

TITRE 1 : RAPPORT D'ENQUETE	4
1. GENERALITES	4
11. PREAMBULE	5
12. PETITIONNAIRE	5
13. OBJET DE L'ENQUETE.....	5
14. CALENDRIER DE L'ENQUETE	5
15. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	6
16. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE	8
17. LE DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	12
18. COMPOSITION DU DOSSIER	30
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	30
21. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	30
22. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	32
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS	34
31. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	34
32. AVIS DU PUBLIC.	37
33. OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	49
34. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	49
TITRE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	50
1. RAPPELS SUR LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE.....	50
11. OBJET DE L'ENQUETE.....	50
12. ORGANISATION DE L'ENQUETE	50
13. CADRE JURIDIQUE.....	50
14. LE CONTEXTE	50
15. LE DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	51
2. RAPPELS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	51
21. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	51
22. LE DOSSIER D'ENQUÊTE.....	52
23. INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC ET DES PPA.....	53
24. RESUME DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA	53
25. ANALYSE DES PROPOSITIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS PRODUITES PENDANT L'ENQUETE	54
3. CONCLUSIONS MOTIVEES.....	55
31. DES PROCEDURES D'INFORMATION DU PUBLIC RESPECTEES.....	55
32. UN DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE TOUT A FAIT SATISFAISANT	55

33. SUIVI DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE 2015.....	56
34. INTEGRATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR.....	56
35. UNE MODIFICATION DU PLU QUI IMPOSE DES NOUVELLES DISPOSITIONS.	57
36. UN POINT DE VIGILANCE CEPENDANT.	58
37. BILAN DES CONCLUSIONS.....	59
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	60
ANNEXES.....	62
1. Etat du risque inondation sur la commune (avec cartographie en page 4).....	63
2. Plan des lieux concernant le réservoir de Saint ANTONIN.....	67
3. Etat des PPA consultées et avis des PPA ayant répondu.....	68
4. Copie de la page internet de l'enquête publique sur le site de la mairie.	81
5. PV de la réunion publique du 6 mars 2017 et article de presse.....	82
6. Plan de zonage ASL « Les Hauts de Bélézy ».	85
PIECES JOINTES.....	86
A. Registre d'enquête publique et pièces jointes des requérants.....	86
B. Dossier « Pièces administratives proposées par la mairie de BEDOIN » :.....	86
- PA1. Délibération N° 2016-139 du Conseil Municipal du 15/12/16 ;.....	86
- PA2. Certificat d'affichage de la délibération N° 2016-139 ;.....	86
- PA3. Arrêté municipal N° 2016-481 du 19/12/16 portant lancement de la modification du PLU ;..	86
- PA4. Certificat d'affichage de l'arrêté N° 2016-481 ;	86
- PA5. Avis de presse Prescription de la modification 01 dans VAUCLUSE MATIN – 30/12/16 ;	86
- PA6. Décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA de Nîmes – 21/02/17 ;.....	86
- PA7. Arrêté municipal N° 2017-132 du 27/03/17 prescrivant l'enquête publique ;.....	86
- PA8. Attestation d'affichage de l'arrêté 2017-132 ;.....	86
- PA9. Avis d'enquête publique ;	86
- PA10. PV de constat d'affichage de l'enquête publique ;	86
- PA11. 1 ^{ère} parution des avis de presse ;	86
- PA12. 2 ^{ème} parution des avis de presse.	86
C. <i>(Le rapport du commissaire enquêteur et ses annexes, pour mémoire)</i>	86
D. Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur adressé à M. le Maire, le 24 mai 2017.....	86
E. Mémoire en réponse de M. le Maire, en date du 7 juin 2017.	86

Département de Vaucluse

ENQUETE PUBLIQUE
du avril au 5 mai 2017 portant sur
la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Bédoin - Mont Ventoux (84410)

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LA MODIFICATION N°1 DEMANDEE

Arrêté municipal de Monsieur le Maire de Bédoin
N° MA-ARE-2017-132 du 27 mars 2017

Philippe LAUREAU, commissaire enquêteur

Destinataires :

Monsieur le Maire de Bédoin (1 ex)

Copies à :

Monsieur le Préfet de Vaucluse (1 ex)

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nîmes (1 ex)

TITRE 1 : RAPPORT D'ENQUETE

1. GENERALITES

Le 21 décembre 2011, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BEDOIN a été approuvé.



Figure 1 : entrée Sud de Bédoin par la D 974 (route de Carpentras)

En novembre 2015, la commune a prescrit une révision de son PLU pour y intégrer notamment les évolutions législatives de la loi ALUR¹, de la loi LAAF² et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques³ (plus connue sous le nom de loi Macron).

Outre les points précédemment cités, cette révision générale du PLU proposait une mise à jour des documents d'urbanisme en tenant compte de la loi montagne⁴ (du fait que la commune de BEDOIN est en totalité en zone de montagne), de la version actualisée du SCOT⁵ de l'Arc Comtat, du Programme Local de l'Habitat (PLH), du projet de création du Parc Naturel Régional du Mont Ventoux (PNR) *-en cours d'élaboration-*, d'autres intentions locales propres à la commune (comme par exemple réalisation de logement ou création de zones d'activités économiques) et de son développement démographique, économique et touristique...

Lors de cette révision générale engagée en 2015, de nouvelles orientations du Projet D'aménagement et de développement Durables⁶ (PADD) ont été adoptées pour renforcer le rôle économique et touristique de la commune, maîtriser le développement urbain et résidentiel et protéger les espaces naturels et agricoles.

En mai 2016, par arrêt de la Cour d'Appel Administrative (CAA) de Marseille, la délibération du 21 décembre 2011 approuvant le PLU a été partiellement annulée, « *en tant qu'elle a approuvé les modifications apportées après l'enquête publique constituées par la modification de la réglementation de la défense de la forêt contre l'incendie dans les zones UN et UT, de la zone UCf2, des extensions dans les secteurs indice « f2 » et la suppression de la référence « services » dans les zones Unr, UT et UE* ».

En septembre 2016, prenant notamment en compte les dernières évolutions législatives en matière d'environnement et d'urbanisme, M. le Maire et le conseil municipal de Bédoin ont souhaité prescrire **une modification simplifiée N°1 du PLU**⁷ (PA1. MA-DEL-2016-138 dans le dossier « pièces administratives » proposées par la mairie) pour :

- développer le caractère stratégique du secteur des FERRAILLES, en zone UCpl du PLU ;
- y réaliser un parc de stationnements et des logements sociaux.

¹ Loi ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

² Loi L3AF : loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.

³ Plus connue sous l'appellation « loi Macron » du 6 août 2015.

⁴ Loi n° 85-90 du 9 janvier 1985 qui a pour but d'encadrer l'équipement et l'urbanisation en zone de montagne.

⁵ Le Schéma de Cohérence Territoriale définit à un horizon, d'au moins 10 ans, les grandes orientations de son territoire.

⁶ Le PADD est la clef de voûte du PLU : il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

⁷ Approuvée par décision du conseil municipal du 15 décembre 2016.

Mi-décembre 2016, lors d'une délibération MA-DEL-2016-139 du conseil municipal (PA1. dans le dossier « pièces administratives » proposées par la mairie), au vu des évolutions concernant le PLU de 2011 et évoquées précédemment, les élus ont proposé **une modification N°1 de ce PLU**, ayant pour objet :

- mettre à jour les servitudes et en particulier celle concernant le réservoir de Saint Antonin ;
- modifier le règlement de certaines zones pour y intégrer :
 - le risque de ruissellement ;
 - les dispositions des lois ALUR et MACRON.

Ce dernier point concerne l'enquête publique en référence.

11. PREAMBULE

Ainsi, par courrier adressé le 4 mai 2017 au tribunal administratif de NÎMES, M. le Maire de BEDOIN a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme de sa commune.

Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E17000033/84 du 21 février 2017 (PA6. dans le dossier « pièces administratives » proposées par la mairie), M. le vice-président du tribunal administratif de NÎMES a désigné M. Philippe LAUREAU, comme commissaire enquêteur pour procéder à cette enquête publique.

12. PETITIONNAIRE

C'est la commune de BEDOIN qui prescrit cette première modification du PLU et donc décide de l'enquête publique :

- compte rendu des délibérations du conseil municipal du 15 décembre 2016 (PA1. dans le dossier « pièces administratives » proposées par la mairie) ;
- arrêté de mise à l'enquête de M. le Maire en date du 27 mars 2017 (PA7. dans le dossier « pièces administratives » proposées par la mairie)

Dans cette démarche de modification de ses documents d'urbanisme, la mairie a eu recours aux prestations du bureau d'études « S.D.P. Conseils⁸ » de VENTABREN (13112).

