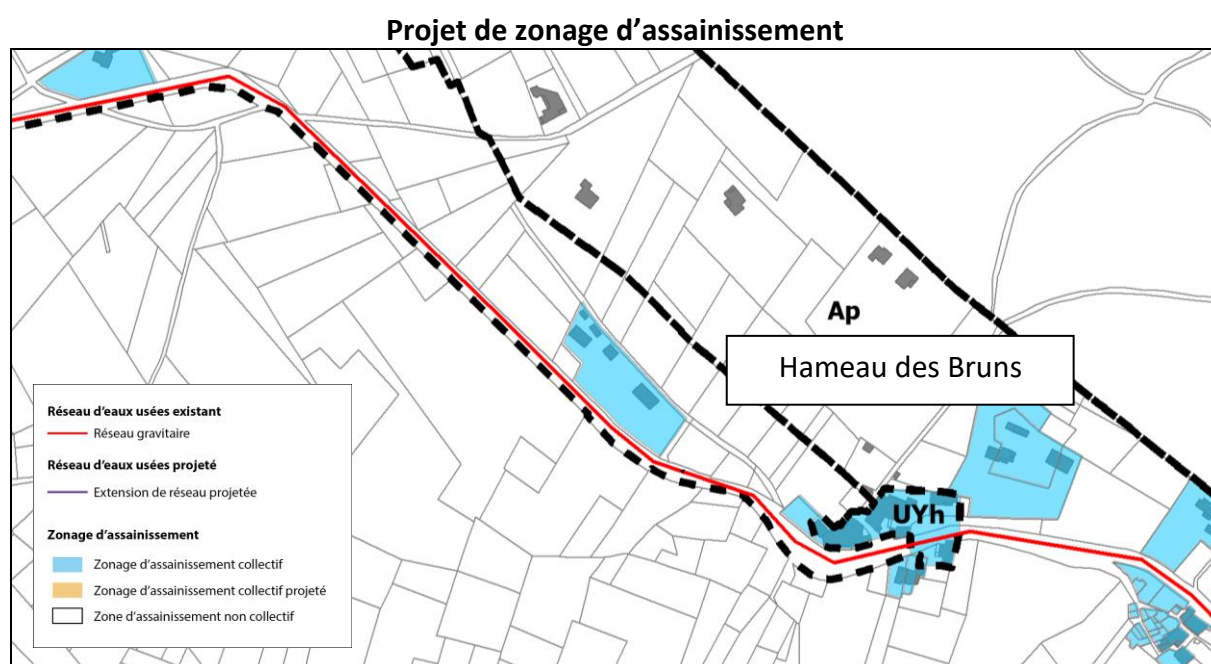
Le hameau des Vendrans correspond à un ensemble bâti compact de 0,68 ha au cœur de la plaine agricole, le long de la RD19a, à environ 4 km au Sud-Est du Village. Il comprend près de 20 habitations groupées proposant pour la plupart des espaces extérieurs (jardins).



Au PLU de 2011, le hameau des Bruns et le hameau des Vendrans ont été classés en zone UYh correspondant aux cœurs des hameaux, non raccordés au réseau public d'assainissement, où toutes constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de leur raccordement.

Depuis lors, les travaux de raccordement du hameau des Bruns ont été réalisés en 2018. Le hameau est classé en zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement.

Quant au hameau des Vendrans, le SDA prévoit une solution de raccordement à partir du réseau desservant le hameau des Héritiers et le zonage d'assainissement le classe en zone d'assainissement collectif projeté. Initialement programmés en 2019 par le SDA, les travaux d'extension du réseau et le raccordement sont planifiés pour le second semestre 2021.



Source : Extraits du projet de zonage d'assainissement – Schéma Directeur d'Assainissement - Syndicat mixte des eaux de la Région Rhône Ventoux

Le règlement de la zone UYh prévoit un raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement. Le raccordement des hameaux étant effectué ou réalisé à court terme, il n'y a plus lieu de maintenir l'inconstructibilité de ces secteurs. En conséquence, la commune souhaite définir les modalités d'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, architectural et paysager.

Evaluation du potentiel d'urbanisation

La desserte par les réseaux

Les deux hameaux sont desservis par le réseau public d'eau potable et accessibles à partir de routes départementales.

Le hameau des Bruns est desservi par le réseau public d'assainissement depuis 2018. Les constructions existantes et futures sont donc raccordables.

Le hameau des Vendrans sera desservi au cours du second semestre 2021. Les constructions sont donc raccordables à court terme.

Le potentiel de densification du tissu bâti

La composition groupée et dense du hameau des Bruns laisse peu de place à la densification. La possibilité d'une seule habitation supplémentaire est évaluée.

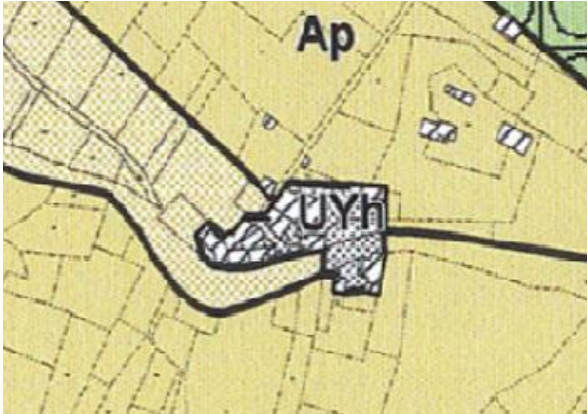
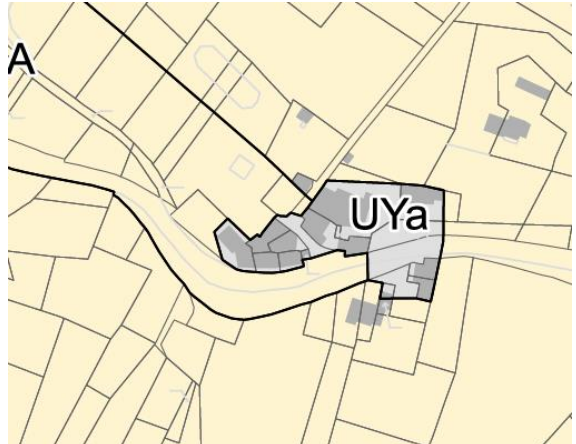
Concernant le hameau des Vendrans, la zone urbaine définie autour du bâti intègre des jardins offrant un potentiel d'accueil évalué à 3 nouvelles habitations.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de modifier les conditions d'urbanisation des hameaux des Bruns et des Vendrans, **à zonage constant**.

La modification du zonage

La modification crée une nouvelle zone UYa et procède au reclassement des secteurs UYh des Bruns et des Vendrans pour déterminer des règles particulières à ces hameaux.

Zonage en vigueur	Zonage modifié
<p data-bbox="183 1480 399 1507">Hameau des Bruns</p> 	



La modification du règlement

Le règlement de la zone UYa reprend le régime général de la zone UYh en définissant les dispositions nécessaires pour organiser la densification du tissu bâti et garantir l’insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, architectural et paysager du quartier, à travers les dispositions suivantes :

- Circonscrire la destination des nouvelles constructions à l’usage d’habitation ainsi qu’aux équipements de services publics ou d’intérêt collectif,
- Imposer un raccordement aux réseaux publics d’eau et d’assainissement,
- Définir un coefficient d’emprise au sol maximum de 60 % et un coefficient d’espaces libres et perméables minimum de 30 %, afin de garantir une densité compatible avec l’intégration paysagère des nouvelles constructions en périphérie du village, et le maintien d’espaces perméables et végétalisés ;
- Maintenir les règles d’implantation et une hauteur maximale équivalente à celle des constructions existantes, pour respecter les caractéristiques volumétriques des constructions existantes et l’épannelage général de la zone.

Dispositions en vigueur	Dispositions proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE		
<i>La zone UYh correspond aux cœurs des hameaux non raccordés au réseau public d’assainissement. Par conséquent, compte tenu des similitudes offertes par ces espaces, des dispositions semblables sont adoptées. Cependant, une densité plus importante pourra être admise au sein de ces espaces</i>	La zone UYa correspond aux hameaux des Bruns et des Vendrans raccordés au réseau public d’assainissement.	Permettre l’ouverture à l’urbanisation de la zone en mettant en exergue leur mode d’assainissement.

<i>correspondant aux cœurs des hameaux qui présentent déjà des densités relativement importantes.</i>		
UYa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
<i>Toute nouvelle construction est interdite.</i>	Sont interdites les nouvelles constructions destinées à : <ul style="list-style-type: none"> - L'hébergement hôtelier - Les bureaux - Les commerces - L'artisanat - L'industrie - L'exploitation agricole ou forestière - Les entrepôts 	Spécialiser la zone dans la fonction résidentielle pour maintenir ses caractéristiques urbaines
UYa2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES		
<i>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :</i> <ul style="list-style-type: none"> - Une seule extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris ; (...) 	Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières : <ul style="list-style-type: none"> — Une seule extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris ; - (...) 	Les plafonds de surface fixés par le PLU de 2011 en raison de l'absence de réseau public d'assainissement n'ont plus lieu d'être. Ils sont supprimés.
UYa4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX		
2- Assainissement <i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. (...)</i>	2- Assainissement <i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. (...)</i>	Imposer le raccordement au réseau public d'eaux usées pour tenir compte de la desserte de la zone et permettre une gestion publique et maîtrisée des effluents
UYa9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
<i>L'emprise de la construction principale ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol. L'emprise des annexes est limitée à :</i>	L'emprise au sol des constructions (hors les terrasses non couvertes, la piscine et sa plage) ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain, à laquelle peut	L'objectif est de limiter la constitution de forts volumes pour préserver un tissu urbain aéré offrant des espaces perméables et végétalisés.

<p>- 6 m² pour le local technique de la piscine, - 30 m² pour le garage.</p>	<p>s'ajouter l'emprise des annexes dans la limite de : - 6 m² pour le local technique de la piscine, - 30 m² pour le garage.</p>	
UYa13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
<p><i>Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.</i></p> <p><i>Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible. (...)</i></p>	<p>Les espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30% de l'ensemble du terrain.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible. (...)</p>	<p>L'objectif est de maintenir des espaces perméables pour limiter l'effet de ruissellement pluvial et des espaces favorables au maintien et au renforcement de la trame paysagère des hameaux</p>

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Le plan de zonage et le règlement sont modifiés tels qu'exposés ci-dessus. Pour une meilleure lisibilité du zonage des hameaux, deux nouveaux plans de secteur sont créés.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

La modification a pour effet de permettre de nouvelles constructions. En ne procédant à aucune extension de la zone constructible, les nouvelles constructions seront produites en densification des hameaux par optimisation des gisements fonciers (dents creuses et divisions parcellaires). Le potentiel de densification est évalué à 1 nouvelle habitation dans le hameau des Bruns et à 3 nouvelles habitations dans le hameau des Vendrans. Ainsi, la modification est sans incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, l'étalement urbain et l'activité agricole.

Impacts sur l'environnement urbain et le paysage

La modification aura pour effet de permettre de nouvelles constructions dans les hameaux. Elle vise alors à intégrer les nouvelles constructions dans les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des hameaux. A cet effet, le règlement détermine une emprise au sol des constructions, des règles d'implantation et de hauteur permettant de maintenir la densité urbaine et le caractère groupé du tissu bâti, tout en préservant des espaces libres (jardins).

Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

Les hameaux des Bruns et des Vendrans restent en retrait des périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, le hameau des Vendrans reste également en dehors des éléments de la trame verte et bleue, ne présentant ainsi pas d'enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

Concernant le hameau des Bruns, celui-ci intègre un corridor écologique identifié au SRCE. Toutefois, le potentiel d'urbanisation du hameau est évalué à une construction supplémentaire se positionnant en dent creuse du hameau. La modification du PLU n'est donc pas de nature à porter une atteinte significative à la préservation du corridor écologique. Au contraire, le mode d'assainissement collectif permettra une meilleure gestion des rejets dans le milieu.

Impacts sur les réseaux

Les constructions devront être raccordées à l'ensemble des réseaux secs et humides qui desservent la zone. La possibilité d'un assainissement autonome est supprimée au regard de la desserte de la zone par le réseau public de collecte d'eaux usées.

Cf. III-4 concernant l'adéquation avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

Impacts sur les risques naturels

Au regard du risque de ruissellement pluvial, le maintien de 30 % d'espaces perméables permettra de limiter l'artificialisation des sols et l'effet de ruissellement pluvial, en favorisant la percolation des eaux de pluie dans le sol. Tout dispositif nécessaire à la gestion des eaux pluviales devra être mis en place à la parcelle.

2-2-3 Les hameaux des Février et des Fatigons

A- Motif de la modification

Les hameaux des Février et des Fatigons correspondent à deux ensembles d'habitat groupé caractérisé par un bâti ancien. Le hameau des Février se niche au pied du Mont Ventoux, à environ 3,5 km à l'Est du village. Plus au Sud, le hameau des Fatigons est installé dans la plaine agricole.

Les Février - Vue aérienne



Les Fatigons – Vue aérienne



Au PLU de 2011, ces deux hameaux sont regroupés avec les hameaux des Bruns et des Vendrans au sein de la zone UYh correspondant aux cœurs des hameaux, non raccordés au réseau public d'assainissement, où toutes constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de leur raccordement. Autour du hameau des Février, un secteur relevant de la zone UY est délimité, où la règle de hauteur des constructions est moins permissive.

Au regard du Schéma Directeur d'Assainissement, le hameau des Février est destiné à être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutefois, les travaux ne sont pas envisagés à court ou moyen terme. Quant au hameau des Fatigons, il n'est pas prévu de le raccorder et il est classé en zone d'assainissement non collectif.

La commune ne souhaite pas lever l'inconstructibilité de ces secteurs dès lors que le réseau public d'assainissement n'est pas réalisé. De ce fait, le classement partiel du hameau des Février en zone UY est inadéquat au vu des modifications réglementaires proposées pour le secteur des Granges. Par ailleurs, le classement du hameau en deux zones différentes manque de lisibilité.

Il est ainsi proposé de revoir la nomenclature de ces secteurs, sans procéder à leur ouverture à l'urbanisation ni à aucune extension des zones constructibles.

