



MAIRIE DE BÉDOIN

ARRÊTÉ N° MA-ARE-2016-382
EN DATE DU 19 septembre 2016

PRESCRIPTION LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40 et L. 153-45, L. 153-47 et L. 153-48 relatifs à la procédure de modification et à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2011 ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 10 novembre 2015 engageant la révision générale du PLU avec notamment l'objectif suivant :

- « Envisager l'opportunité et la faisabilité de nouveaux projets publics ou privés, tels que : (...) **la réalisation d'opérations de logements** et/ou d'aménagement touristique (dont des logements locatifs sociaux) **dans le secteur de la Ferraille** ; (...) »

VU les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattues le 10 novembre 2015 en Conseil Municipal et notamment son orientation n°2 « Maîtriser le développement urbain et résidentiel » et son objectif n°1 « Maintenir la croissance démographique autour des pôles existants (...) et en favorisant la mixité sociale (logements sociaux, logements jeunes actifs, ...) » ;

VU l'Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 26 mai 2016 annulant partiellement la délibération du 21 décembre 2011 approuvant le PLU ;

CONSIDERANT le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Ventoux-Comtat Venaissin (CoVe), approuvé le 22 février 2007 par le Conseil Communautaire, révisé le 3 mars 2014, identifié dans son programme d'actions le secteur les Ferrailles afin d'y réaliser un programme de « 50 logements dont 25 sociaux » ;

CONSIDERANT la « convention opérationnelle d'intervention foncière multi-sites en vue de la réalisation de programmes d'habitat mixte » signée le 1^{er} février 2007 entre la CoVe et l'Etablissement Public Foncier PACA (EPFR) ;

CONSIDERANT QUE l'EPFR a acquis les parcelles cadastrées section H n°1 604 et n°1 797 le 1^{er} août 2012 et le 25 septembre 2014, pour une surface d'environ 1,4 ha ;

CONSIDERANT QUE l'EPFR, après autorisation de la Commune de Bédoin, a consulté des opérateurs de logements en vue de la cession d'un tènement foncier pour la réalisation d'une opération d'habitat mixte et qu'à ce titre la Commune a retenu la société SUD INVEST comme opérateur et Grand Delta Habitat comme bailleur social sur la base d'un programme de 45 logements locatifs sociaux ;

CONSIDERANT QUE le site est actuellement grevé d'un emplacement réservé n°10 pour la réalisation d'une aire de stationnement et d'une servitude de mixité sociale L3 prévoyant la « Réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 45 logements, dont un minimum de 25 logements à loyer maîtrisé financés par des PLUS et/ou PLAI. L'opération devra comprendre un minimum de 50% de logements de type T2 et/ou T3 » ;

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

CONSIDERANT QUE la Commune souhaite adapter le règlement de la zone UC afin de faciliter la mise en œuvre de l'opération d'habitat mixte précitée ;

CONSIDERANT QU'une procédure de modification du PLU est ainsi rendue nécessaire, étant entendu qu'il ne s'agit pas d'une révision telle que définie à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme car ces évolutions ne sont pas de nature à :

- « Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

CONSIDERANT QUE la modification du PLU, visant l'évolution du règlement (écrit et graphique) d'une partie de la zone UCpl, peut revêtir une forme simplifiée au titre de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme car ces évolutions ne sont pas de nature à :

- « Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; »

CONSIDERANT QU'ainsi, une procédure de modification simplifiée du PLU peut être engagée au titre de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme.

ARRETE

Article 1er : Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bédoin avec l'objectif précédemment énoncé.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée n°1 sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées.

Article 3 : Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4 : Le projet de modification simplifiée n°1, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations seront enregistrées et conservées.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Certifié exécutoire après transmission à la Préfecture et publication par voie d'affichage le

Pour extrait certifié conforme
le Maire, M. Luc REYNARD



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes (16, Avenue Feuchères – 30 000 Nîmes) dans un délai de deux mois à compter de sa notification.