13. OBJET DE L'ENQUETE

L'objet de cette enquête publique porte donc sur la modification N°1 du PLU afin :

- d'y intégrer certaines dispositions des lois ALUR, LAAAF et MACRON ;
- d'y mettre à jour les servitudes, suite à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la régulation de la protection du réservoir de Saint ANTONIN par le syndicat mixte des eaux de la région Rhône-Ventoux en date du 24 novembre 2016 (DUP en pièce 9 du dossier d'enquête) ;

Cette modification du PLU n'est pas une révision du PLU telle que définie à l'article L.153-31 du code l'urbanisme, car il ne s'agit pas de :

1. « changer les orientations définies par le PADD ;
2. réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. 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 ».

Cette modification est donc équivalente à une procédure d'évolution simple du PLU communal.

14. CALENDRIER DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée pendant 32,5 jours consécutifs, *du mardi 18 avril au samedi 20 mai 2017.*

Le commissaire enquêteur a tenu *quatre* permanences sur le lieu de l'enquête en mairie de BEDOIN : *les mardi 18 avril matin, lundi 24 avril matin, jeudi 11 mai après-midi et samedi 20 mai matin.*

⁸ S.D.P. Conseils est une société de conseil aux collectivités en urbanisme, aménagement et développement local.

15. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Cette modification du PLU de BEDOIN est établie conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L122-1 à L122-25, articles L131-4 à L131-7, articles L153-36 à L153-40 et articles R153-11 à R153-12) et du code de l'environnement (articles L123-1 à L123-19 et articles R.123-1 à R.123-33).

151. Dispositions applicables du code de l'urbanisme⁹

La modification du PLU est établie conformément aux dispositions de l'article L153-36 et suivants du code de l'urbanisme :

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Textes concernés :
 - partie législative / livre 1 : Réglementation de l'urbanisme
 - titre 2 : règles spécifiques à certaines parties du territoire/ chapitre 2 : aménagement et protection de la montagne / section 1 : dispositions générales (articles L122-1 à L122-4) section 2 : régime d'urbanisation (articles L122-5 à L122-25) ;
 - titre 3 : dispositions communes aux documents d'urbanisme / chapitre 1er : obligations de compatibilité et de prise en compte / section 2 : plans locaux d'urbanisme, documents en tenant lieu et cartes communales (articles L131-4 à L131-7) ;
 - titre 5 : plan local d'urbanisme / chapitre III : procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme / section 6 : modification du plan local d'urbanisme (articles L153-36 à L153-40).
 - partie règlementaire / livre 1 : réglementation de l'urbanisme
 - titre V : plan local d'urbanisme/ chapitre III : procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme/ section 3 : révision du plan local d'urbanisme (articles R153-11 à R153-12).

152. Dispositions applicables du code de l'environnement¹⁰

- ✓ Textes concernés :
 - partie législative / livre 1 : dispositions communes ;
 - titre 2 : information et participation des citoyens / chapitre III : enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement :
 - section 1 : enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement :
 - ✓ champ d'application et objet de l'enquête publique (articles L123-1 à L123-2) ;

⁹⁹ Version du code de l'urbanisme de mars 2017.

¹⁰ Version du code de l'environnement de mars 2017.

- ✓ procédure et déroulement de l'enquête publique (articles L123-3 à L123-18) ;
- section 2 : participation du public pour les plans, programmes et projets non soumis à enquête publique (article L123-19) ;

Remarque : en application de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016, la partie législative du code de l'environnement a été modifiée en ce qui concerne la participation du public et plus particulièrement pour l'organisation des enquêtes publiques avec les dispositions suivantes :

- ✓ publication du dossier d'enquête complet sur un site internet pendant la durée de l'enquête (articles L123-10-1 et L123-12) ;
 - ✓ mise à disposition d'un poste informatique pour consulter gratuitement le dossier (article L123-10) ;
 - ✓ possibilité systématique pour le public de déposer ses observations par courrier électronique (article L123-13).
- partie réglementaire / livre 1 : dispositions commune :
 - titre 2 : information et participation des citoyens / chapitre III : enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement :
 - section 1 : champ d'application de l'enquête publique (article R123-1) ;
 - section 2 : procédure et déroulement de l'enquête publique (articles R123-2 à R123-33).

1. L'enquête publique, objet de ce rapport, est bien encadrée par des textes réglementaires et législatifs.

153. Chronologie des actions municipales par rapport à la modification N°1 du PLU

Historique des actions municipales au sujet de la modification N°1 du PLU

Mise en ligne sur le site internet de la mairie depuis septembre 2016 du dossier concernant une modification simplifiée N°1 du PLU, touchant le quartier des FERRAILLES.

Cette modification a été approuvée en conseil municipal le 15 décembre 2016 et a fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du lendemain, ainsi qu'une insertion dans la partie annonces légales d'un quotidien départemental -comme mentionné dans le compte rendu municipal MA-DEL-2016-238 du 15 décembre 2016 (PA3. dans le dossier « pièces administratives » proposées par la mairie)-.

Lors de ce même conseil municipal, il a été décidé de procéder à **la modification N°1 du PLU –objet de l'enquête publique** - (PA1. dans le dossier « pièces administratives »).

En date du 19 décembre 2016, M. le maire a prescrit la procédure de modification N°1 du PLU (PA3. dans le dossier « pièces administratives »). Cet arrêté a aussitôt été affiché en mairie (PA4. dans le dossier « pièces administratives »).

Le 30 décembre 2016, une insertion de cet arrêté était publiée dans l'édition du Vaucluse Matin (PA5. dans le dossier « pièces administratives »).

Début février 2017, des courriers avec accusés de réception ont été adressés à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) les informant de cette modification N°1 du PLU et demandant leur avis.

Le 20 février 2017, M. le Maire de BEDOIN a demandé au Tribunal administratif de NÎMES la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique en objet.

Le 27 mars 2017, M. le Maire prescrit l'arrêté pour cette enquête.

Information publique (de décembre 2016 à avril 2017)

- information au travers de la revue municipale LOU PASSADOU (diffusion trimestrielle de décembre 2016) avec une explication sur la modification simplifiée du PLU ;

- publication de l'arrêté prescrivant la modification N°1 du PLU dans l'édition du *Vaucluse Matin* du 30 décembre 2016 ;
- 6 mars 2017, plus d'un mois avant le début de l'enquête publique, réunion publique en mairie sur la modification N°1 du PLU (compte rendu et article de journal en annexe 5) après annonces :
 - sur les panneaux lumineux publicitaires de la ville ;
 - sur les affiches dans les bâtiments municipaux ;
 - sur le site internet de la ville ;
- information –par les moyens communaux d'affichage- sur l'enquête publique concernant cette modification N°1 du PLU dès fin mars, début avril de cette année, conformément au déroulé réglementaire d'une enquête publique environnementale.

Pendant la durée d'étude de cette modification N°1 du PLU, le public a donc bien été informé et consulté sur ce projet (article R.153-3 du CU).

2. La procédure de modification N°1 du PLU est donc également encadrée par une démarche municipale d'information et de consultation -vers le public et les personnes publiques associées- en tous points recevable.

16. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

161. Cadre général

a. La commune de BEDOIN.

BEDOIN (code postal 84410) est un village rural situé au Nord-Est du département de Vaucluse (en région Provence-Alpes-Côte d'Azur), marqué par la proximité du Mont VENTOUX qui culmine à 1912 m. Il est localisé à 15 km de CARPENTRAS, 20 km de VAISON LA ROMAINE et 40 km d'AVIGNON et d'ORANGE.

Les villages voisins sont CRILLON-LE-BRAVE, SAINT-PIERRE-DE-VASSOLS, FLASSAN, MORMOIRON et MODENE.



Figure 2 : église St Pierre de Bédoin sur la colline St Antonin

Cette commune appartient à l'arrondissement de CARPENTRAS et au canton de PERNES LES FONTAINES. Deux hameaux situés sur la route du Mont VENTOUX sont rattachés également à BEDOIN : Les BAUX et Sainte COLOMBE.

Le maire est M. Luc REYNARD (mandat 2014-2020).

Au dernier recensement de 2012, la commune comprenait 3.147 habitants, les Bedoinais. La superficie de BEDOIN est de 9.103 hectares, dont 6.280 ha de forêt communale avec le Mont VENTOUX comme point d'orgue. Cette grande superficie, de fait peu habitée, présente une densité de 0,34 habitants par hectare. Toujours selon l'INSEE, 2373 logements y sont répertoriés, dont 61% en résidences principales (71 % des ménages en sont propriétaires), 32 % en résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) et un peu plus de 6 % des logements sont vacants.