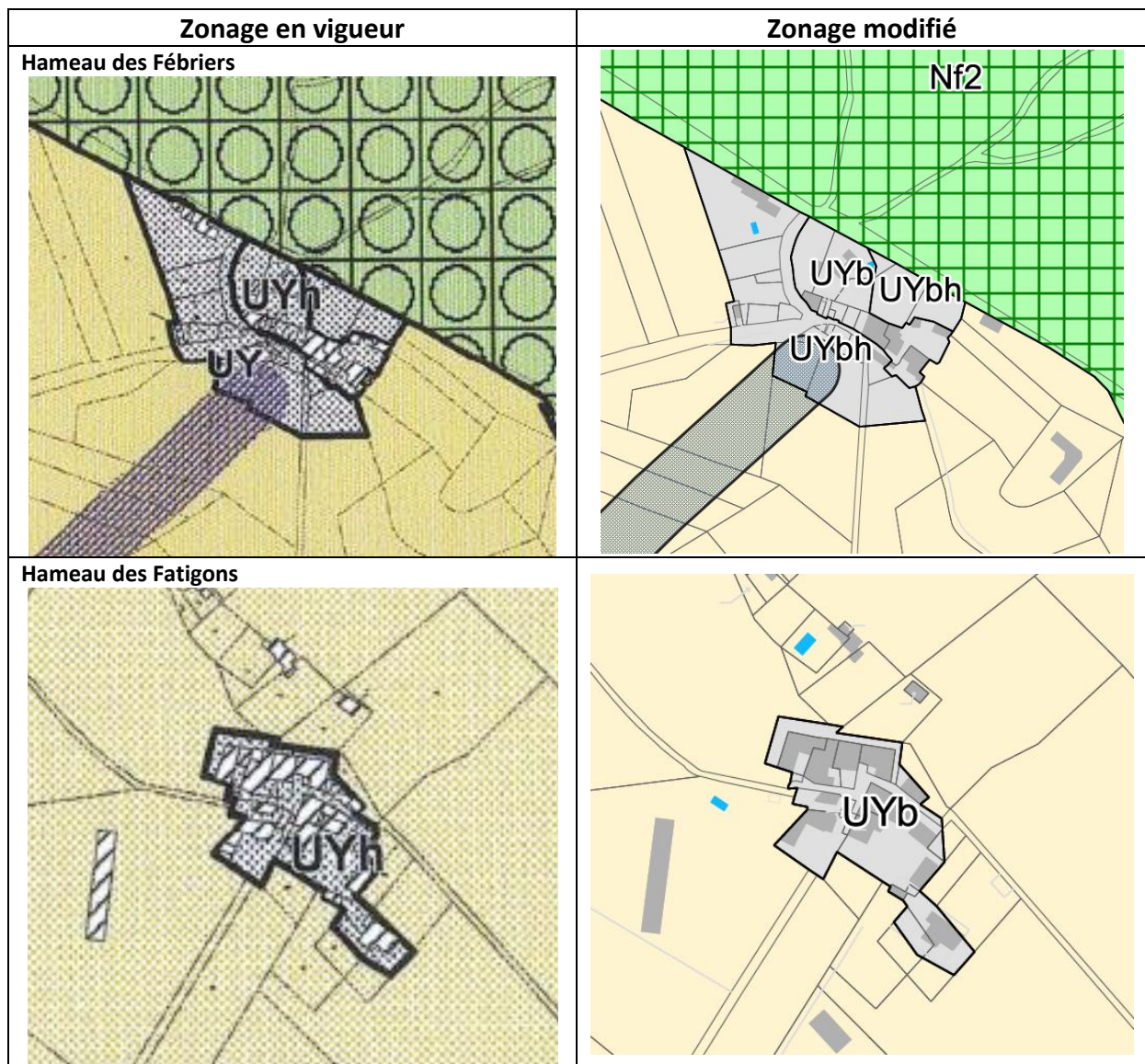
B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de modifier la nomenclature du zonage des hameaux des Fébriers et des Fatigons pour leur donner plus de cohérence et de lisibilité et les distinguer de la zone UYa.

La modification du zonage

La modification crée une nouvelle zone UYb et procède au reclassement des secteurs UY et UYh des Fébriers et des Fatigons, sans faire évoluer les limites des hameaux :

- Le cœur du hameau des Fébriers et le hameau des Fatigons (anciennement classés UYh) sont reclassés en secteur UYb,
- La périphérie faiblement bâtie du hameau des Fébriers (anciennement classée en UY et UYh) est reclassée en secteur UYbh.



La modification du règlement

Le règlement de la zone UYb reprend le régime général de la zone UYh sans apporter de modifications, excepté sur le mode d'assainissement des constructions existantes et, en secteur UYbh, sur les règles de hauteur applicables à la zone UY pour conserver une règle de hauteur moins permissive en périphérie du hameau.

Le caractère de la zone est adapté.

Dispositions en vigueur	Dispositions proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE		
<p><i>La zone UYh correspond aux cœurs des hameaux non raccordés au réseau public d'assainissement. Par conséquent, compte tenu des similitudes offertes par ces espaces, des dispositions semblables sont adoptées. Cependant, une densité plus importante pourra être admise au sein de ces espaces correspondant aux cœurs des hameaux qui présentent déjà des densités relativement importantes.</i></p>	<p>La zone UYb est une zone non équipée dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation du réseau public d'assainissement. Elle correspond aux hameaux des Fébriers et des Fatigons. Elle comprend un sous-secteur UYbh correspondant à la périphérie du hameau des Fébriers où les constructions présentent une hauteur plus faible que le cœur du hameau.</p>	<p>Maintenir l'inconstructibilité des hameaux en l'absence de réseau public d'assainissement</p>
UYb4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX		
<p><i>2- Assainissement</i></p> <p><i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. (...)</i></p>	<p>2- Assainissement</p> <p>En l'absence de réseau collectif, l'assainissement des constructions existantes doit être assuré par un dispositif d'assainissement individuel par tranchées d'infiltration à faible profondeur.</p>	<p>Imposer le raccordement au réseau public d'eaux usées pour tenir compte de la desserte de la zone et permettre une gestion publique et maîtrisée des effluents</p>
UYb10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS		
<p>UYh</p> <p><i>La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes. La hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UYh.</i></p>	<p>En UYb :</p> <p>La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes. La hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UYb.</p>	<p>Le règlement de la zone UYb est substitué à celui de la zone UYh.</p>

<p>UY <i>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.</i> (...)</p>	<p>En UYbh : 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. (...)</p>	<p>La règle de hauteur limitée est maintenue en périphérie du hameau.</p>
--	--	---

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Le plan de zonage et le règlement sont modifiés tels qu'exposés ci-dessus. La zone UYh est substituée par les zones UYa et UYb. Pour une meilleure lisibilité du zonage des hameaux, deux nouveaux plans de secteur sont créés.

Impacts sur l'environnement

Sans objet, considérant que toute nouvelle construction reste interdite en l'absence de réseau public d'assainissement.

3- Réordonner les dispositifs réglementaires relatifs à la mixité sociale de l’habitat et répondre à des besoins en logements catégoriels

3-1 Le réordonnement des dispositifs réglementaires en faveur de la mixité sociale de l’habitat

3-1-1 Etat des lieux, besoins et perspectives

A- Les obligations liées au Programme Local de l’Habitat (PLH)

Le Programme Local de l’Habitat (PLH) 2014-2020 de la Communauté d’Agglomération Ventoux - Comtat Venaissin (CoVe) approuvé le 3 mars 2014 se fixe pour orientation de soutenir et organiser la production de logements locatifs sociaux dans l’offre nouvelle à l’échelle intercommunale.

A cet effet, le PLH fixe des obligations de production de logements locatifs sociaux (LLS) pour chaque commune de la CoVe. La commune de Bédoin est ainsi soumise à un objectif de production de 30 % de LLS à l’horizon 2020, correspondant à la production de 66 LLS. Cette obligation a été remplie à travers la réalisation de deux programmes résidentiels en 2016 et 2018, proposant 65 LLS (cf. ci-dessous).

Le 3^{ème} PLH de la CoVe (2022-2028) a été approuvé le 12 octobre 2022. L’objectif territorialisé pour la commune de Bédoin est de produire 64 résidences principales à horizon 2028, dont 20 % de logements locatifs sociaux, soit 13 LLS.

Dans le cas où la commune de Bédoin dépasserait les 3500 habitants, le pourcentage de 20 % minimum devrait augmenter afin de répondre aux obligations de production de logements sociaux issues de la loi SRU du 13 décembre 2000 ⁴ et de la loi 3DS du 21 février 2022.

B- Les obligations liées au SCoT Arc Comtat Ventoux

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l’Arc Comtat Ventoux approuvé le 9 octobre 2020 se fixe pour orientation de favoriser la diversité du parc de logements et de renforcer la part de logements sociaux à l’échelle intercommunale.

*« L’objectif général est d’assurer au mieux dans chaque commune une offre de logements adaptée aux besoins et aux moyens de la population, aux différents stades de la vie. Cela implique donc de diversifier l’offre à travers notamment **la production de logements locatifs sociaux, mais aussi en accession à prix maîtrisés ou de logements communaux (logements à caractère sociale)**. » (DOO – page 7)*

⁴ L'article 55 de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbain, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000 pose l'obligation pour les plus communes de 3500 habitants de disposer d'un taux minimum de 25 % de logements sociaux par rapport à l'ensemble du parc de résidences principales.

A cet effet, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) fixe des obligations réglementaires territorialisées pour la période 2014-2035. Concernant la commune de Bédoin, celle-ci n'est actuellement pas soumise aux obligations de la loi SRU mais le DOO anticipe l'atteinte du seuil de population de 3500 habitants avant l'horizon 2035. En conséquence, le SCoT soumet la commune à une obligation de 30 % de logements locatifs sociaux dans la production neuve, soit 120 logements sur la période 2014-2035.

C- Les orientations du PLU

Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale de l'habitat, le PLU de 2011 s'est fixé pour objectif de favoriser le développement de programmes proposant des logements adaptés aux ménages les plus modestes (Cf. Orientation I du PADD).

Il s'est également fixé pour objectif d'inciter à la production de logements pour les jeunes ménages, face au constat des effets de la tension du marché de l'immobilier et de prix de vente et de location ne permettant pas aux jeunes ménages d'accéder à un logement sur la commune.

A cet effet, le PLU a mobilisé plusieurs outils réglementaires mis à disposition par le Code de l'urbanisme pour favoriser la mixité sociale de l'habitat.

D'une part, le PLU a institué des **servitudes de mixité sociale** dans l'ensemble des zones UB, UC et UD, dans lesquelles toute opération comprenant au moins 4 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² doit comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

D'autre part, le PLU a instauré quatre **servitudes de logements** destinées à accueillir des programmes résidentiels proposant une mixité sociale de l'habitat :

Secteur L1 - Les Caritas :	réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 8 logements de type locatif à loyer maîtrisé (PLUS /PLAI)
Secteur L2 – Chemin des Bérard :	réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 8 logements de type locatif à loyer maîtrisé (PLUS /PLAI)
Secteur L3 – Les Ferrailles :	réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 45 logements dont un minimum de 25 logements de type locatif à loyer maîtrisé (PLUS /PLAI)
Secteur L4 – Hameau des Baux :	réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 5 logements de type locatif à loyer maîtrisé (PLUS /PLAI).

Depuis lors, les programmes de logements prévus sur les secteurs L1 et L3 ont été réalisés en proposant une offre en logements locatifs sociaux supérieure au minimum requis par le règlement. Ces deux programmes de logements ont en effet permis de créer 65 logements locatifs sociaux, excédant les objectifs de production fixés par le PLU de 2011, permettant de remplir les objectifs du PLH et d'atteindre 55 % des objectifs du SCoT.

En secteur L1, le programme La Caritas a permis de créer 20 logements locatifs sociaux en immeuble collectif livrés en 2016. La servitude L1 a ainsi été supprimée par la modification simplifiée n°1 du PLU en 2016.

En secteur L3, l'aménagement de la résidence St-Marcellin a permis de créer 45 logements locatifs sociaux en maisons individuelles et en immeuble d'habitat collectif, livrés en 2018.

Au total, la commune dispose à ce jour de 69 logements locatifs sociaux, soit environ 4,5 % du parc de résidences principales.

Résidence La Carita (20 LLS)



Résidence St-Marcellin (45 LLS)



D- Les projets connus et les perspectives

Certains projets connus, à court ou moyen terme, sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée, viendront compléter l'offre en logements locatifs sociaux :

- le secteur L2 Chemin des Bérard,
- le projet de lotissement communal jouxtant la caserne de pompiers en entrée Ouest du village (programme d'une douzaine de logements comprenant 2 à 3 LLS),
- le projet d'opération de logements intergénérationnels qui permettra de créer 18 à 25 logements en résidence autonomie ainsi que 6 à 8 logements en accession abordable à la propriété (cf. infra).

Par la présente modification, la commune souhaite réordonner les dispositifs réglementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat au regard des programmes réalisés, de l'opportunité des servitudes de logements instituées par le PLU et des opérations programmées, sans remettre en cause les servitudes de mixité sociale imposées par le règlement dans les zones UB, UC et UD.

Synthèse des modifications des dispositifs en faveur de la mixité sociale de l'habitat

PLU en vigueur		Objet de la modification
N°	Destination	
SERVITUDES DE LOGEMENT		
L1	Programme de logements locatifs sociaux Opération La Carita	Suppression (programme réalisé)
L2	Programme de logements locatifs sociaux Chemin des Bérard	Modification de la part de LLS à 30 %
L4	Programme de logements locatifs sociaux Hameau des Baux	Suppression (renonciation)

3-1-2 La suppression de la servitude L1

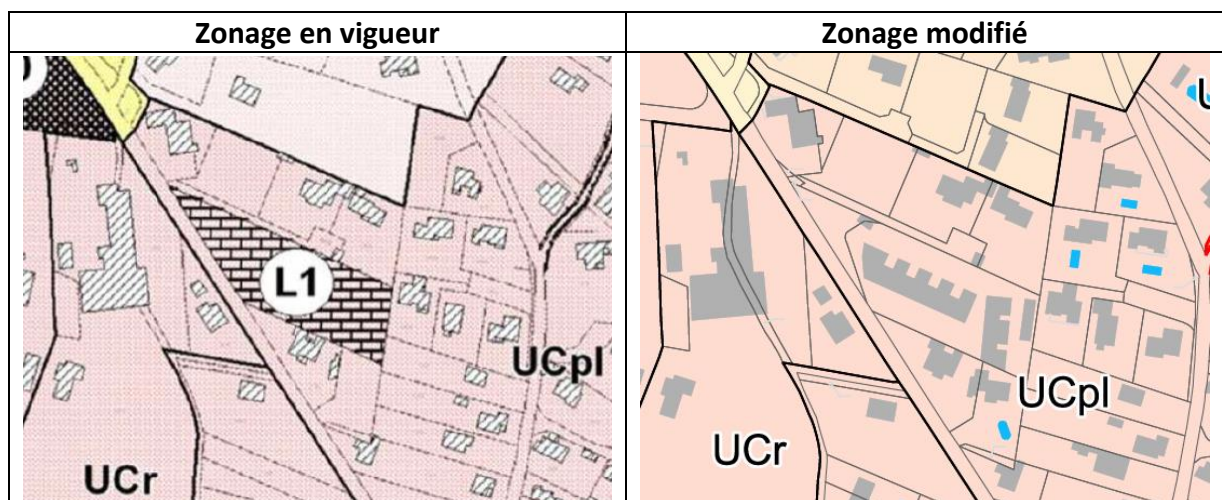
A- Motif de la modification

Comme décrit plus haut, le servitude L1 était instituée par le PLU de 2011 en vue de la réalisation d'un programme de logements proposant 8 LLS sur le secteur des Caritas.

En 2016, un programme de 20 LLS a été livré sur ce secteur. La servitude n'a donc plus d'utilité.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de supprimer la servitude L1, considérant que le programme de logements a été réalisé. Le cadastre est mis à jour pour faire figurer les bâtiments.



C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Le plan de zonage est modifié pour tenir compte de la suppression de la servitude L1.

Impacts sur l'environnement

Sans objet

3-1-3 La modification de la servitude L2

A- Motif de la modification

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 G1955, d'une contenance de 1607 m², classée en zone UC.



La commune souhaite apporter un assouplissement aux dispositions prévues initialement en proposant une part de 30 % de logements locatifs sociaux, sans limiter le nombre de logement à créer afin de permettre l'atteinte d'un équilibre financier favorisant la faisabilité opérationnelle de l'opération.

B- Objet de la modification

Au PLU en vigueur, les caractéristiques des servitudes de logements figurent en encart des documents graphiques, sans rappel dans le règlement.

Le règlement de la zone UC est complété par une disposition particulière relative à la servitude de logements destinée à préciser le pourcentage minimum de 30 % LLS attendu dans la future opération.

Dispositions en vigueur	Dispositions proposées	Motif/ Justification
UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES		
	Servitude de logements : Dans le secteur L2 identifié au règlement graphique, l'opération de logements devra réserver un minimum de 30 % du nombre de logements créés à des logements locatifs sociaux.	Garantir la mixité sociale de l'opération dans le respect des obligations du SCoT

C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Le règlement est complété pour tenir compte de la modification de la servitude L2.

Impacts sur l'environnement

Sans objet

3-1-4 La suppression de la servitude L4

A- Motif de la modification

Le PLU de 2011 institue une servitude L4 destinée à un programme de 5 logements locatifs sociaux dans une dent creuse au cœur du hameau des Baux. Au moment de l'élaboration du PLU, un programme de logements locatifs sociaux porté par un bailleur social était en effet en cours dans le hameau mais celui-ci n'a pas pu aboutir pour des raisons d'équilibre financier de l'opération.

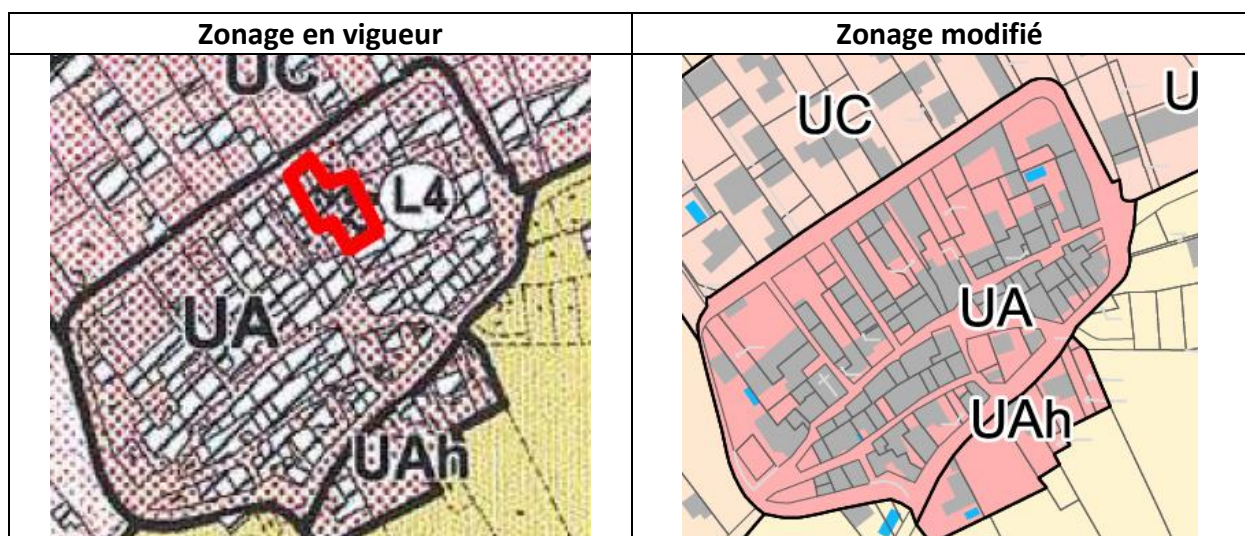
La commune vient ainsi à reconsidérer l'opportunité de développer une offre de logements sociaux dans le hameau des Baux, situé à plus de 3 km du village, de ses commerces, services et équipements.



B- Objet de la modification

La modification du zonage

La modification est entreprise en vue de supprimer la servitude L4.



C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Le plan de zonage est modifié pour tenir compte de la suppression de la servitude L4.

Impacts sur l'environnement

Sans objet

3-2 Apporter une réponse aux besoins en logements catégoriels (jeunes ménages et personnes âgées)

Parallèlement, face au constat du vieillissement de sa population et de l'affirmation d'un déséquilibre générationnel, la Commune souhaite promouvoir d'autres formes de logements « catégoriels » pour répondre aux besoins des personnes âgées et permettre aux jeunes ménages de s'installer dans la commune par une offre en accession abordable à la propriété.

3-2-1 Etat des lieux, besoins et perspectives

L'analyse des données statistiques de l'INSEE montrent un phénomène notable de vieillissement de la population de Bédoin depuis une décennie, pour une population faiblement évolutive.

Entre 2008 et 2018, la population a faiblement évolué, passant de 3076 à 3096 habitants, soit une progression de 20 habitants⁵. Pour autant, au regard de la population 2013, la tendance démographique est à la baisse avec une variation annuelle moyenne de -0,1 % et la perte de 14 habitants. La forte dynamique démographique des années 1980 à 2000 s'est donc stoppée au profit d'une stabilisation de l'effectif de population sur la dernière décennie.

Evolution de la population municipale 1968-2018

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population (en nb d'hab.)	1611	1635	1818	2215	2609	3076	3110	3096
Evolution (en nb d'hab.)		+ 24	+ 183	+ 397	+ 394	+ 467	+ 34	- 14

Source : INSEE – POP T1 – Population en historique depuis 1968

La croissance démographique des années 1980 à 2000 s'est fondée sur un solde migratoire fort mais l'installation des nouveaux ménages sur la commune n'a jamais réussi à tirer vers le haut le solde naturel. Aujourd'hui, le solde migratoire ne compense plus le solde naturel négatif et la population décroît.

Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Années	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2008	2008 - 2013	2013 - 2018
Variation annuelle moyenne (en %)	0,2	1,5	2,5	1,8	1,8	0,2	- 0,1
due au solde naturel (en %)	0,2	- 0,2	- 0,4	- 0,3	- 0,2	- 0,4	- 0,5
due au solde apparent des entrées sorties (en %)	- 0,0	1,7	2,9	2,1	2,0	0,7	0,4

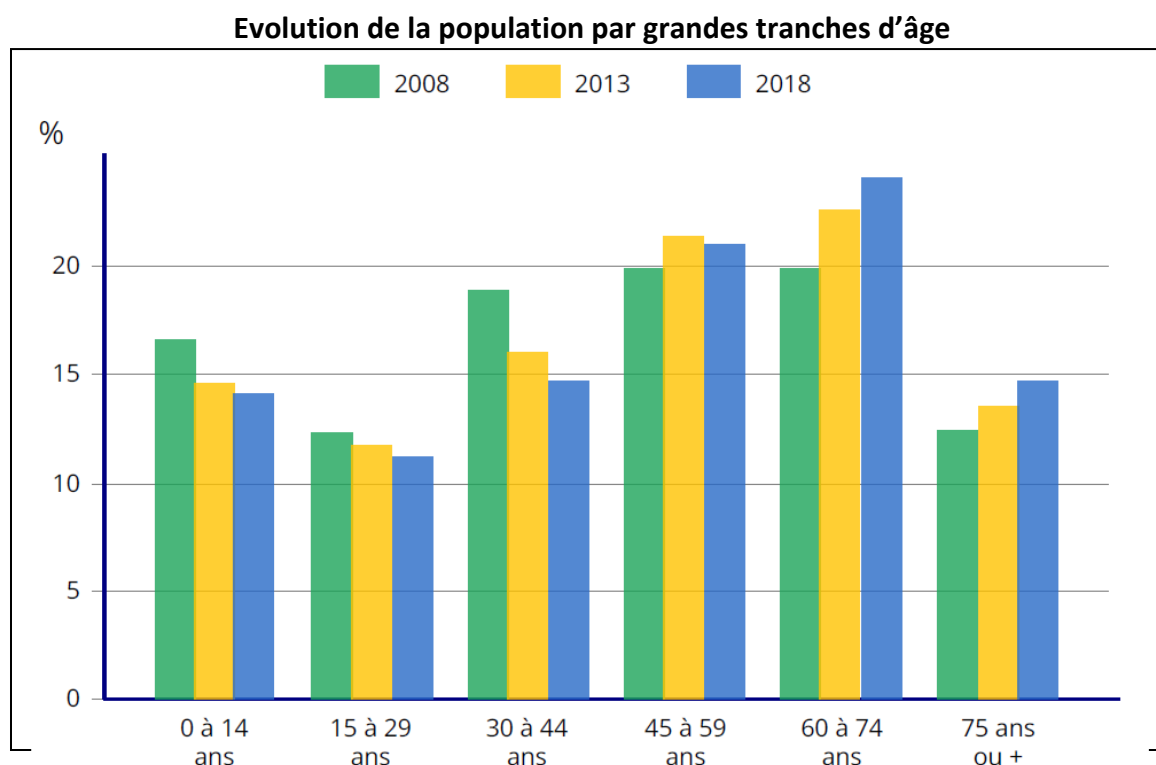
Source : INSEE – POP T2M – Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Le solde naturel est resté négatif depuis 1975 et atteint en 2018 son taux le plus bas avec en moyenne -0,5 % par an depuis 2013.

⁵ En 2019, la population communale est de 3093 habitants (source INSEE, populations légales)

Ce phénomène est lié à un taux de mortalité bien supérieur au taux de natalité qui exprime le déséquilibre générationnel de la commune et une incapacité de la population à se renouveler de manière endogène par manque de jeunes ménages.

L'analyse de l'évolution de la population par grandes tranches d'âge démontre le déséquilibre générationnel et le vieillissement progressif de la population.



Comme l'expose le graphique ci-dessus, entre 2008 et 2013, toutes les classes d'âges entre 0 et 44 ans ont marqué un net recul quand les classes d'âges supérieures ont toutes progressé. En 2018, la population de moins de 45 ans représente 40 % de la population alors qu'elle représentait près de 48 % en 2008. La classe d'âge la mieux représentée dans la commune en 2018 est celle des 60-74 ans et il doit être noté que les 75 ans ou plus sont plus nombreux que les 0-14 ans et les 15-29 ans.

Si cette tendance au vieillissement s'observe également à l'échelle du département de Vaucluse, elle s'exprime avec moins de force et les classes d'âges des 0-14 ans (18 %) et des 15-29 ans (15,6 %) restent, en proportion, bien au-dessus des 75 ans ou plus (10,3 %).

Le vieillissement de la population se perçoit également dans la composition des ménages de la commune. On observe en effet une nette augmentation des ménages composés d'une seule personne (+ 134 ménages entre 2008 et 2018 pour une population équivalente), essentiellement des ménages d'une femme seule (+ 129).

Cette donnée est à mettre en perspective avec l'importante proportion des personnes de 80 ans et plus vivant seules (47,3 % en 2018 contre 33,9 % en 2008) et une part de 10 % de veufs et veuves dans la population communale (contre 7,3 % à l'échelle départementale).

3-2-2 La réalisation d'une opération de logements intergénérationnels

A- Motif de la modification

Sur le constat du vieillissement de sa population, le PLU de 2011 se fixait déjà pour objectif de développer une offre résidentielle attractive pour les jeunes ménages (Cf. Orientation I du PADD). L'objectif était d'impulser un rééquilibrage générationnel de la population par une offre en logements adaptée permettant à de jeunes ménages de s'installer à Bédoin et d'y entamer un parcours résidentiel, de façon à garder une dynamique villageoise et à pérenniser les équipements publics (notamment scolaires).

Au vu des dynamiques démographiques actuelles, l'objectif de la commune reste inchangé et la commune souhaite être un acteur majeur de cette politique. Elle envisage ainsi la création d'une offre en accession abordable à la propriété pour favoriser l'installation de jeunes ménages.

Parallèlement, le vieillissement de la population, l'allongement de la durée de vie et l'augmentation des ménages d'une seule personne chez les plus âgés confrontent la commune à la problématique de l'autonomie des séniors et de l'adaptation des logements à leurs besoins (en termes de confort, d'usages, d'accessibilité, d'ergonomie). La commune souhaite répondre à cette préoccupation en permettant la construction d'une résidence autonomie à destination des séniors de la commune.

Pour réaliser ces deux projets, la commune s'est déterminée à créer une offre de logements intergénérationnels sur un même et unique site.