L'économie est y essentiellement :

- agricole : arbres fruitiers, vigne (vins AOC), safran, élevages de vers à soie et d'ovins, ... ;
- et touristique : activités sportives principalement autour du Mont VENTOUX – ski, randonnées pédestres et cyclisme - ; nombreux hébergements – campings, villages vacances et chez l'habitant - ; région particulièrement riche en histoire et en paysages remarquables). A noter en particulier les sites touristiques :
 - du Mont VENTOUX), de nombreuses activités sportives (cyclisme essentiellement) et le site du chalet REYNARD (petite station de ski, l'hiver) ;
 - de BELEZY (camping, village de vacances et lotissement) au Nord-Est de la commune qui compte parmi les grands domaines naturistes de France avec ses 25 ha.

b. La Communauté de Communes Ventoux-Comtat Venaissin (COVE).

BEDOIN appartient à la communauté d'agglomération Ventoux - Comtat Venaissin (COVE).

Ce territoire rassemble 70.300 habitants et s'étend sur 52.740 ha, entre les Dentelles de Montmirail, le Mont VENTOUX et les Monts de Vaucluse.

La COVE regroupe 25 communes déployées sur 4 cantons.

Au sein de la COVE, M. le Maire de BEDOIN est le 2^e vice-président chargé du tourisme et des traditions.

La COVE agit principalement dans les domaines¹¹ :

- du développement économique ;
- de l'aménagement de l'espace ;
- de l'équilibre social de l'habitat ;
- de la politique de la ville
- l'accueil des gens du voyage ;
- la collecte et le traitement des déchets.

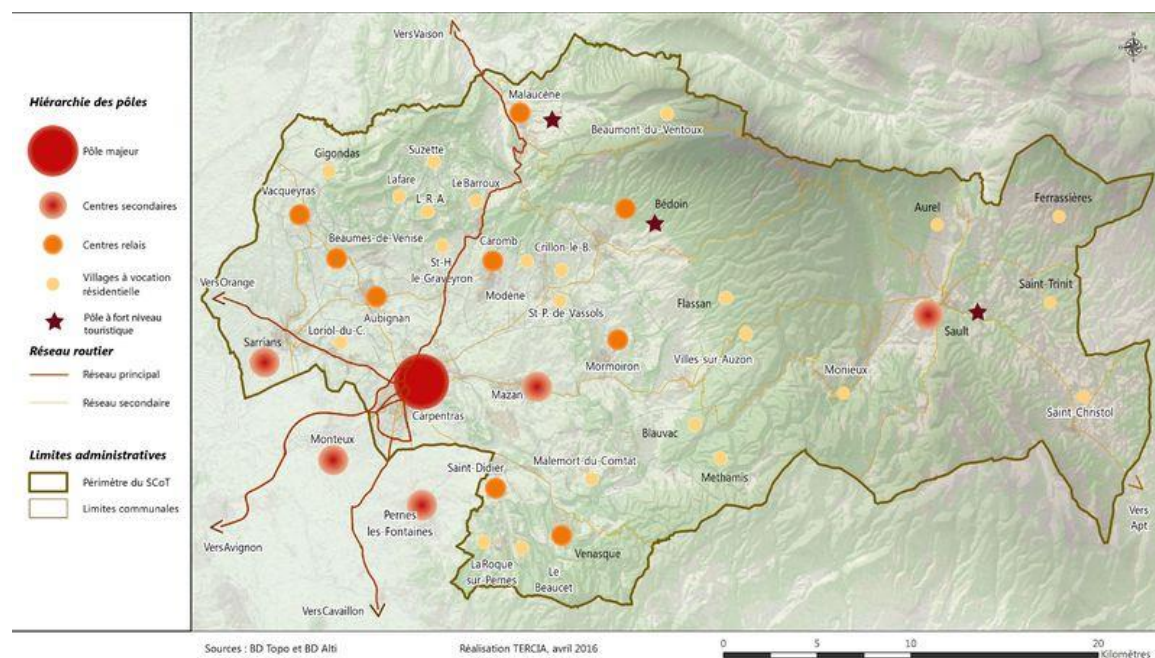


Figure 3 : situation géographique actuelle du SCOT de l'arc COMTAT VENTOUX.

¹¹ Sources : portail de la COVE.

c. Le schéma de cohérence territorial (SCoT) auquel appartient la commune.

Le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux¹² s'étendra à terme sur 91.600 ha et 77.400 habitants, dont 34.000 actifs. Le périmètre de ce SCoT couvre un territoire de 36 communes, dont BEDOIN : 25 communes sont comprises dans la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (COVE) et 11 le sont dans la Communauté de Communes Ventoux Sud.

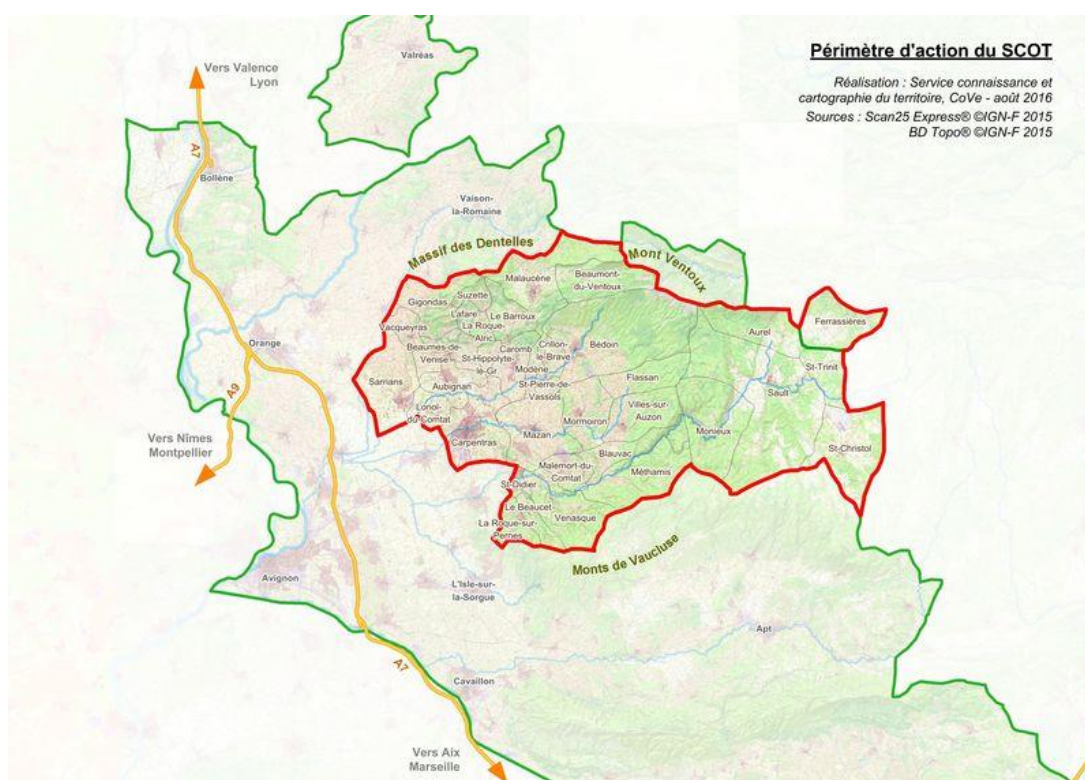
Les communes de CARPENTRAS, MAZAN et SARRIANS sont les plus importantes.

LE SCoT est un projet d'aménagement et de développement durable qui permet d'unifier les politiques communales dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des implantations commerciales et de l'environnement.

En 2014, il a été décidé la mise en révision générale du SCoT :

- de juin 2015 à juin 2016 : travail sur la définition de la trame verte et bleue (TVB) Ventoux ;
- en 2016, a commencé la première étape de révision du SCOT, dont celle de la mise à jour des données et informations du diagnostic afin de vérifier si les enjeux ont évolué ;
- l'étape suivante est celle des travaux sur le PADD, actuellement en cours.