Le choix du site

Le site envisagé pour la mise en œuvre de l'opération intergénérationnelle a été retenu après analyse des capacités des gisements fonciers libres dans les zones urbanisées.

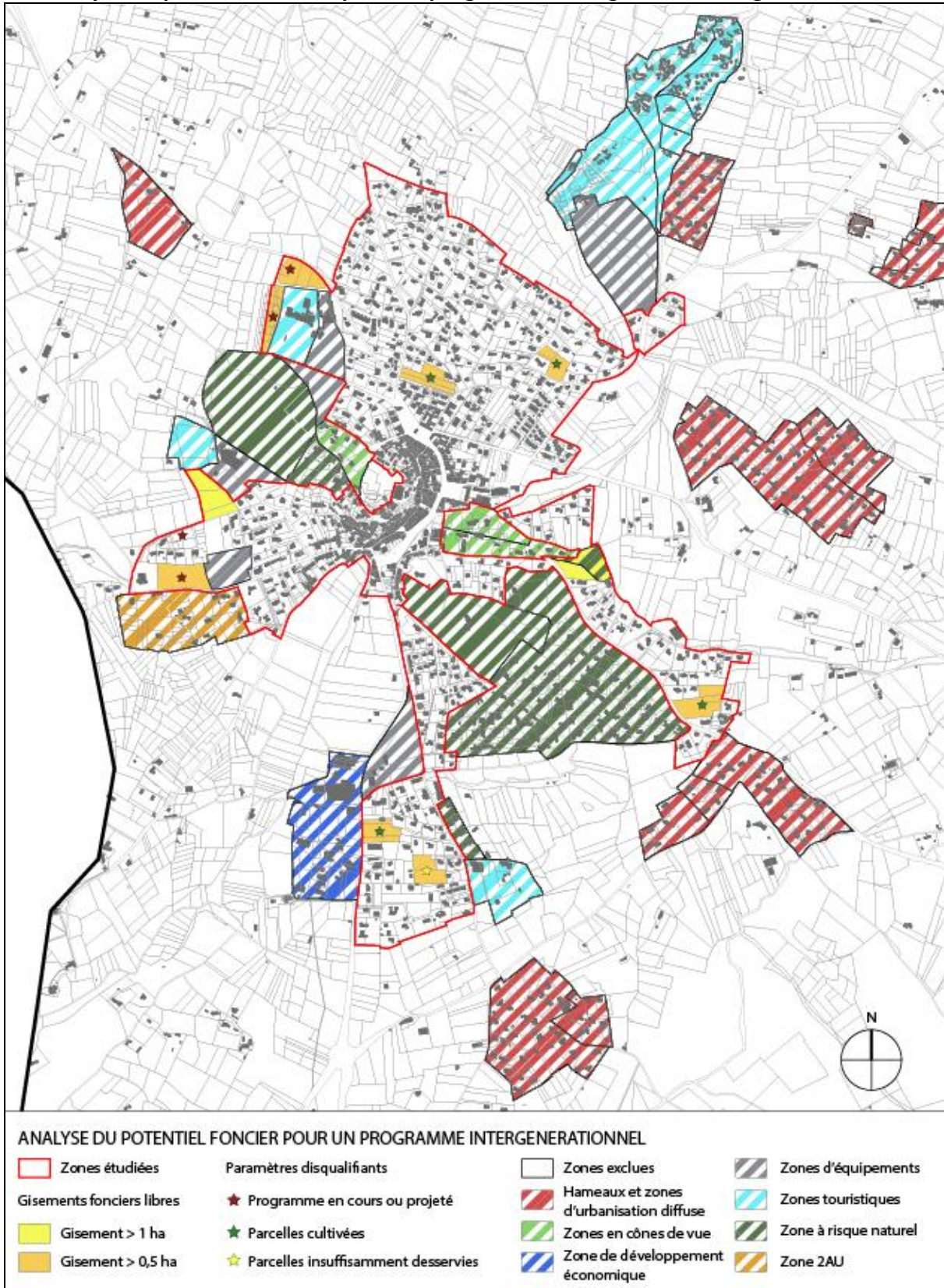
Les critères d'analyse retenus ont été les suivants :

- 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 m² 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.

Ont été exclus :

- les hameaux et les zones d'urbanisation diffuse (zones UN et UY),
- les secteurs situés dans les cônes de vue identifiés (zones UCh et UCp),
- les zones affectées au développement économique (zones UE),
- les zones d'équipements publics et les zones d'équipements touristiques (UT),
- les secteurs présentant un risque naturel (inondation ou feu de forêt),
- la zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une révision du PLU en application de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme en tant qu'elle a été créée depuis plus de 9 ans.

Analyse du potentiel foncier pour un programme de logements intergénérationnels



Le site retenu

Le site envisagé se positionne en entrée Ouest du village, en continuité du secteur d'équipements sportifs. Il concerne la parcelle G347, propriété communale, et les parcelles G345 et G346 que la commune souhaite acquérir en vue de la réalisation du projet.

Sur une surface totale de 1,09 ha, le programme prévisionnel est le suivant :

- Une emprise d'environ 6000 m² réservée à l'aménagement d'une résidence autonomie proposant 18 à 25 logements individuels groupés,
- Une emprise d'environ 4000 m² réservée à la création d'un lotissement communal proposant 6 à 8 logements individuels groupés en accession abordable à la propriété.

Connecté au Chemin des Bérard (dont l'élargissement est prévu par la création de l'ER 7 – cf. supra) et au Chemin des Sablières, le site bénéficie d'une bonne desserte viaire, de la proximité des réseaux d'eau potable et d'assainissement, des équipements sportifs et se situe à environ 400 mètres du cœur de village, de ses commerces, services et équipements.

Au PLU de 2011, le site relève des zones constructibles par un classement en zone UT à vocation d'équipements touristiques. Cette zone ne se justifiant par aucun projet touristique, la commune souhaite modifier son affectation pour y permettre la réalisation du programme intergénérationnel.

Le site de projet dans son environnement



Vue sur le site de projet depuis le Chemin des Sablières (au Nord)



Le site de projet est actuellement constitué d'un espace à caractère naturel de type prairie rase, sans usage agricole ni aucune végétation arborée. Seul un bosquet d'arbres en bordure du Chemin marque l'entrée du site. Les parcelles sont déclarées en jachère de 5 ans ou moins au RPG 2020. La parcelle communale, en partie Nord du site, accueille un mur de tennis.

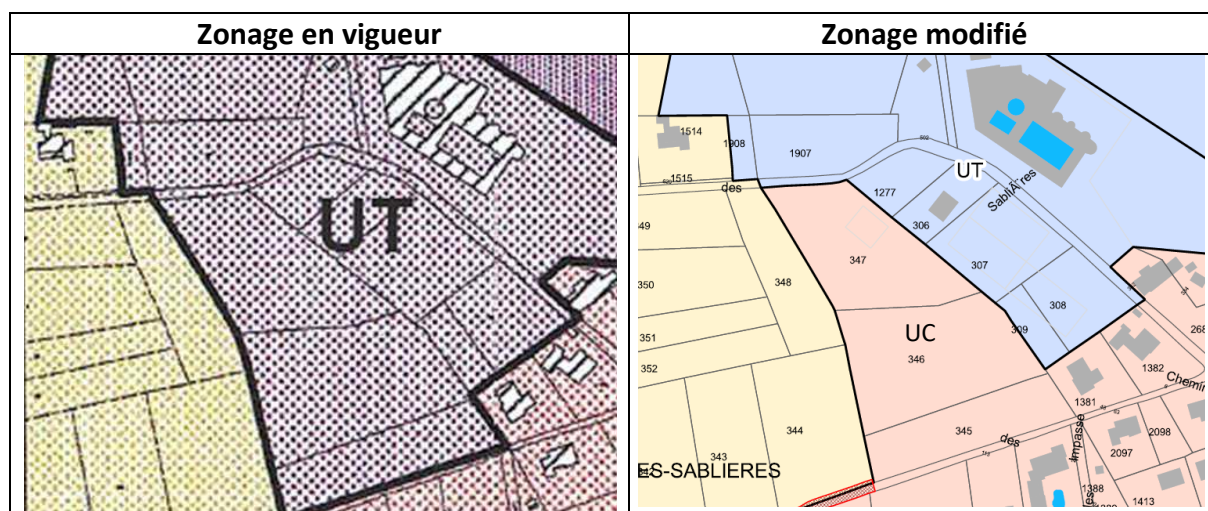
Par ailleurs, le site n'est pas soumis aux risques naturels d'inondation et de feu de forêt et présente ainsi des caractéristiques favorables à la réalisation du projet.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue de modifier le zonage UT applicable au site de projet en reclassant les 3 parcelles concernées en zone UC à vocation d'habitat.

En effet, au terme du règlement de la zone UC, celle-ci concerne « *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 l'urbanisation plus lâche.* »

Un classement du site de projet en zone UC semble donc adapté à la nature et aux caractéristiques urbaines de cette zone. En conséquence, le projet sera soumis au règlement de la zone UC.



C- Effets de la modification

Effets sur le PLU

Le zonage est modifié pour tenir compte du reclassement du site de projet en zone UC. Le zonage constructible est maintenu à périmètre constant, ne procédant à aucune ouverture à l'urbanisation.

Impacts sur l'environnement

Impacts sur la consommation foncière et l'activité agricole

La modification a pour effet une consommation foncière de l'ordre de 1,09 ha. Toutefois, cette consommation foncière est déjà autorisée au PLU de 2011 par un classement en zone constructible UT. Par ailleurs, ce secteur ne présente aucun usage agricole.

L'impact de la modification sur la consommation foncière et l'activité agricole n'est donc pas significatif.

Impacts sur l'environnement urbain et le paysage

Le site de projet se positionne dans un environnement habité, en continuité des extensions résidentielles du village le long du Chemin des Bérard et du secteur d'équipements sportifs et touristiques. La réalisation d'un programme de logements individuels groupés et d'une résidence autonomie pour personnes âgées est donc compatible avec le voisinage du site.

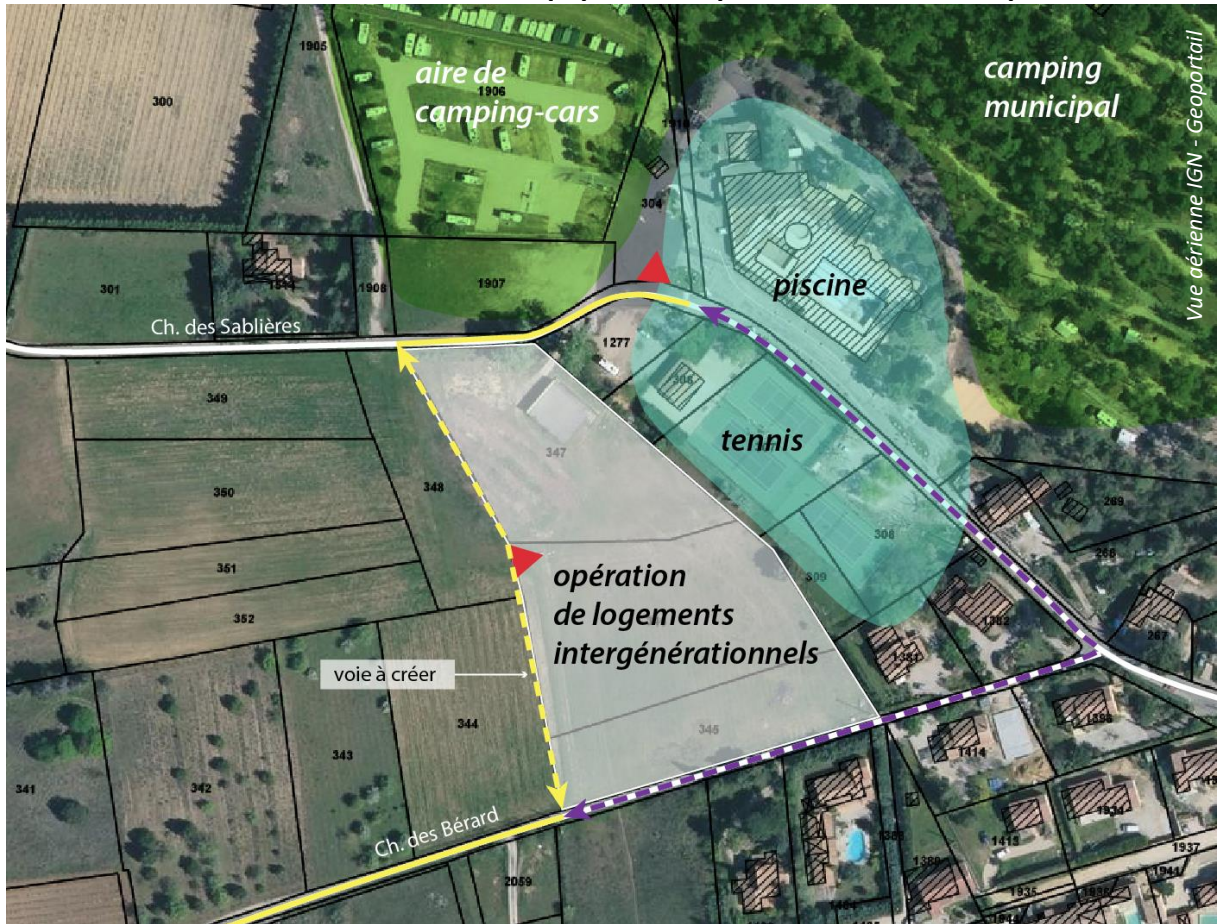
Au regard du paysage, l'aménagement du site aura un impact dans les perspectives visuelles depuis les deux chemins attenants. En vue rapprochée, il ne présente pas de co-visibilité avec le centre historique. Toutefois, il entre dans les perspectives sur la silhouette villageoise depuis le chemin de la Piscine et le Chemin des Fedes (200 à 300 mètres environ à l'Ouest).

S'il se positionne sur une entrée de village secondaire, le traitement paysager de l'opération devra veiller à constituer une image positive de l'entrée de village par un travail sur la façade urbaine, l'interface avec les espaces agro-naturels, les volumétries et leur perception ou encore la constitution d'une trame végétale réduisant l'impact visuel des constructions et aménagements.

Le site intégrant partiellement le périmètre de protection de l'église paroissiale Saint-Antonin et Saint-Pierre (Monument Historique inscrit), son aménagement sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'opération sera desservie à partir d'une voie créée dans l'enceinte de son périmètre, entre le Chemin des Bérard et le Chemin des Sablières. Actuellement, l'accès aux équipements sportifs et touristiques depuis l'entrée Ouest nécessite de pénétrer dans l'espace urbain et de traverser le secteur d'équipements. Cette nouvelle voie permettra donc de détourner le flux routier en limite urbaine et d'accéder directement au camping. Elle permettra également la desserte de l'opération intergénérationnelle sans que les flux liés à cette opération ne soient dirigés vers le secteur d'équipements sportifs. Cela apaisera les conditions de circulation sur le secteur d'équipements sportifs, notamment en faveur des circulations piétonnes.

Détourner les flux du secteur d'équipements sportifs et desservir l'opération



Impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

Le site de projet n'intègre pas les périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, il reste en dehors des éléments de la trame verte et bleue, ne présentant ainsi pas d'enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

Le règlement de la zone UC est favorable à la constitution d'une trame végétale à travers une exigence de 50 % minimum d'espaces libres plantés. L'aménagement du site permettra de créer une trame végétale favorisant la biodiversité ordinaire.

Impacts sur les réseaux

Le site de projet bénéficie de la proximité des réseaux. Au terme du règlement de la zone UC, les constructions devront être raccordées à l'ensemble des réseaux secs et humides. Cf. III-4 concernant l'adéquation avec la capacité de traitement de la station d'épuration.

Impacts sur les risques naturels

Le site de projet reste en dehors des zones à risque naturel (inondation, feu de forêt).

4- Apporter des modifications et des améliorations au règlement écrit et graphique

4-1 Le caractère de la zone UN

A- Motif de la modification

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

Le caractère de la zone expose alors, pour chaque secteur de la zone, les superficies minimales constructibles.

Or, la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles a été supprimée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014. La modification n°1 du PLU approuvée en 2017 en a pris acte en supprimant les superficies minimales fixées à l'article 5 du règlement. Mais la référence aux superficies minimales est demeurée dans le caractère de la zone UN.

Bien que le caractère de la zone ne soit pas prescriptif, il est proposé de retirer la notion de « superficie minimale » afin de lever toute ambiguïté pour les pétitionnaires.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise pour retirer les mentions relatives à la superficie minimale dans le caractère de la zone UN.

Dispositions proposées

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

Elle comprend 4 secteurs :

*- Le secteur **UNr**, correspondant à l'emprise du Chalet Reynard où les constructions à usage hôtelier, de commerces, d'équipements collectifs, de bureaux ou de services sont autorisées, à condition que chaque opération porte sur une superficie minimale de 0,5 ha. ~~En outre, chaque terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m².~~*

- Le secteur **UNb** ~~dans lequel une superficie minimale de 1000 m² doit également être respectée, correspondant à un secteur résidentiel à faible densité :~~
 - le sous-secteur **UNbh** avec une hauteur des constructions ne pouvant pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage, en raison de la présence d'un cône de vue afin de limiter l'impact visuel des constructions au sein de cet espace.
 - le sous-secteur **UNbf3**, soumis à un aléa moyen du risque incendie, avec des prescriptions relatives au risque feu de forêt à respecter.
- Le secteur **UNc** ~~dans lequel une superficie est portée à 1500 m² correspondant à un secteur résidentiel à faible densité~~
 - ~~· le sous-secteur **UNca** disposant d'un assainissement autonome.~~
- Le secteur **UNd** ~~dans lequel une superficie minimale de 2000 m² est requise pour qu'un terrain soit considéré comme constructible correspondant à un secteur résidentiel à faible densité :~~
 - le sous-secteur **UNda** disposant d'un assainissement autonome.
 - le sous-secteur **UNdh** avec une hauteur des constructions ne pouvant pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage, en raison de la présence d'un cône de vue afin de limiter l'impact visuel des constructions au sein de cet espace.

C- Effets de la modification

Les impacts de la suppression des superficies minimales ont été pris en compte dans le cadre de la modification n°1 approuvée en 2017. La présente modification ne procède qu'à un toilettage du règlement, sans effet sur les dispositions réglementaires ni sur les possibilités de construire.

4-2 Les occupations et utilisations du sol en zones U et AU

A- Motif de la modification

Le règlement du PLU fait figurer en article 2 des zones U la mention « tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles (...)1 et (...)2 est implicitement autorisé. »

Cette phrase qui avait pour objectif d'expliquer l'articulation entre les articles 1 et 2 du règlement de ces zones, s'est avéré être une source de confusion. Afin de renforcer la clarté de la règle, cette phrase est supprimée.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise pour supprimer la mention susvisée dans l'article 2 du règlement des zones U.

C- Effets de la modification

La modification permet une meilleure lecture du règlement et facilite sa mise en œuvre.

4-3 Les règles relatives à la défense incendie

A- Motif de la modification

Dans l'article 4 du règlement des zones « Desserte par les réseaux », le paragraphe 4 émet des prescriptions relatives à la défense extérieure contre l'incendie des constructions.

En outre, dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt indicés « f1 », « f2 » et « f3 », l'article 3 « Accès et voirie » du règlement des zones concernées émet des prescriptions complémentaires relatives aux caractéristiques des voies permettant l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.

Le nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été approuvé par Arrêté Préfectoral n°19-858 du 20 février 2019.

B- Objet de la modification

Afin d'éviter toutes incohérences entre le PLU et le RDDECI et pour permettre une meilleure information des pétitionnaires sur les prescriptions à prendre en compte, sont proposées les modifications suivantes.

Concernant les articles 4 de toutes zones :

- annexer le RDDECI au règlement du PLU,
- remplacer les dispositions existantes dans le corps du règlement par les mentions suivantes :

Dispositions proposées

ARTICLES 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

(...)

4- DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie sera assurée selon les normes en vigueur en matière d'hydrants et de réserves d'eau (débit minimum, quantité d'eau minimum, distance aux constructions à défendre), en rapport avec les constructions ou aménagements desservis, conformément aux exigences du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) en annexe du présent règlement.

Concernant les articles 3 des zones indicées « f1 », « f2 » ou « f3 » :

- annexer les prescriptions relatives à la protection contre les feux de forêt,
- remplacer les dispositions existantes dans le corps du règlement par la mention suivante :

Dispositions proposées

ARTICLES 3 – ACCES ET VOIRIE

(...)

Dans les secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 », les constructions ne pourront être admises que dans la mesure où les terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie figurant en annexe du présent règlement.

C- Effets de la modification

La modification permet une meilleure prise en compte des prescriptions liées à la gestion du risque de feu de forêt.

4-4 La gestion pluviale dans les zones UC, UD et UT

A- Motif de la modification

Dans l'article 4 « Desserte par les réseaux » des zones UC, UD et UT, le chapitre « 2. Assainissement » prévoit des dispositions particulières pour les secteurs **indiqués « pl »** identifiés au titre du risque de ruissellement rédigé de la manière suivante :

Dispositions en vigueur

2 – ASSAINISSEMENT

Dans les secteurs ...pl, si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé. Ces eaux seront de préférence infiltrées quand la nature du sol le permet, avec un rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare de surface imperméabilisée.

Cette rédaction prévoit que dans le cas où le réseau pluvial existe, les opérations envisagées devront y déverser leurs eaux de ruissellement. Or le réseau existant n'étant pas toujours en mesure de recevoir les volumes d'eaux de ruissellement engendrés par une opération, il est proposé de compléter le règlement par un dispositif alternatif permettant d'imposer, lorsque cela est nécessaire, que soit réalisé un ouvrage de rétention pluviale.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise afin de compléter les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs indiqués « pl » des zones UC, UD et UT.

Dispositions proposées

2 – ASSAINISSEMENT

Dans les secteurs ...pl, si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque le volume ou le débit des eaux pluviales engendrés par une opération de construction ou d'aménagement excèdent les capacités du réseau existant, il pourra être imposé que soit réalisé un dispositif de rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière accueillant l'opération.

En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé. Ces eaux seront de préférence infiltrées quand la nature du sol

le permet, avec un rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare de surface imperméabilisée.

C- Effets de la modification

Cette nouvelle disposition permet de mieux contrôler la quantité d'eau déversée dans le réseau collectif et le phénomène de ruissellement pluvial.

4-5 Les toitures terrasses

A- Motif de la modification

L'article 11 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UN, UY et 2AU privilégie la conception de toitures en pente comprise entre 30 et 35 % qui correspond aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.

Les toitures terrasses sont néanmoins admises sous réserve :

- qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition.
- que leur superficie soit inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

Le règlement des zones UE, UT, A et N ne contient aucune disposition sur les toitures terrasses.

Dans l'esprit de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, la commune entend autoriser les toitures terrasses sur 100 % de la couverture des bâtiments dès lors qu'elles sont destinées à la mise en œuvre de toitures végétalisées remplissant des performances environnementales et énergétiques. Pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux, cette possibilité est exclue en zones UA (centre ancien) et UB (faubourgs) ainsi que dans les hameaux (zones UY). Dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques, les toitures terrasses, comme l'ensemble du projet de construction, seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par ailleurs, l'article 10 du règlement des zones fixe la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit et/ou au faîtage mais ne donne pas d'indication sur la hauteur maximale en cas de toitures terrasses, ce qui est sujet à contentieux sur les autorisations d'urbanisme.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise en vue :

- autoriser sous conditions, en toutes zones hors zones UA, UB et UY, les toitures terrasses représentant 100 % de la surface de la toiture du bâtiment

Dispositions proposées

11 – ASPECT EXTERIEUR

(...)

Les toitures terrasses représentant 100 % de la superficie de la projection horizontale de la couverture sont admises sous réserve d'être végétalisées et qu'elles remplissent des performances environnementales et énergétiques au bénéfice de la construction.

Afin de permettre l'application de cette disposition au regard des autres articles du règlement, la modification introduit des modalités de calcul particulières :

- compléter l'article 10 du règlement des mêmes zones par la hauteur maximale en haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse,

Dispositions proposées

10 – HAUTEUR

(...)

*La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir de (...), ne pourra excéder x mètres à l'égout des toitures **ou en haut de l'acrotère en cas de toitures terrasses** et x mètres au faîtage.*

- compléter l'article 7 des zones UC, UD, UN, UY, UT et 2AU concernant les règles d'implantation en limites séparatives,

Dispositions proposées

7 – 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 **ou en haut de l'acrotère en cas de toitures terrasses**, sans pouvoir être inférieure à x mètres.*

C- Effets de la modification

La modification permet de répondre à des attentes contemporaines en matière de performance énergétique et environnementale des constructions, dans le respect des secteurs à enjeux patrimoniaux et paysagers (cœur historique, faubourgs et hameaux).

Elle permet par ailleurs de pallier une insuffisance du règlement en complétant les modalités de calcul de la hauteur des constructions en cas de toiture terrasse (définition du point haut de référence).

4-6 L'aspect des clôtures en zones U et AU

A- Motif de la modification

Le règlement des zones U limite la hauteur des clôtures à 2 mètres pour celles situées entre le domaine public et les propriétés privées mais ne limite pas les clôtures en limites

séparatives entre deux terrains privés. Dans ce cas, seule la hauteur maximale du mur bahut est indiquée.

Dispositions en vigueur

11 – ASPECT EXTERIEUR

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 1,60 m. (...)

Par ailleurs, l'article 11 des zones UT et UE ne contient aucune disposition relative au traitement des clôtures. Cette distinction par rapport aux autres zones n'a pas lieu d'être, malgré une vocation économique et touristique. La qualité de l'espace public et les rapports de bon voisinage commandent que l'aspect des clôtures sur rue comme en limites séparatives soit maîtrisé.

Enfin, en zone UY, l'article 2 fait figurer les clôtures dans les constructions et installations admises sous conditions. Cette mention est inutile, le droit de clore le terrain étant un droit reconnu par l'article 647 du Code civil.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise pour reformuler les dispositions relatives à l'aspect extérieur des clôtures dans les zones U et AU et étendre ces dispositions aux zones UT et UE dépourvues de toute règle en la matière.

Il s'agit de limiter et harmoniser la hauteur maximale de toutes les clôtures, selon qu'elles sont en limite d'espace public ou en limite séparative.

Par ailleurs, les matériaux interdits sont complétés des panneaux en bois et des pastiches de végétalisation au motif du manque de qualité visuelle.

Exemple de panneau en bois



Exemple de pastiche de végétalisation



Dispositions proposées

11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale.

Elles peuvent être :

- Pleines (mur, gabions, etc.) ;

- Constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un grillage et végétalisées.

*Les clôtures en poteaux, et plaques de béton préfabriqués, **panneaux en bois ou pastiches de végétalisation** sont interdites. (...)*

Enfin, en zone UY, la mention sur les clôtures est supprimée de l'article 2 (ce qui n'a pas pour effet de les interdire).

C- Objet de la modification

La modification a pour effet une harmonisation et une meilleure gestion de l'aspect des clôtures, allant dans le sens d'une plus grande qualité paysagère.

4-7 L'aspect des clôtures en zones A et N

A- Motif de la modification

Les dispositions relatives aux clôtures en zones agricoles et naturelles n'en limitent pas la hauteur maximale et fixent de manière peu précise la hauteur du mur bahut. En outre, les matériaux interdits en zone urbaine ne le sont pas dans le règlement de la zone naturelle, ce qui n'est pas cohérent.

Dispositions en vigueur

A11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement. Elles seront arborées et grillagées, avec éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 1 m 60.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

N11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Par ailleurs, il convient de préciser que ces règles sont applicables aux clôtures liées aux constructions et non aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière qui, du fait de leur nature intrinsèque, répondent à d'autres enjeux et qui, en application de l'article R421-

2 du Code de l'urbanisme, ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme (sauf dans les périmètres de protection patrimoniale tels que les abords des Monuments Historiques).

B- Objet de la modification

L'article 11 des zones agricoles et naturelles est modifié et harmonisé de la manière suivante.

Dispositions proposées

A11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

*Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement. Elles **ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale.***

Elles seront de préférence composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un grillage végétalisé. Les clôtures en mur plein sont interdites.