Figure 4 : périmètre d'action du SCOT de l'arc COMTAT VENTOUX.



d. Le Mont VENTOUX

1. Le parc naturel régional Mont VENTOUX

Le Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Équipement du Mont Ventoux¹³ (SMAEMV) assure la préfiguration du projet de parc naturel régional (PNR) Mont VENTOUX :

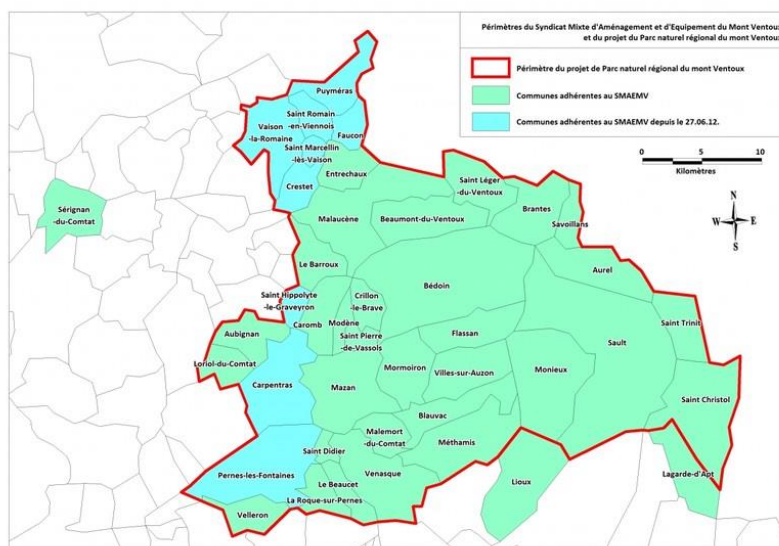
1. élaboration de la Charte¹⁴ du PNR du Mont VENTOUX d'une durée de validité de 12 ans ;

¹² Sources : portail du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.

¹³ Le SMAEMV regroupe 43 communes, dont Bédoin, avec une aire géographique de 98.742 ha et 90.405 habitants.

2. animation et concertation avec l'ensemble des partenaires, associations, professionnels, habitants... ;
3. mise en œuvre ou pilotage des actions d'accompagnement ;
4. articulation avec les procédures ou actions portées par d'autres partenaires et qui sont essentielles pour le futur PNR ;
5. communication et l'information auprès de l'ensemble de la population du territoire.

PERIMETRE DU PROJET DE PARC NATUREL REGIONAL DU MONT-VENTOUX



2. Le réseau Natura 2000

Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique, le site du Mont VENTOUX a été intégré dès 2003 au réseau Natura 2000¹⁵. Identifié sous le numéro de site FR9301580, il s'étend sur 3140 ha et comprend 7 communes, dont BEDOIN.

Ce réseau comprend des Zones de Protection Spéciales (ZPS) pour la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC), pour la conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Contrairement aux idées reçues, ces sites ne sont pas des sanctuaires de nature et sont nécessairement compatibles avec les activités d'agriculture, de pêche ou de chasse.

3. La Trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est donc un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer un réseau écologique cohérent dont les modalités doivent apparaître dans les documents d'urbanisme.

Le principe est bien de construire cette TVB en relation avec la chambre d'agriculture.

Cette notion de TVB est présente dans le contenu du SCOT Comtat VENTOUX :

- de juin 2015 à juin 2016, des travaux ont permis de définir la trame verte et bleue du Mont VENTOUX ;

¹⁴ La Charte est soumise à enquête publique, avant d'être approuvée par les communes et intercommunalités constituant le territoire du Parc, la (ou les) Région(s) et Départements concernés, les partenaires socioprofessionnels et associatifs, ainsi que l'Etat par décret

¹⁵ Natura 2000 est un réseau européen de sites écologiques dont les deux objectifs sont de préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel des territoires, tout en tenant compte des activités sociales, économiques, culturelles et régionales présentes sur les sites désignés..

- en partenariat¹⁶ avec le SMAEMV (page précédente), en tant que structure de préfiguration du futur PNR, et la COPAVO (communauté de communes du pays Vaison Ventoux) en tant que territoire voisin, il a été engagé une réflexion pour l'élaboration d'une trame verte et bleue ;
- tout le travail ainsi réalisé vient nourrir la réflexion sur les enjeux du SCOT -actuellement en cours de révision- en donnant une visibilité aux grandes continuités écologiques à prendre en compte dans les choix d'aménagement.

4. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

Le PPRI du bassin Sud- Ouest du Mont VENTOUX a été approuvé le 30 juillet 2007 et concerne toutes les communes du bassin versant soit 24 communes : Aubignan, Beaumes de Venise, **Bédoïn**, Blauvac, Caromb, Carpentras, Crillon le Brave, Flassan, Gigondas, La Roque-Alric, Lafare, Le Barroux, Loriol-du-Comtat, Malemort-du-Comtat, Mazan, Modène, Monteux, Mormoiron, St-Hippolyte-le-Graveyron, St-Pierre-de-Vassols, Sarrisans, Suzette, Vacqueyras, Villes sur Auzon.

L'arrêté préfectoral N° SI 2011-07-20-0130-DDT du 20 juillet 2011 (*en annexe 1 au rapport*) relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune de BEDOIN comprend une mise à jour du risque inondation sur la commune :

- les inondations du bassin versant Sud- Ouest du Mont VENTOUX (AUZON, BREGOUX, MEDE, SALETTE, GRANDE LEVADE) sont des inondations par débordement de type torrentiel, dues le plus souvent à des épisodes pluvieux de type méditerranéen-de forte intensité sur de courtes périodes- qui peuvent conduire à des débits très élevés ;
- la dernière crue importante sur ce bassin versant date de septembre 1992 ;
- BEDOIN, au Vallat de MALAUGU, est identifié comme une zone à risque inondation... ;
- Enfin, 4 zones de risques ont été créées sur la carte inondation :
 - o une zone rouge : aléas très fort et fort -dans des zones urbanisées, agricoles ou naturelles-, **qui touche notamment l'Est de la commune et en particulier le secteur du domaine de BELEZY** ;
 - o et 3 zones orange, orange hachuré et jaune : d'aléas fort, moyen et faible.

17. LE DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

171. Le PLU approuvé en décembre 2011.

Le POS a été transformé en PLU le 21 décembre 2011.

Il s'étend sur une zone de 9103 ha, dont les trois quarts (6915 ha) sont des zones naturelles.

Les 25 % restant se répartissent entre zones agricoles (1900 ha/21%) et zones urbaines (283 ha/3%).

La zone à urbaniser représente moins de 1% (5,54 ha).

172. Le PADD a été révisé en novembre 2015.

Le 10 novembre 2015, la commune a prescrit une révision de ce PLU pour y intégrer notamment les évolutions législatives de :

- la loi ALUR (dont le titre IV a procédé à une réforme des règles d'urbanisme : modification des modalités d'élaboration, d'application ainsi que du contenu des documents d'urbanisme) ;
- la loi LAAF (dont le titre II concerne la protection des espaces naturels et agricoles). Cette loi a apporté des modifications au code de l'urbanisme et a créé la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) en remplacement de l'ancienne commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) ;
- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques¹⁷ (créant des possibilités d'évolution du bâti ou de constructions annexes, situés en zones naturelles et agricoles).

¹⁶ Le SMAEMV a financé cette démarche dans le cadre de la préfiguration du PNR.

¹⁷ Plus connue sous l'appellation « loi Macron » du 6 août 2015.

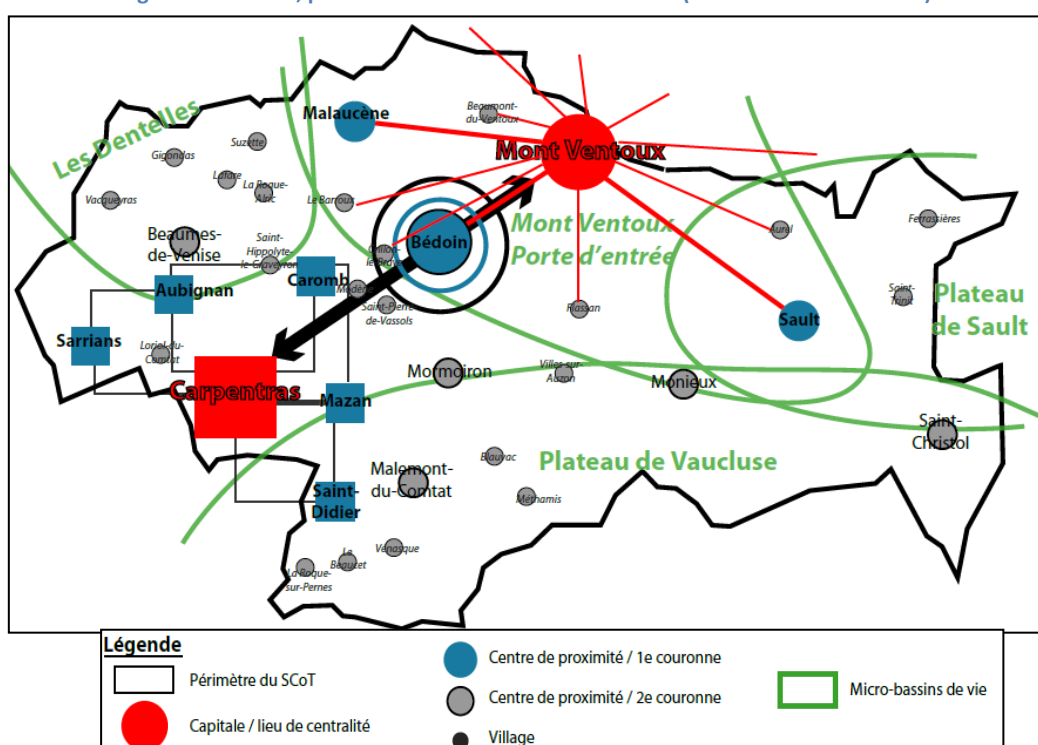
Outre les points précédemment cités, cette révision générale du PLU proposait une mise à jour des documents d'urbanisme en tenant compte :