Les clôtures en poteaux, plaques de béton préfabriqués, panneaux en bois ou pastiches de végétalisation sont interdites.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

N11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

*Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et. Elles **ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale.***

Elles seront de préférence composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un grillage végétalisé.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Les clôtures en poteaux, plaques de béton préfabriqués, panneaux en bois ou pastiches de végétalisation sont interdites.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

C- Effets de la modification

La modification a pour effet une harmonisation et une meilleure gestion de l'aspect des clôtures, allant dans le sens d'une plus grande qualité paysagère.

L'exclusion expresse des clôtures agricoles de ces dispositions clarifie l'application du règlement.

4-8 Le stationnement en zones UA et UB

A- Motif de la modification

Le PLU prévoit à l'article 12 de chaque zone les obligations chiffrées en matière de réalisation de places de stationnement. Au regard de la densité bâtie et de la forme urbaine des zones UA et UB, les règles en matière de stationnement présentent des difficultés opérationnelles importantes.

Dispositions en vigueur

UA12 – 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 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m² de Surface de Plancher (SP) ;*
- 2 places de stationnement pour de 50 m² de SP et plus (garage ou aire aménagée).*

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de SP.*

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente.*

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

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 ;*

Pour les logements locatifs financés par l'État, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

UB12 – 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 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

(...)

Commerces :

- 1 place par 25 m² de surface de vente.*

B- Objet de la modification

Dans ces conditions, il est proposé de ne plus imposer un nombre de places de stationnement automobiles :

- Pour toutes les destinations en zone UA,
- Pour les commerces en zone UB.

Toutefois, conformément à l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme, pour les opérations d'habitat collectif, si des places de stationnement automobile sont produites, il sera imposé pour les deux-roues un emplacement pour 2 places de stationnement automobile.

Dispositions proposées

UA12 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas exigé de places de stationnement automobiles.

Toutefois, dans le cas de création de tels emplacements dans les opérations d'habitat collectif, il est exigé pour le stationnement des 2 roues, un emplacement pour 2 places de stationnement automobile.

UB12 – STATIONNEMENT

(...)

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m² de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour 50 m² de SP et plus (garage ou aire aménagée).

Dans les opérations d'habitat collectif, il est exigé pour le stationnement des 2 roues, un emplacement pour 2 places de stationnement automobile.

(...)

Commerces :

- ***Non réglementé.***

(...)

C- Effets de la modification

La modification facilitera la mise en œuvre de projets de constructions et d'opérations dans les zones denses du cœur historique et des faubourgs, à la faveur de la densification urbaine et du renouvellement urbain.

En l'absence d'obligation faite aux constructeurs, le stationnement des véhicules sera immanquablement reporté sur l'espace public. La commune dispose d'une offre en aires publiques de stationnement satisfaisante en centre-ville (Place de la Vigneronne, Place des Frères Provane, St Marcellin, ...) et développe une politique de mise en place de parkings de délestage aux portes du village pour évacuer au maximum le stationnement non résidentiel du centre-ville (réalisation du parking Route de Carpentras, projets de parkings Route de Maulaucène – ER 30 et secteur piscine – ER 19).

Par ailleurs, la modification s'inscrit dans une optique de développement des mobilités actives et alternatives aux déplacements automobiles en prescrivant des obligations de création de stationnement des vélos dans les immeubles d'habitat collectif.

4-9 Les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zone A

A- Motif de la modification

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a introduit de nouvelles possibilités de construire en zone agricole.

L'article L151-11 II du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Dans la continuité des objectifs de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières issus de la Loi Montagne, la commune de Bédoin souhaite soutenir la dynamique agricole locale, qui constitue un des piliers de l'économie de la commune et l'un des fondements paysagers de son territoire, et permettre aux agriculteurs de conforter et développer leur exploitation.

Il est donc proposé d'introduire dans le règlement de la zone A cette nouvelle possibilité de construire, sous réserve des enjeux paysagers et environnementaux qui assujettissent les zones agricoles.

B- Objet de la modification

La modification est entreprise afin d'insérer dans le règlement de la zone A les dispositions de l'article L151-11 II ci-dessus dans leur intégralité, y compris les conditions liées à la compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et celles liées à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Si les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières échappent au principe fondamental de la Loi Montagne d'urbanisation en continuité de l'existant au titre de l'article L122-11 du Code de l'urbanisme, le règlement insère une disposition complémentaire pour favoriser le regroupement des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles avec les bâtiments de l'exploitation agricole. Cette disposition s'apparente à celle

existant dans le règlement en vigueur pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les secteurs Apm, inconstructibles pour des motifs de protection paysagère restent exclus de ce nouveau dispositif, tout comme les secteurs Apf2, Af2 et Af3 soumis à des aléas fort à très fort de feu de forêt.

Dispositions proposées

A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (...)

2- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles :

- A l'exception des secteurs Apm et des secteurs indicés « f » : les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation, sauf impossibilité technique ou contrainte environnementale (topographie, risques naturels, espaces protégés, ...).
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions sera réalisée en rapprochement du bâti existant, sauf impossibilité technique ou contrainte environnementale (topographie, risques naturels, espaces protégés, ...).

C- Effets de la modification

La modification soutiendra le développement de la filière agricole dans la commune. Les conditions associées à cette nouvelle possibilité de construire résultant de l'article L151-11 II permettront d'éviter la consommation et le mitage de l'espace agricole. L'avis de la CDPENAF restera le garant d'une gestion raisonnée du foncier agricole.

D'un point de vue du paysage, le règlement intègre les dispositions de l'article L151-11 II relatives à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages pour refuser des projets qui porteraient préjudices aux milieux naturels ou aux paysages agricoles.

La disposition visant au rapprochement des constructions avec celles de l'exploitation bénéficiera à la fois à l'économie du foncier agricole et à la préservation des paysages.

4-10 La rectification d'erreurs matérielles sur le plan de zonage

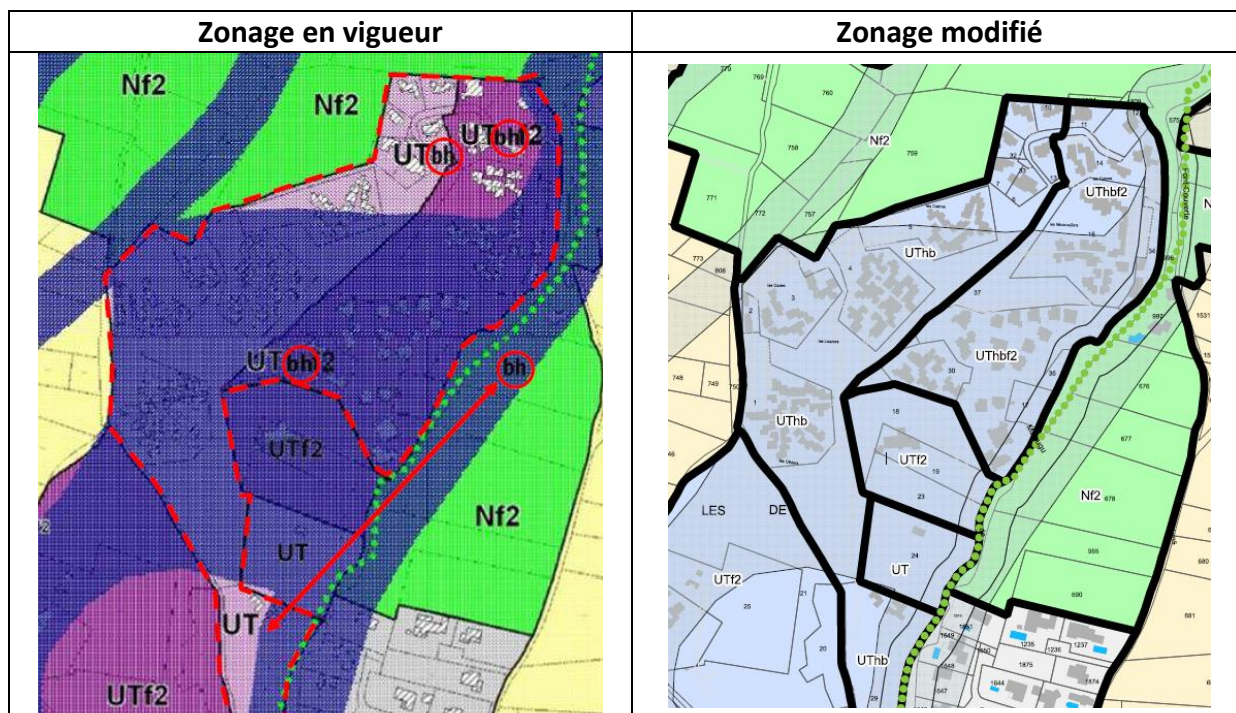
A- Secteur de Bélizy

Lors de l'approbation de la modification n°1 du PLU, un secteur indicé « UThb » comme « Haut de Bélizy » a été créé, comprenant un sous-secteur UThbf2 soumis au risque de feu de

forêt. Or, il s'avère que l'indice « hb » a été mal retranscrit dans le plan de zonage du PLU sous la forme « bh ».

En outre, un indice « bh » a été mal positionné, au milieu dans la zone naturelle Nf2 voisine au lieu d'être accolé au nom de la zone.

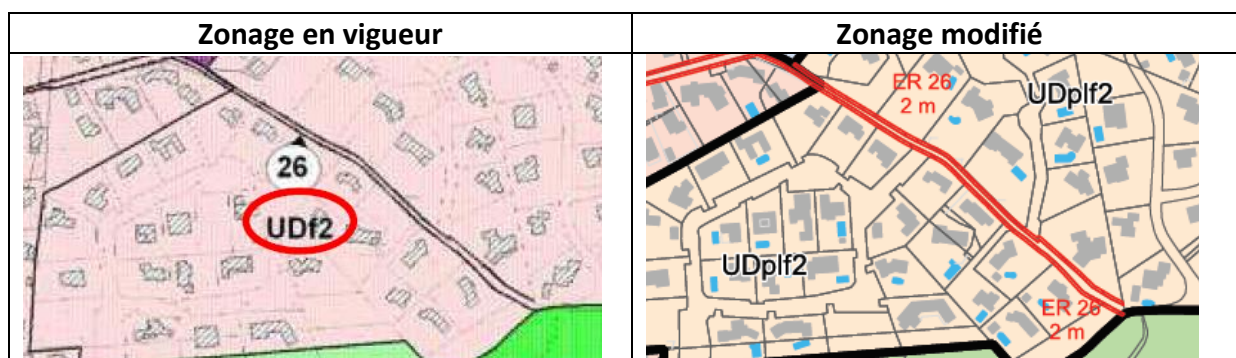
La modification est entreprise en vue de rectifier ces deux erreurs matérielles.



B- Secteur de la Garenne

A l'occasion de la modification n°1 du PLU, la zone Udf2 de la Garenne a été reclassée en zone UDplf2 afin de prendre en compte le risque de ruissellement. Les documents graphiques du PLU comprennent les noms des zones, qui peuvent être répétés plusieurs fois afin de faciliter l'identification du classement des zones les plus vastes. Lors de la numérisation du zonage dans le cadre de la modification n°1 du PLU, l'un de ces noms de zone « Udf2 » n'a pas été actualisé.

La modification est entreprise en vue de rectifier cette erreur matérielle.

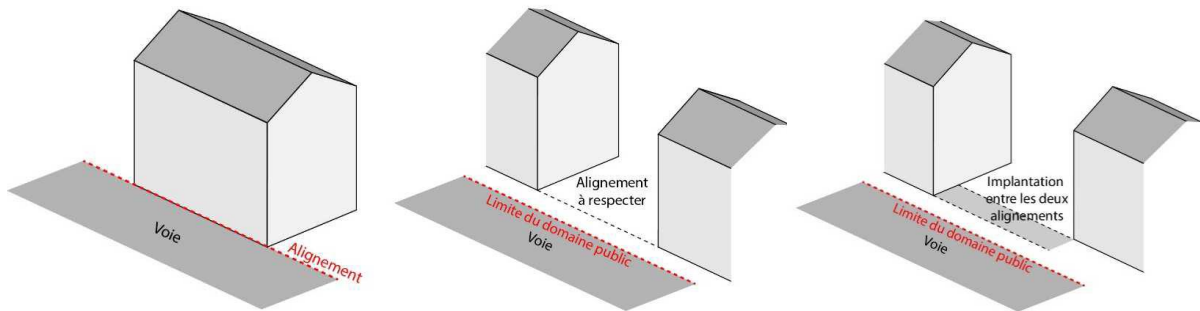


4-11 L'intégration de schémas illustratifs dans le corps du règlement

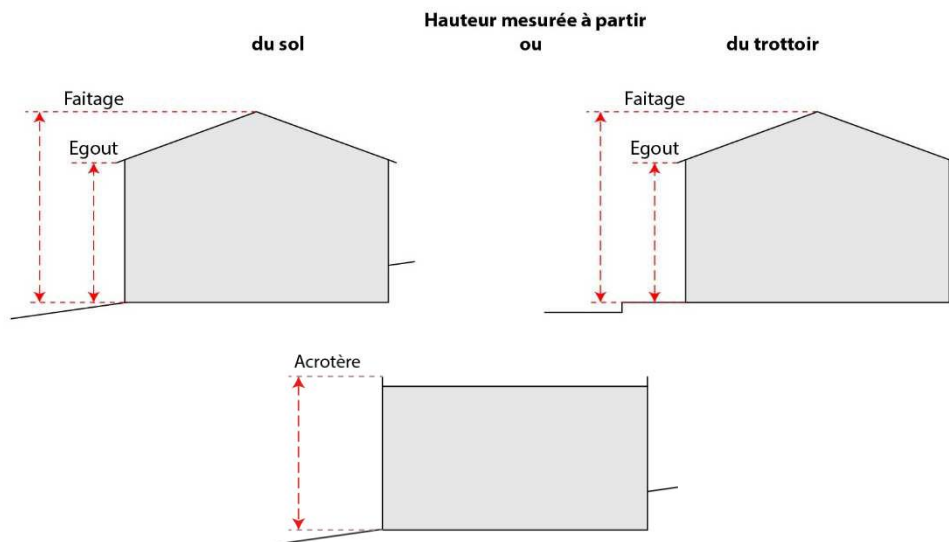
Afin d'améliorer la compréhension de certaines dispositions, les articles 6, 7 et 10 du règlement des zones sont complétés par des schémas illustratifs traitant de cas théoriques.