- de la loi Montagne -de janvier 1985- du fait que la commune de BEDOIN est en zone de montagne ;
- de la version actualisée du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux approuvé en juin 2013 et révisé en février 2014 ;
- du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 de la communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin de mars 2014 ;
- du projet de création du Parc Naturel Régional (PNR) Mont Ventoux en cours d'élaboration ;
- d'autres intentions locales propres à la commune (comme par exemple réalisation de logements ou création de zones d'activités économiques) et à son développement démographique, économique et touristique...

Lors de cette révision générale engagée en 2015, de nouvelles orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables¹⁸ (PADD) ont été adoptées pour renforcer le rôle économique et touristique de la commune, maîtriser le développement urbain et résidentiel et protéger les espaces naturels et agricoles.

De nouvelles orientations du PADD ont été proposées avec, en préambule, la confirmation de la position centrale de la commune à la croisée des territoires entre Ventoux et Carpentras.

Figure 5 : BEDOIN, porte d'entrée Sud du Mont Ventoux (source bureau d'études).



La commune de BEDOIN est déclarée comme la porte d'entrée Sud au mont Ventoux avec 3 orientations :

- affirmer son rôle de ville centre, cœur économique du mont Ventoux :
 - *les activités touristiques sont le principal atout économique de la commune qu'il convient de maintenir et de diversifier ;*
 - *développer les activités économiques et l'emploi (en zone montagne) ;*
 - *maintenir et valoriser l'activité agricole ;*

¹⁸ Le PADD est la clef de voûte du PLU : il définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

- maîtriser le développement urbain et résidentiel :
 - *développer l'urbanisme de la commune tout en le maîtrisant (pas de sur-densification) et en augmentant les équipements nécessaires ;*
 - *maintenir la croissance démographique (taux de croissance de 1,63%, dans l'enveloppe définie par le SCoT, en favorisant la mixité sociale) ;*

NE PAS DEPASSER 4.000 HABITANTS EN 2025.

- *le développement de la commune s'organisera majoritairement dans les quelques 270 ha de l'enveloppe du SCoT, auxquels s'ajoutent les 10% dérogatoires (30ha), soit 300 ha de zones urbanisables ;*
- *par rapport au PLU de Bédoin (approuvé le 21/12/2011) qui compte 290 ha de zones U et AU, le projet communal vise à ne créer que 10 ha de nouvelles zones U ou AU, soit 3,5% de zones U et AU supplémentaires.*
- protéger les espaces naturels et agricoles, et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB) :
 - *protéger, sur le territoire communal, un environnement remarquable* :
 - *valoriser la TVB ;*
 - *maintien des zones N et A ;*
 - *encadrer strictement les possibilités de construction ;*
 - *préserver les grands paysages ;*
 - *prendre en compte les risques naturels (PPRif et PPRi).*

173. Intégration des dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 impose *une densification des zones urbanisées dans le but de produire des logements et de lutter contre l'étalement urbain en concentrant l'urbanisation dans les zones agglomérées.*

Le volet urbanisme de la loi ALUR a prescrit de fait deux changements importants en droit d'urbanisme sur le PLU de 2011 :

- Suppression du COS et des superficies minimales de terrain : Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer la densité de surface habitable pour construire, plus connue par le Coefficient d'occupation du sol (COS) qui exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SP) susceptible d'être construit sur un terrain. La suppression du COS dans les documents d'urbanisme a pour double but *de densifier l'urbanisation et de lutter contre l'étalement urbain.*

Le COS¹⁹ est donc abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives. Il n'est donc plus possible de fixer un COS dans un PLU.

En parallèle, la fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale.

- Protection renforcée des zones agricoles et naturelles : La loi rend exceptionnelle la possibilité de délimiter, en zone agricole et naturelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) des constructions. Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, ces secteurs seront désormais délimités avec l'accord du préfet et après avis de la CPPENAF.

L'objectif est de lutter contre le mitage en protégeant les espaces agricoles et naturels.

¹⁹ L'abandon du COS permet dès aujourd'hui d'augmenter la surface habitable de nombreuses unités foncières en autorisant l'élévation des bâtiments puisque le coefficient d'emprise au sol reste en vigueur. Le moyen le plus courant de gagner de la surface habitable reste la construction d'étages supplémentaires ou, dans certaines conditions, de diviser son terrain....

Ainsi, sur ces sujets, le jugement de la CAA a remis en vigueur le PLU arrêté sur les zones indicées en ROUGE avec les logos référencés en page précédente.

176. Rappel sur la modification simplifiée N°1 du PLU.

En septembre 2016, prenant notamment en compte les dernières évolutions législatives en matière d'environnement et d'urbanisme, les élus de BEDOIN ont prescrit une modification simplifiée N°1 du PLU²⁰ pour :

- développer le caractère stratégique du secteur des FERRAILLES, en zone **UCpl** du PLU ;
- y réaliser un parc de stationnement et des logements sociaux via la convention signée entre la CoVe et l'Établissement Foncier Public régional (EPFR) qui a imposé de :
 - o lever l'emplacement réservé (n°10) ;
 - o lever la servitude pour la réalisation de logements sociaux (L3) ;
 - o créer un sous-secteur afin d'adapter les règles d'implantation des bâtiments et de hauteur...

La présente modification simplifiée a créé un sous-secteur **UCpls**²¹, avec un nouveau règlement sur les constructions (notamment sur les marges de recul et des hauteurs « à l'égout et au faîtage »).

177. Le plan de zonage du PLU, objet de la présente modification N°1 de 2017.

1. **UA.** La zone **UA** recouvre le village ancien de la commune. Elle regroupe l'essentiel des équipements et des services ainsi que l'habitat ancien et correspond également au cœur de certains hameaux qui présentent une structure urbaine similaire à celle du centre ancien.

La zone UA comprend un secteur :

- a. **UAh**, l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage.
2. **UB.** La zone **UB** concerne l'extension urbaine des zones **UA**. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes.
3. **UC.** La zone **UC** concerne l'extension urbaine située en périphérie immédiate des espaces centraux, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions.

La zone UC comprend 6 secteurs et 2 sous-secteurs :

- a. **UCh** (l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage) avec un sous-secteur :
 - i. **UChpl** (indiqué en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales dans ce secteur) ;
- b. **UCr** (correspondant à la localisation de la maison de retraites, où les hauteurs ne pourront excéder 12 m au faîtage) ;
- c. **UCp**, (situé au cœur du cône de vue où toutes les constructions sont interdites pour des raisons paysagères) ;
- d. **UCf2** (indiqué en fonction de l'intensité du risque feu de forêts) ;
- e. **UCpl** (indiqué en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales dans ce secteur, avec un sous-secteur) :
 - i. **UCplf2**, indiqué en fonction de l'intensité du risque feu de forêts ;
- f. **UCpls** correspondant au quartier des Ferrailles destiné à accueillir 45 Logements Locatifs Sociaux et un parc de stationnements.
4. **UD.** La zone **UD** est une zone d'urbanisation caractérisée par une vocation principale d'habitat, souvent sous des formes pavillonnaires. C'est une zone peu dense assurant la transition entre les espaces urbanisés de la commune et les espaces à vocation agricole ou naturelle.

²⁰ Approuvée par décision du conseil municipal du 15 décembre 2016.

²¹ En UCpls, seuls les logements sociaux et un parc de stationnement sont admis.

La zone UD comprend 3 secteurs et un sous-secteur :

- a. **UDs**, correspondant à l'emprise du stade municipal, où les hauteurs ne pourront excéder 10 m au faîtage ;
 - b. **UDf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts ;
 - c. **UDpl** où des prescriptions particulières sont édictées en raison du ruissellement des eaux pluviales, avec un sous-secteur :
 - i. **UDplf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts.
5. **UE**. La zone **UE** est dédiée à l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

La zone UE comprend un secteur :

- a. **UEc** correspondant aux carrières de la commune avec sous-secteur **UEcf3** soumis à l'aléa moyen du risque feu de forêt.
6. **UN**. La zone **UN** est une zone reposant sur un habitat diffus, présentant donc une faible densité. Ces espaces se sont constituées en discontinuité des zones urbanisées.

La zone UN comprend 4 secteurs et 5 sous-secteurs :

- a. **UNr**, correspondant à l'emprise du Chalet REYNARD ;
 - b. **UNb** dans lequel une superficie minimale de 1000 m² doit être respectée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible, avec 2 sous-secteurs :
 - i. **UNbh** avec une hauteur des constructions ne pouvant pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage ;
 - ii. **UNbf3**, soumis à un aléa moyen du risque incendie ;
 - c. **UNc** dans lequel une superficie est portée à 1500 m² pour qu'un terrain soit considéré comme constructible, avec un sous-secteur :
 - i. **UNca** disposant d'un assainissement autonome ;
 - d. **UNd** dans lequel une superficie minimale de 2000 m² est requise pour qu'un terrain soit considéré comme constructible, avec 2 sous-secteurs :
 - i. **UNda** disposant d'un assainissement autonome ;
 - ii. **UNdh** avec une hauteur des constructions ne pouvant pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage.
7. **UY**. La zone **UY** est marquée par la présence d'un habitat groupé situé au cœur des espaces à vocation agricole ou naturelle.

La zone UY comprend un secteur :

- a. **UYf2** avec des prescriptions particulières, relatives à l'aléa fort du risque feu sont à prendre en considération.
8. **UYh**. La zone **UYh** correspond aux cœurs des hameaux non raccordés au réseau public d'assainissement.
9. **UT**. La zone **UT** est une zone dont la vocation première est l'accueil touristique.

La zone UT comprend 2 secteurs et un sous-secteur :

- a. **UTf2** soumis à l'aléa fort du risque feu de forêt, dans lequel la capacité d'accueil de la structure d'hébergement existante ne doit pas être augmentée et la création de nouvelles structures d'hébergement est interdite ;
 - b. **UTpl** indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales avec un sous-secteur :
 - i. **UTplf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts.
10. **2AU**. La zone **2AU** est une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future et dont la mise en œuvre est conditionnée par la réalisation du réseau public d'assainissement.

11. **A.** La zone **A** est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement normal des exploitations.

La zone A comprend 4 secteurs et un sous-secteur :

- a. **Af2**, soumis à l'aléa fort du risque feu de forêt ;
- b. **Af3**, soumis à l'aléa très fort du risque feu de forêt ;
- c. **Ap** où l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdit, pour des raisons paysagères, avec un sous-secteur :
 - i. **Apf2**, soumis à l'aléa fort du risque feu de forêt ;
- d. **Apm**, dans lequel sont interdites toutes les nouvelles constructions en vue de protéger et de valoriser les perspectives de vue existante sur la chapelle du Moustier et sur le centre ancien depuis l'entrée sud du village.

12. **N.** La zone **N** est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique.

La zone N comprend 8 secteurs et 3 sous-secteurs :

- a. **Na**, correspondant à la base militaire située au sommet du Mont VENTOUX ;
- b. **Nas**, qui correspond à l'emprise d'aires de sport et de stationnement ;
- c. **Nc**, qui correspond aux zones de carrières avec 3 sous-secteurs :
 - i. **Ncf3**, dans lequel l'indice f3 faisant écho à l'aléa moyen du risque feu de forêt ;
 - ii. **Ncf2**, dans lequel l'indice f3 faisant écho à l'aléa fort du risque feu de forêt ;
 - iii. **Ncf1**, dans lequel l'indice f3 faisant écho à l'aléa très fort du risque feu de forêt ;
- d. **Nf3**, dans lequel l'aléa moyen du risque feu de forêt contraint la zone ;
- e. **Nf2**, dans lequel l'aléa fort du risque feu de forêt contraint la zone ;
- f. **Nf1**, dans lequel l'aléa très fort du risque feu de forêt contraint la zone ;
- g. **Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière ;
- h. **Ns**, qui correspond au domaine skiable du Mont VENTOUX.

178. La modification N°1 du PLU, objet de l'enquête.

PREAMBULE : INTEGRATION DE LA LOI ALUR

- Suppression des notions de COS et de surface minimale. À l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent permis de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine. Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager, mais s'est révélée peu efficace et souvent mal comprise, car contribuant largement à une surconsommation d'espace (données Ministère du logement et de l'habitat durable).

En application donc de la loi ALUR, les notions de COS résiduel et de superficie minimale des terrains constructibles sont expressément enlevées de l'explicatif des différentes zones du PLU arrêté.

- Ceci touche les zones UB (extension urbaine des zones UA), UC (extension urbaine située en périphérie immédiate du centre de la commune), UD (zone essentiellement à habitat pavillonnaire) et UN (zone concernée par un habitat diffus) : soit 198,18 ha.
- La zone UN (habitat diffus) est de fait principalement affectée par ces mesures.

- Enfin, en application de l'ordonnance 2011-1539 du 16 novembre 2011, *les termes de SHON (surface hors œuvre nette) par la notion de SP (surface de plancher) ont été remplacés dans le règlement du PLU (cf § « consacré aux « corrections matérielles » en page 25).*

🚧 **VERS UNE URBANISATION MAITRISEE :**

Selon les données INSEE, Bédoin comptait 3 193 habitants en 2013. Pour attendre quelques 3 900 habitants à l'horizon 2025 / 2030 -soit 707 habitants supplémentaires-, le parc de logements devra compter 1 950 résidences principales²², soit 514 nouveaux logements auxquels s'ajoutent environ 10% en plus de fluidité du parc, ce qui amène à *une construction envisagée d'environ 565 nouvelles résidences principales.*

L'exemple de la densification –présentée en page 19 du rapport de présentation- montre qu'avec les dispositions de la loi ALUR, la densification de la commune va être trop importante au vu des objectifs démographiques de la commune.

Dans ces conditions et au regard des orientations démographiques du SCoT, la commune de Bédoin veut maîtriser son urbanisation, conformément à la 2ème orientation du PADD (cf en page 13 du rapport).

C'est dans cette optique que les élus ont souhaité une évolution des notions « emprise au sol des constructions » et « d'espaces libres » du PLU en modification.

- Evolution de l'article 9 du PLU : modification de la notion d'emprise au sol des constructions

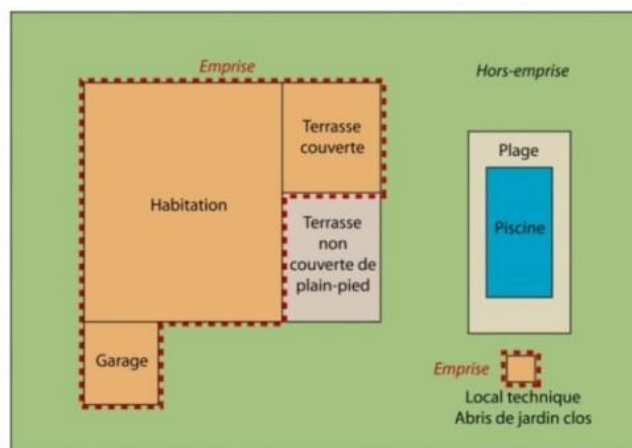


Figure 7 : schéma d'emprise au sol (source bureau d'études).

L'emprise au sol (ES) est une notion du droit de l'urbanisme²³ désignant la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus (comme un balcon par exemple).

La superficie de l'emprise au sol permet de définir le régime applicable à une construction en fonction des seuils définis par la loi ou la réglementation, notamment afin de savoir si la construction est soumise à un permis de construire ou à une déclaration préalable.