Exemples :

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Article 10 – Hauteur des constructions



III- Synthèse des impacts sur le plan local d'urbanisme

1- Les pièces du PLU modifiées

La modification a pour effet de modifier le règlement, les plans de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés, à l'exclusion de toute autre pièce du PLU.

Afin d'améliorer la lisibilité des plans de zonage, de nouveaux plans de secteurs sont créés. Le règlement graphique est ainsi composé de 5 planches :

- un plan d'ensemble de la commune (Pièce 3-1),
- un plan d'ensemble des espaces urbanisés (Pièce 3-2),
- un plan de secteur du village (Pièce 3-3),
- un plan de secteur Est faisant figurer les hameaux (Pièce 3-4),
- un plan de secteur Sud (Pièce 3-5).

Le règlement, les plans de zonage et la liste des emplacements réservés modifiés se substituent aux pièces correspondantes du PLU en vigueur.

Le tableau des surfaces de zones modifiées est exposé ci-après.

2- La numérisation du zonage

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'utilité publique » a créé le Portail National de l'Urbanisme et oblige les communes depuis le 1^{er} janvier 2016 à numériser leur PLU au standard « CNIG »⁶.

La dématérialisation des PLU vise à ce qu'ils soient publiés sur le Portail National de l'Urbanisme à partir du 1^{er} janvier 2020, conformément à l'article R153-22 du Code de l'urbanisme.

« A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

La modification n°2 du PLU est l'occasion de numériser le zonage du PLU, actualisé des précédentes évolutions intervenues depuis 2011, en respectant le standard de numérisation défini par le CNIG, en vue de son intégration au Géoportail de l'Urbanisme à l'issue de son approbation.

⁶ Conseil National de l'Information Géographique

Tableau d'évolution de surfaces des zones

ZONES		SUPERFICIES (en ha)		
		AVANT Modification n°2	APRES Modification n°2	VARIATION (en ha)
ZONES URBAINES	UA	13,53	13,53	
	UAh	0,21	0,21	
	UB	7,50	7,50	
	UC	34,34	35,43	+ 1,09
	UCh	1,92	1,92	
	UChpl	1,58	1,58	
	UCp	1,49	1,49	
	UCpl	22,43	22,43	
	UCplf2	1,60	1,60	
	UCpls	1,41	1,41	
	UCr	2,01	2,01	
	UD	28,93	28,93	
	UDf2	0,85	0,85	
	UDpl	16,55	16,55	
	UDplf2	19,04	19,04	
	UDs	2,67	2,67	
	UE	7,46	7,46	
	UEc	2,11	2,11	
	UEcf3	3,51	3,51	
	UNb	11,46	11,46	
	UNbf3	1,71	1,71	
	UNbh	3,4	3,4	
	UNc	10,09	10,09	
	UNd	4,77	4,77	
	UNda	2,24	2,24	
	UNdh	2,51	2,51	
	UNr	19,89	19,89	
	UT	17,07	15,98	- 1,09
	UTf2	6,40	6,40	
	UTHb	4,25	4,25	
	UTHbf2	2,88	2,88	
	UTpl	1,21	1,21	
	UTplf2	14,52	14,52	
	UY	8,55	7,61	- 0,94
UYa	-	1,02	+ 1,02	
UYb	-	0,92	+ 0,92	
UYbh	-	0,94	+ 0,94	
UYf2	1,08	1,08		
UYh	1,94	-	- 1,94	
TOTAL ZONES U	283,25	283,25	-	

ZONES A URBANISER	2AU	5,54	5,54	
	TOTALE ZONES AU	5,54	5,54	-
ZONES AGRICOLES	A	1571,14	1571,14	
	Af2	0,25	0,25	
	Af3	2,72	2,72	
	Ap	322,02	322,02	
	Apf2	4,22	4,22	
	Apm	2,82	2,82	
	TOTAL ZONES A	1903,17	1903,17	-
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	N	1579,28	1579,73	+ 0,45
	Na	1,87	1,87	
	Nas	0,59	0,26	- 0,33
	Nc	94,40	94,40	
	Ncf1	6,81	6,81	
	Ncf2	4,65	4,65	
	Ncf3	49,89	49,89	
	Nf1	142,69	142,69	
	Nf2	4788,58	4788,58	
	Nf3	43,80	43,80	
	Nm	0,93	0,81	- 0,12
	Ns	168,27	168,27	
	TOTAL ZONES N	6881,77	6881,77	-
TOTAL	9073,74	9073,74	-	

IV- Synthèse des principaux impacts sur l'environnement

Dans les développements précédents, chaque point de la modification a fait l'objet d'une analyse ciblée des impacts sur l'environnement pour les thématiques susceptibles d'être touchées.

Les développements suivants ont pour objet de synthétiser les principaux impacts :

- La justification des nouveaux potentiels d'urbanisation induits par la modification
- La consommation d'espaces et l'activité agricole
- Les milieux naturels et la biodiversité
- Les réseaux d'eau et d'assainissement

1- Justification des nouveaux potentiels d'urbanisation

1-1 Les objectifs du PLU de 2011

Le PLU de 2011 a fondé son projet de territoire et de développement urbain sur une hypothèse de croissance démographique favorable, estimée à + 1,6 % en moyenne par an.

L'objectif était de limiter le rythme de croissance par rapport aux années précédentes, en se fixant un plafond démographique de 3750 habitants à l'horizon 2019, soit l'accueil de 730 habitants supplémentaires sur 10 ans (Cf. PADD). Les besoins en logements correspondants ont été évalués à 290 logements supplémentaires.

Or, l'analyse des données statistiques de l'INSEE montre que les objectifs de croissance démographique et de production de logements n'ont pas été atteints, avec une rupture dans la courbe démographique. Entre 2008 et 2018, la commune n'a gagné que 20 habitants et enregistre même une perte de population entre 2013 et 2018 (- 14 habitants). Le taux de variation annuelle moyenne est ainsi négatif sur la dernière période intercensitaire (- 0,1 % entre 2013 et 2018).

La population municipale s'élève ainsi à 3093 habitants en 2019 contre une projection de 3750 habitants à l'horizon 2019 par le PLU de 2011, soit un différentiel de 657 habitants.

Concernant le parc de logements, les données SITADEL⁷ recensent 195 logements commencés sur la commune entre 2011 et 2019, contre un besoin estimé par le PLU de 2011 de 290 logements supplémentaires, soit un différentiel de 95 logements.

⁷ Base des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme du Ministère de la Transition Ecologique

1-2 Les objectifs de production du PLH

Au regard des objectifs territorialisés de production de logements du PLH 2014-2020, les besoins pour la commune de Bédoin étaient évalués à 219 résidences principales supplémentaires.

Au regard des données SITADEL, 155 logements ont été commencés sur la période 2014-2019, ce qui permet de conclure que les objectifs du PLH n'ont pas été atteints (différentiel de 64 logements).

1-3 Le potentiel de production de logements par l'effet de la modification du PLU

A certains égards, la modification du PLU a pour effet de libérer de la constructibilité :

- Le raccordement du secteur des Granges et des hameaux des Bruns et des Vendrans au réseau public d'assainissement collectif offre un potentiel de construction estimé à 24 logements,
- La suppression de l'ER 17 destiné à l'extension du cimetière des Baux restitue un potentiel constructible sur une parcelle en dent creuse,
- Le reclassement de la zone UT en zone UC permettra la mise en œuvre d'une opération de logements intergénérationnelle de 24 à 33 logements.

Synthèse du potentiel de production de logements

Secteur	Effet de la modification	Potentiel de production de logements
Secteur des Granges	Ouverture à l'urbanisation par raccordement au réseau EU	20 log.
Hameau des Bruns	Ouverture à l'urbanisation par raccordement au réseau EU	1 log.
Hameau des Vendrans	Ouverture à l'urbanisation par raccordement au réseau EU	3 log.
Hameau des Baux	Suppression de l'ER 17	1 log.
Opération de logements intergénérationnelle	Ouverture à l'urbanisation par reclassement en zone UC	18 à 25 log. en résidence autonomie
		6 à 8 log. en accession abordable à la propriété
TOTAL		49 à 58 log.

Le potentiel de production de logements libéré par la modification du PLU (49 à 58 logements) est ainsi compatible avec les objectifs du PADD et du PLH.

A noter que, dans le PLU en vigueur, l'urbanisation du secteur des Tournillayres n'est pas conditionnée au raccordement au réseau public d'eaux usées et toutes les parcelles sont constructibles quel que soit le mode d'assainissement. La présente modification du PLU n'a donc pas pour effet d'offrir un nouveau gisement foncier, celui-ci étant déjà mobilisable.

2- Synthèse des impacts sur la consommation d'espaces et l'activité agricole & Compatibilité avec le SCoT

2-1 Les emplacements réservés

Tableau de synthèse des consommations

	Consommation foncière abandonnée	Consommation foncière déjà autorisée au PLU	Consommation foncière nouvelle autorisée
CIMETIERES			
Suppression ER 18 (Ste Colombe)	2090 m ² (zone Nm)	-	-
Modification ER 16 (Les Baux)	-	1630 m ² (secteur Nm / Nas)	-
Suppression ER 17 (Les Baux)	716 m ² (zone UD)	-	-
AIRES DE STATIONNEMENT			
Suppression ER 7 (Rte de Carpentras)	-	-	-
Modification ER 18 (Jean-Blanc)	680 m ² (secteur Nas)	195 m ² (zone Nas)	411 m ² (zone A)
Suppression ER 19 (Ste Colombe)	1750 m ² (secteur Nas)	-	-
Réduction ER 20 (Pousse-Chiens)	-	1219 m ² (secteur Nas)	-
Réduction ER 30 (Rte de Malaucène)	-	2124 m ² (zone UC)	-
VOIES NOUVELLES			
Suppression ER 29 (Rte de Malaucène)	-	-	-
Création ER 7 (Chemin des Bérard)	-	-	127 m ² (zone A)
ESPACES VERTS			
Modification de destination ER 11	-	-	-
TOTAL	4520 m² <i>(hors zone UD)</i>	5168 m²	538 m²

Au regard du tableau de synthèse ci-dessus, la modification du PLU a pour effet d'autoriser une consommation foncière nouvelle de l'ordre de 538 m², à valoir sur la zone agricole.

Considérant que la zone agricole délimitée au PLU couvre plus de 1571 ha, la consommation foncière nouvelle autorisée par la modification du PLU représente moins de 0,01 % de la zone A et doit être regardée comme non significative pour la pérennité de l'activité agricole à Bédoin.

Concernant l'ER 18, la nouvelle emprise de l'emplacement réservé impacte un espace de 411 m² classé en zone A mais sans usage agricole.

Concernant l'ER 7, il couvre une bande de 0 à 3 mètres d'épaisseur sur des parcelles cultivées en vigne, en autre luzerne et en jachère de 5 ans ou moins. L'élargissement de la voie n'est toutefois pas susceptible de compromettre l'exploitation de ces parcelles ni leur accès par les engins agricoles.

Par ailleurs, cette consommation doit être mise en perspective et nuancée par la suppression ou la réduction d'ER, qui libèrent 4520 m², dont 3840 m² de vignes intégrant le périmètre AOC/AOP « Ventoux ».

En tout état de cause, la jurisprudence considère que l'institution d'un emplacement réservé n'est pas contradictoire avec un classement en zone agricole, considérant que l'emplacement réservé n'a pas en lui-même pour objet ni pour effet de modifier l'affectation actuelle des terrains concernés⁸.

Parallèlement, la modification, en autorisant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles issus des exploitations locales soutiendra le développement de la filière agricole dans la commune. Les conditions associées à cette nouvelle possibilité de construire limiteront la consommation et le mitage de l'espace agricole. L'avis de la CDPENAF restera le garant d'une gestion raisonnée du foncier agricole.

2-2 L'opération de logements intergénérationnels

L'opération de logements intergénérationnels en zone UC correspond à une consommation d'espace de 1,09 ha. Les terrains concernés sont constitués d'espaces à caractère naturel, sans usage agricole, pastoral ou forestier.

Considérant que cette consommation foncière est déjà autorisée au PLU de 2011 par un classement en zone constructible UT, l'impact de la modification sur la consommation foncière n'est pas significatif.

Par ailleurs, cette urbanisation est compatible avec le SCoT Arc Comtat Ventoux dans la mesure où la nouvelle zone UC intègre l'enveloppe urbaine existante définie au document graphique du DOO (Prescription P15).