S'appuyant sur cette définition de l'ES, la commune suggère que *les éléments pris en compte dans le calcul de l'ES correspondent aux constructions closes et couvertes*. Ne sont pas comptées :

- les autres constructions (piscines, plages de piscines, terrasses non couvertes de plain-pied), sous réserve de ne pas créer un volume significatif ;
- les aménagements extérieurs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

²² Le calcul du nombre de résidences principales se base sur une taille des ménages de 2 personnes par logement, estimée en partant du constat des phénomènes de décohabitation et de diminution du nombre d'enfants par famille.

²³ L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme.

➤ Evolution de l'article 13 du PLU : modification de la notion d'espace libre

L'espace libre n'est pas un terme codifié dans le code de l'urbanisme. C'est un espace rendu nécessaire sur un terrain pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer une maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Cet espace doit former un ensemble paysager existant ou à créer.

Il se traduit en coefficient d'espaces libres.

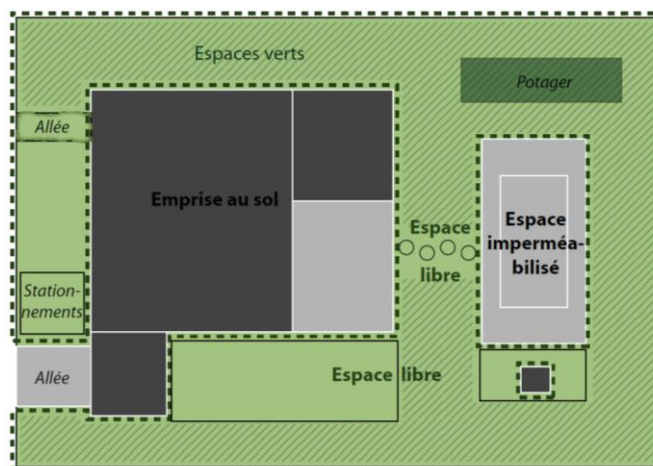
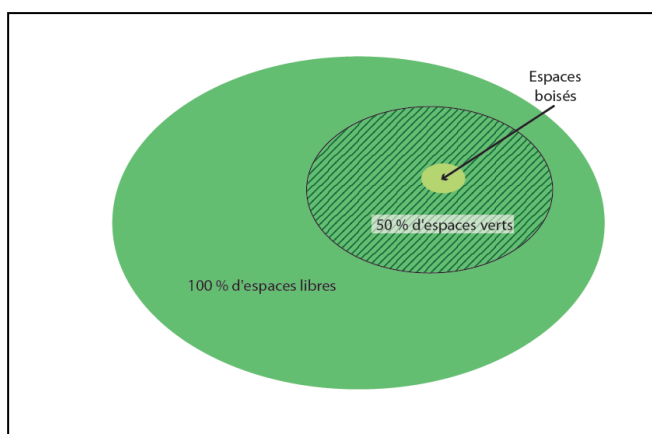


Figure 8 : schéma d'espaces libres (source bureau d'études).

S'appuyant sur cette définition de l'espace libre, la commune suggère que les espaces libres correspondent à la partie du terrain non imperméabilisée et non concernée par l'emprise au sol des constructions (définie par l'article précisé précédemment) ainsi que les autres constructions (piscines, plages de piscines, terrasses non couvertes de plain-pied), toujours sous réserve de ne pas créer un volume significatif.



Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, les emprises aménagées pour une circulation piétonne sont comptabilisés dans les espaces libres, dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

Enfin, les espaces libres devront à minima contenir au moins 50% d'espaces verts :

	Espaces libres	Espaces verts
Une allée non imperméabilisée	Oui	Non
Des stationnements non imperméabilisés	Oui	Non

Une terrasse non imperméabilisée	Oui	Non
Un cheminement piéton non imperméabilisé	Oui	Non
Une pelouse naturelle / Un espace planté	Oui	Oui
Un potager	Oui	Oui

➤ **Application de ces modifications au PLU existant :**

En résumé, l'application de la loi ALUR a considérablement multiplié les potentialités de constructions²⁴, ce qui est incompatible avec les objectifs du PADD, *auquel souscrit la commune*, qui vise à « *Maîtriser le développement urbain et résidentiel* ». Aussi, dans le but de mieux maîtriser l'urbanisation selon les orientations du PADD, la commune souhaite modifier son PLU tout en l'adaptant aux zones concernées.

Dans ces conditions, la commune a –selon les cas- ajouté :

- une emprise au sol des constructions ;
- des espaces libres de toute construction.
- ✓ **Zone UB** (7,47 ha - extension urbaine des zones UA ; destinée principalement à l'habitat) :
 - Majoration des droits à construire de 20% ;
 - L'emprise au sol est maintenue / les espaces libres doivent désormais représenter 30% de la superficie totale du terrain.
- ✓ **Zone UC** (66,72 ha - extension urbaine située en périphérie immédiate des espaces centraux, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions) :
 - Droits à construire seulement limités par la hauteur des constructions ;
 - L'emprise au sol est de 30% / les espaces libres doivent désormais représenter 50% de la superficie totale du terrain ;
 - **Secteur UCh** : pas d'étage possible / emprise au sol de 50% / les espaces libres doivent désormais représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain ;
 - **Secteur UCpls** : destiné à accueillir du logement locatif social et un parc de stationnement/ emprise au sol de 90% / les espaces libres doivent représenter au moins 10% du terrain.
- ✓ **Zone UD** (67,91 ha - zone d'urbanisation caractérisée par une vocation principale d'habitat, souvent sous formes pavillonnaires) :
 - Droits à construire seulement limités par la hauteur des constructions ;
 - L'emprise au sol est de 20% / les espaces libres doivent désormais représenter 70% du terrain ;
 - **Secteur UDs (stade)** : les hauteurs n'excéderont pas 12 m au faîtage et les constructions ne pourront être implantées à moins de 7 m des voies ;
 - **Secteur Udf2** : indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts ;
 - **Secteur UDpl** : indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales.
- ✓ **Zones UNb / UNbh / UNr** (38,28 ha - reposant sur un habitat diffus, présentant donc une faible densité ; ces espaces se sont constituées en discontinuité des zones urbanisées) :
 - L'emprise au sol doit désormais représenter 10% de la superficie totale du terrain / les espaces libres doivent désormais représenter 80% de la superficie totale du terrain ;
 - **Secteur UNr** : correspondant à l'emprise du **Chalet Reynard** où les constructions à usage hôtelier, de commerces, d'équipements collectifs, de bureaux ou de service sont autorisées à condition que

²⁴ Par exemple en zone UNd, les potentialités de constructions sont multipliées par 16, passant de 200 m² de SP à 3 200 m² de SP (cf page 35 du rapport de présentation).

chaque opération porte sur une superficie minimale de 0,5 ha. En outre, chaque terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m² ;

- **Secteur UNb** :
 - **Sous-secteur UNbf3** : avec une superficie minimale de 1 000 m² + l'indice indiquant l'intensité du risque feux de forêts ;
 - **Sous-secteur UNbh** : avec une superficie minimale de 1 000 m² + l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage ; emprise au sol de 15% et espaces libres représentant 70% du terrain.
- ✓ **Zones UNc /UNca** (10,40 ha) :
 - L'emprise au sol doit désormais représenter 10% de la superficie totale du terrain / les espaces libres doivent désormais représenter 80% de la superficie totale du terrain ;
 - **Secteur Unc** : une superficie minimale de 1 000 m² ;
 - **Sous-secteur UNca** : avec une superficie minimale de 2 000 m² ;
- ✓ **Zones UNd /UNda /UNdh** (9,17 ha) :
 - L'emprise au sol doit désormais représenter 10% de la superficie totale du terrain / les espaces libres doivent désormais représenter 80% de la superficie totale du terrain ;
 - **Secteur UNd** : avec une superficie minimale de 2 000 m² ;
 - **Sous-secteur UNda** : avec une superficie minimale de 2 000 m² ;
 - **Sous-secteur UNdh** : avec une superficie minimale de 2 000 m² + l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage.

En résumé :

Zone	Emprise au sol des constructions	Espaces libres de toute construction
UB	60 %	30 %
UC (sauf UCpls)	30 %	50 %
<i>UCh</i>	<i>50 %</i>	<i>30 %</i>
<i>UCpls</i>	<i>90 %</i>	<i>10 %</i>
UD	20 %	70 %
UN	10 %	80 %
<i>UNbh</i>	<i>15 %</i>	<i>75 %</i>
<i>UNdh</i>	<i>15 %</i>	<i>75 %</i>

AUTRES MODIFICATIONS A INTEGRER AU PLU ARRETE

Le PLU de Bédoin possède 3 zones (UY, UYh et 2AU) et leurs secteurs associés qui sont actuellement inconstructibles et 1 zone à vocation touristique (UT) dans lesquelles l'extension des constructions est possible.