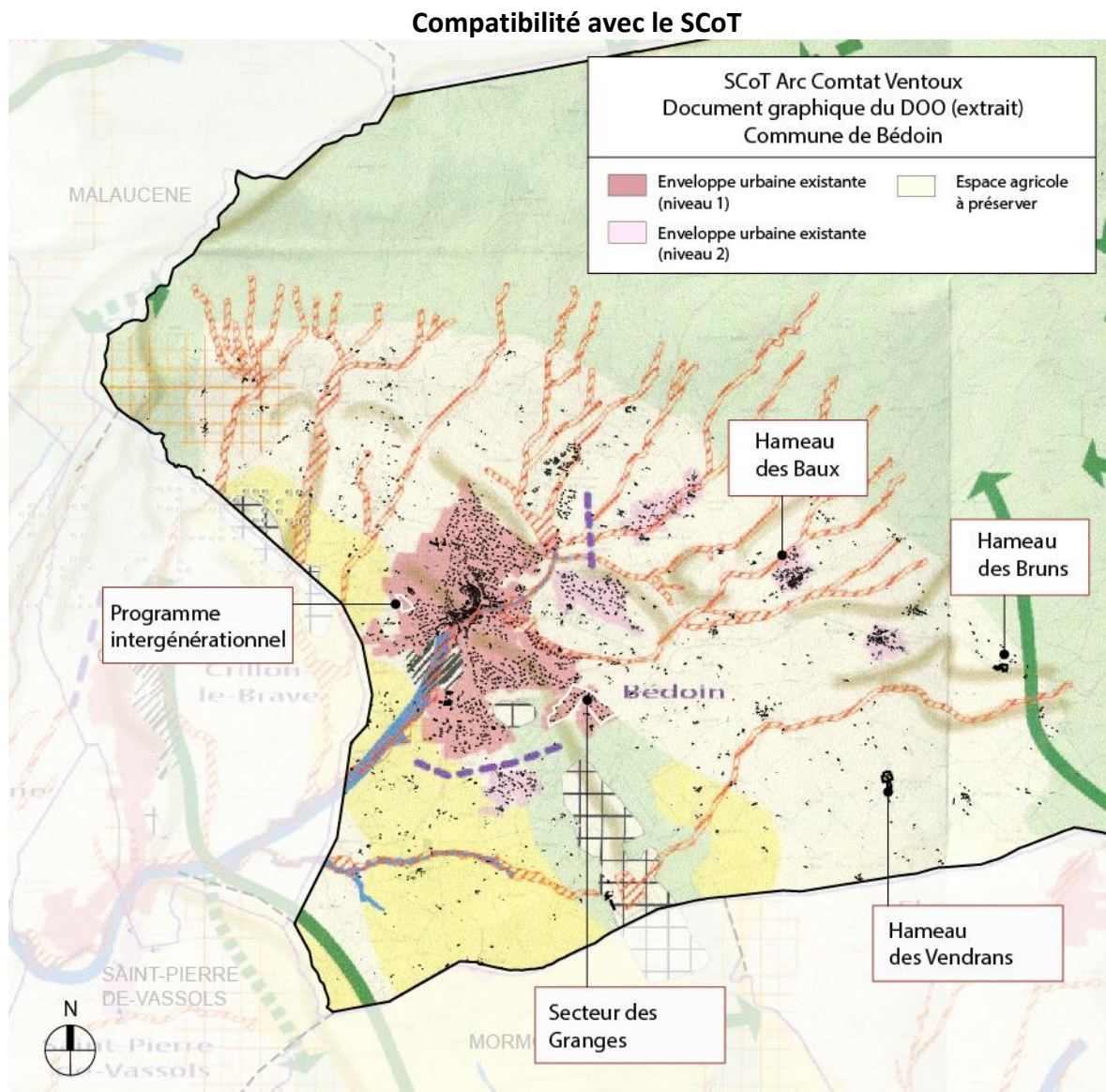
2-3 La densification des hameaux

Dans le secteur des Granges et les hameaux des Vendrans, des Bruns et des Baux, la modification libère un potentiel de nouvelles constructions évalué à 25 habitations. Les consommations foncières se réaliseront en densification de l'emprise des hameaux et n'impliquent donc aucune consommation nouvelle d'espaces agricoles ou naturels.

⁸ CAA de Marseille, 16MA01191, 20/06/201

Ces urbanisations sont compatibles avec le SCoT Arc Comtat Ventoux dans la mesure où elles intègrent l'enveloppe urbaine existante définie au document graphique du DOO pour ce qui concerne le secteur des Granges (Prescription P16) et le hameau des Baux (Prescription P17)

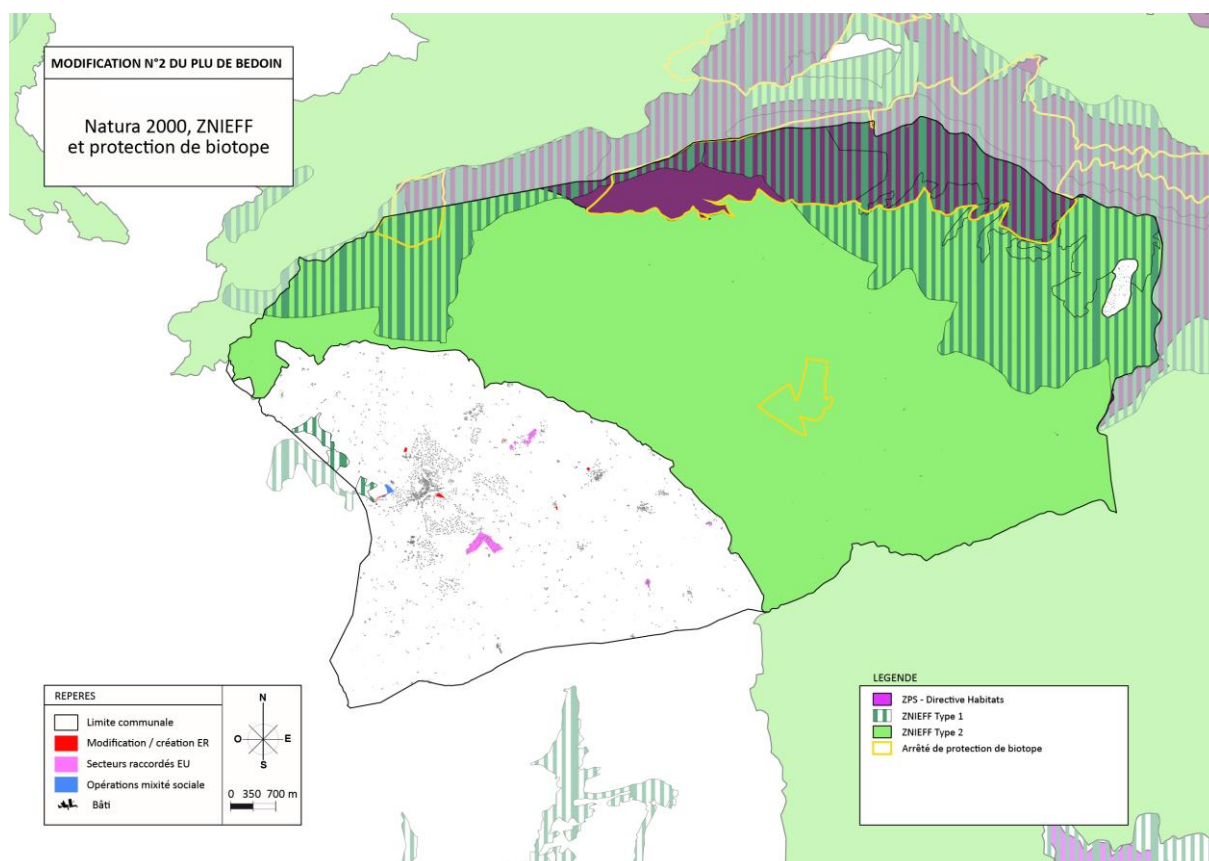
Concernant les hameaux des Vendrans et des Bruns, non identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, le potentiel de nouvelles constructions libéré n'a pas pour effet d'augmenter significativement la capacité d'accueil des hameaux, ni de faire évoluer leur emprise (Prescription P18).



3- Synthèse des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité

L'ensemble des espaces susceptibles d'être bâtis ou aménagés par effet de la modification (emplacements réservés, hameaux raccordés au réseau public d'assainissement, opération de logements intergénérationnelle) reste en dehors des périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, ZNIEFF, ...).

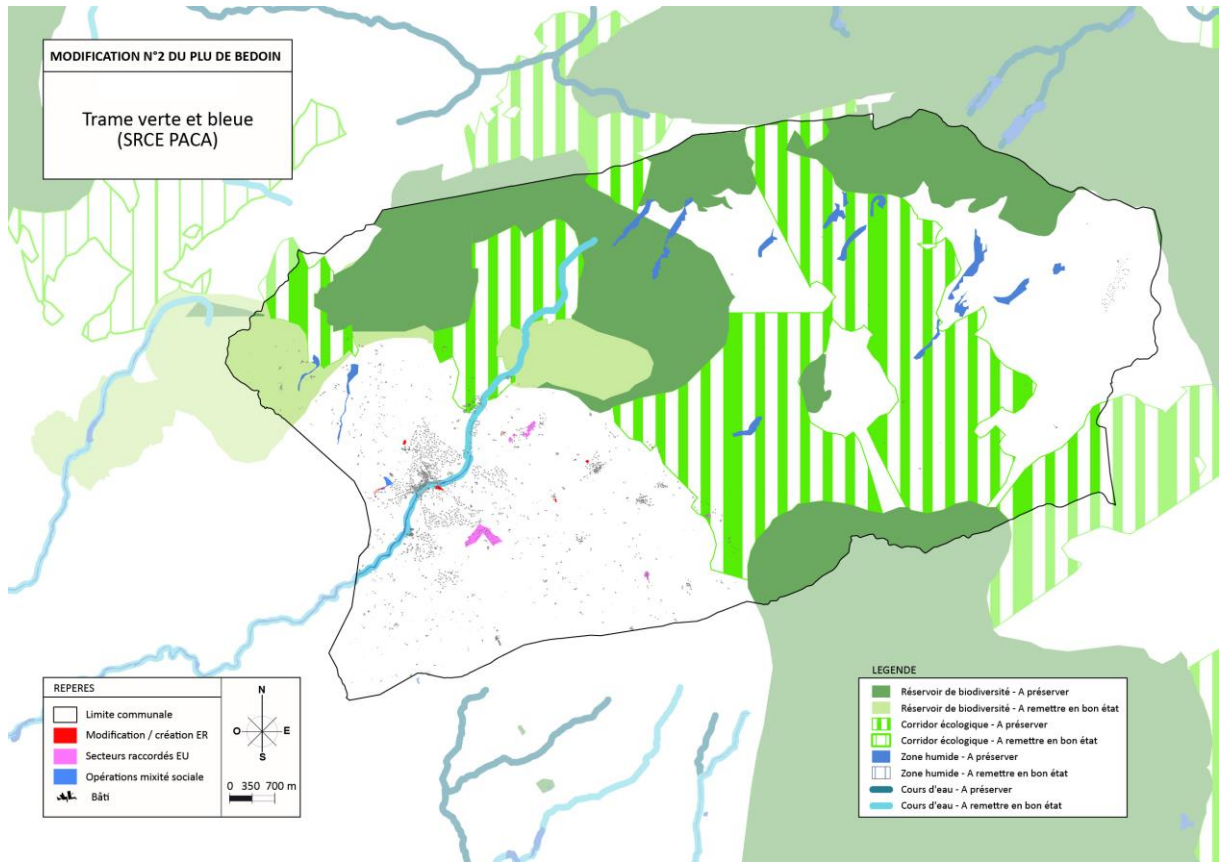
Situation des secteurs susceptibles d'être impactés au regard des périmètres d'intérêt écologique



Au vu du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, ces espaces ne sont pas concernés par des éléments de la trame verte et bleue (excepté le hameau des Bruns), ne présentant ainsi aucun enjeu particulier pour le maintien des connectivités écologiques.

Seul le hameau des Bruns intègre un corridor écologique identifié au SRCE. Toutefois, le potentiel d'urbanisation du hameau est évalué à une construction supplémentaire se positionnant en dent creuse du hameau. La modification du PLU n'est donc pas de nature à porter une atteinte significative à la préservation du corridor écologique.

Situation des secteurs susceptibles d'être impactés au regard de la trame verte et bleue (SRCE PACA)



4- Synthèse des impacts sur le réseau d'assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de Bédoin a été finalisé en mai 2019 par le Syndicat des Eaux de la Région Rhône Ventoux, compétent en matière d'assainissement des eaux usées.

Le SDA étudie les charges projetées à traiter à l'horizon du PLU et détermine la capacité de la station d'épuration des eaux usées à recevoir et traiter les effluents. Il détermine par ailleurs un programme de travaux comprenant notamment les travaux d'extension du réseau pour le raccordement de nouveaux secteurs au réseau d'eaux usées.

Au nombre de ces travaux d'extension, sont prévus le raccordement :

- du secteur des Tournillayres (réalisé),
- du hameau des Bruns (réalisé),
- du hameau des Vendrans (programmé pour le second semestre 2021).

Le secteur des Granges a été raccordé au réseau d'eaux usées dès 2014.

En conséquence, le zonage d'assainissement, qui délimite les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, est en cours d'actualisation.

Le projet de zonage d'assainissement a servi de base à l'évolution des zonages et des dispositions réglementaires relatives aux modes d'assainissement des secteurs des Tournillayres, des Granges et des hameaux des Bruns et des Vendrans.

Justification de l'adéquation entre la capacité de la station d'épuration et les besoins induits par la modification

La commune de Bédoin est équipée d'une station d'épuration d'une capacité nominale de traitement de 7500 Equivalents Habitants (EH), avec une capacité hydraulique de 1220 m³/jour et une capacité nominale en DBO5 de 450 kg/j.

Afin de déterminer la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents correspondant au développement démographique de Bédoin sous l'empire du PLU, le SDA fait un bilan du fonctionnement du réseau et de la station et établit des projections en prenant en compte les développements de l'urbanisation prévus par le PLU ainsi que les projets de raccordement.

Le tableau suivant présente la capacité résiduelle de la STEP basée sur la charge polluante et la charge hydraulique caractérisées dans le diagnostic :

Détermination de la capacité résiduelle future de la STEP

Echéance	Débit m ³ /j	DBO ₅ kg/j
Situation actuelle Autosurveillance – données moyennes	531	193
Permis de construire accordés + 134 EH	+ 20	+ 7
Développement urbanistique lié au PLU + 540 EH Potentiel de logements libéré par la modification n°2 + 58 EH = 662 EH	+ 99	+ 34
Extension de réseau (raccordement des habitations existantes) + 209 EH (cf. tableau ci-après)	+ 31	+ 10
Convention de rejet cave des Vignerons du Mont Ventoux	0 (cave déconnectée)	0 (cave déconnectée)
Eaux claires parasites permanentes après suppression 5 % du volume total	+ 50	-
Total des charges à traiter à l'horizon du PLU (+ 10 ans)	731	244
Rappel de capacité de la station	1220	450

Source : Extrait du projet de zonage d'assainissement – Schéma Directeur d'Assainissement - Syndicat mixte des eaux de la Région Rhône Ventoux

Caractérisation des extensions prévues

Secteur	Equivalent Habitant
Quartier les Aubertes	33
Chemin des Bérards	4
Quartier les Garrigues de Tournillayres *	28
Hameau les Fébriers	35
Hameaux les Bruns – Saint Estève *	64
Hameau les Vendrans	45
TOTAL	209 EH

Au vu des éléments ci-dessus, le SDA établit que la STEP de Bédoin est adaptée au développement urbanistique prévu à ce jour par le PLU, y compris les secteurs ayant été récemment raccordés au réseau d'eaux usées ou raccordés à court terme. Notons que la déconnection de la cave viticole du réseau public a permis d'augmenter la capacité résiduelle de la station.

La présente modification du PLU induit un potentiel constructible supplémentaire de 49 à 58 logements dans le secteur des Granges, le hameau des Bruns, le hameau des Vendrans et le programme de logements intergénérationnels, qui est en adéquation avec la capacité résiduelle de la STEP.

Il en ressort que les potentiels d'urbanisation libérés par la présente modification du PLU sont en adéquation avec la capacité de la station d'épuration.