L'article 14 de ces zones limitait une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) qui ne pouvait excéder 250 m² :

- **dans les zones UY, UYh et 2AU :** « Il n'est pas fixé de COS et en aucun cas, la SHON ne pourra être supérieure à 250 m² » ;
- **dans la zone UT :** « Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre. Pour les logements de fonction, la SHON ne doit pas excéder 250 m² ».

La loi ALUR supprimant l'article 14, la commune souhaite revoir le règlement de ces zones UY, UYh, UT et 2AU afin d'y limiter les extensions bâties.

Dans ces conditions, il est proposé, avec la modification N°1, de corriger les articles ci-après :

1. Article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :

Dans les zones UY, UYh et 2AU : « 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 » et « L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m² de SP au total, existant compris ».

Dans la zone UT : « Les constructions à usage d'habitation d'un logement par établissement implanté dans la zone et sans dépasser un plafond de 250 m² de SP »

2. Article 9 « Emprise au sol » :

Dans la zone UT : « L'emprise des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol. » ;

Dans les zones UY, UYh et 2AU : « L'emprise de la construction principale ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol. L'emprise des annexes est limité à 6 m² pour le local technique de la piscine et 30 m² pour le garage ».

LE RISQUE DE RUISSELLEMENT

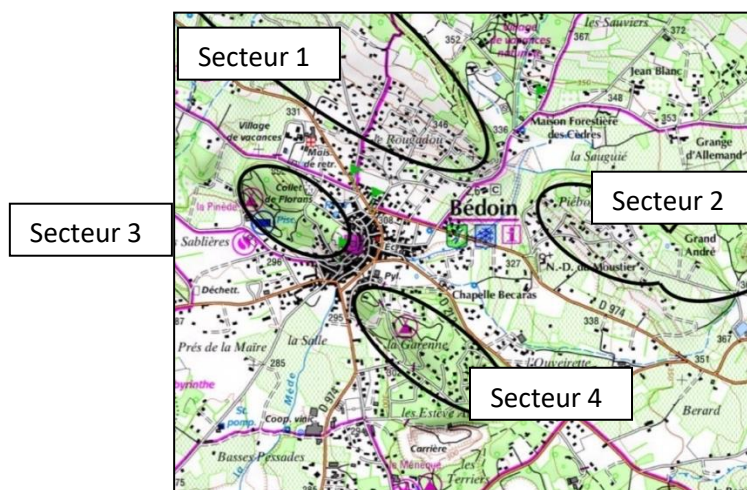


Figure 9 : Secteurs de Bédoin concernés par le ruissellement.

BEDOIN est traversé par la rivière **La Mède**, qui prend sa source dans le Mont VENTOUX, parcourt le Vaucluse et se jette dans la rivière La SORGUE de VELLERON. Ce cours d'eau impacte assez peu le village qu'il traverse par une canalisation souterraine. La commune est plus concernée par des problèmes « d'écoulements d'eau à la surface des sols » ou eaux de ruissellement : eaux issues de précipitations, mais aussi eaux provenant de particuliers lors d'arrosages ou de vidange de piscines, ...

BEDOIN apparait un peu comme *une cuvette encadrée entre 4 reliefs*, nommés secteurs ci-après :

Secteur 1 : Les risques de ruissellement y ont déjà été pris en compte dans le PLU de la commune puisque qu'elle dispose de deux zones [UCpl (20,63 ha) et UDpl (16,51 ha)] dans lesquels des prescriptions particulières sont édictées afin de garantir la récupération et l'écoulement des eaux de pluies et ainsi de lutter contre la problématique du ruissellement pluvial. Le reste de la zone (au Nord-Ouest) est essentiellement agricole et donc peu touché par des difficultés de ruissellements.

Secteur 2 : Il correspond dans le plan de zonage de la commune à la zone UN (où l'emprise au sol ne peut dépasser 10% du terrain) et des zones agricoles et naturelles. Ces terrains assez peu bâtis et/ou en zones A et N autorisent de fait une large perméabilité des terrains.

En revanche, **les secteurs 3 et 4** au Sud de la commune concernent des zones urbaines UC, UD et UT constructibles avec des emprises entre 30 et 20% de la totalité des terrains pour les zones à vocation d'habitat :

- dans ces conditions, la commune a souhaité délimiter ces reliefs au sein de ces zones urbanisables *des secteurs spécifiques indicés « pl » où des prescriptions particulières sont édictées afin de garantir la récupération et l'écoulement des eaux pluviales* ;
- il est ainsi proposé de ré-écrire l'article 4 du règlement d'assainissement des zones UC, UD et UT de la façon suivante : « *Dans les secteurs UCpl, UCpls, UCplf2 et UChpl / UDpl et UDplf2 / UTpl et UTplf2, 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* ».

LES CORRECTIONS MATERIELLES

Il s'agit de modifications à insérer dans le règlement du PLU pour prendre en compte les dispositions de la loi ALUR et préciser les règles de constructibilité en zones agricole et naturelle, notamment afin d'y préserver les activités agricoles.

1. Actualisation du PLU :

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011²⁵ précise que les termes « **surface hors œuvre nette** » (SHON) sont désormais remplacés par la notion de « **surface de plancher** » (SP).

Le règlement du PLU, objet de la modification N°1, est corrigé en conséquence.

2. Modifications des articles du règlement du PLU :

Ces évolutions modifient les possibilités d'urbanisme du PLU de 2011 et permettent une meilleure lisibilité des droits à construire.

- **Modification de l'article 2 :**
 - **en zone UA**, la possibilité de construire *des entrepôts commerciaux et des constructions à usages agricoles* est désormais supprimée ;

²⁵ Dans toutes les dispositions législatives, les mots : surface hors œuvre nette, surface de plancher hors œuvre nette, surface développée hors œuvre nette, surface hors œuvre brute, plancher hors œuvre nette, surface de plancher développée hors œuvre, superficie hors œuvre nette, surface développée hors œuvre et surface de plancher développée hors œuvre nette sont remplacés par les mots : surface de plancher (SP).

- **en zone UD**, l'article est ainsi complété : « *Les opérations comprenant au moins 4 logements et/ou dont la SP est supérieure à 300m² devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux. Le PLS ne devra représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social (LLS)* »
- **en zone UT**, l'aménagement d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) est rajouté et, dans les secteurs indicés « f2 », l'extension de l'activité existante ne doit pas permettre une augmentation de plus de 10% de la capacité d'accueil ;
- **en zones A et N**, prenant en compte l'avis préfectoral de 2011 (concernant le risque incendie de forêt) et le jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date de mai 2016, il est proposé de modifier l'article 2 des zones A et N d'une part, en précisant qu'une seule extension est autorisée et d'autre part, en modifiant le seuil pour les extensions pour des SP comprises entre 120 et 200 m² (augmenter la SP de 20m²) ;
- **en zone N**, à l'exception des secteurs Na, Nas, Nc, Nm et Ns- seuls sont autorisés l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
 - *l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de SP ;*
 - *l'extension des bâtiments techniques (hangars, remises...)* ;



Figure 10 : Centre-ville de Bédoin, en direction du Mont Ventoux et du chalet REYNARD.

- **Modification de l'article 3 :**

L'article 3 des zones du PLU n'est pas rédigé de la même façon pour les secteurs indicés « f ». Il est donc proposé d'harmoniser ces dispositions d'une part pour les zones urbaines et d'autre part pour les zones agricoles et naturelles.

Dans les secteurs « f3 », soumis à l'aléa moyen du risque feu de forêt :

- **en zones urbaines (secteurs UNbf3 et UEcf3)**, des caractéristiques sur les terrains permettant l'évacuation des personnes et facilitant l'intervention des moyens de secours ont été rajoutées : accessibilité des bâtiments, revêtement des chaussées pour les véhicules d'intervention, largeurs des voies et hauteurs libres sous ouvrage, si impasse=> nécessité d'une placette de retournement, ... ;
- **en zones agricole et naturelle (secteurs Af3, Ncf3 et Nf3)**, des caractéristiques sur les terrains permettant l'évacuation des personnes et facilitant l'intervention des moyens de secours ont été rajoutées : accessibilité des bâtiments, revêtement des chaussées pour les véhicules d'intervention, largeurs des voies et hauteurs libres sous ouvrage, ... ;

Dans les secteurs « f2 » et « f1 », soumis à l'aléa fort et très fort du risque feu de forêt :

- **en zones urbaines (secteurs UCf2, UCplf2, Udf2*, UDplf2, UYf2*, UTf2* et UTplf2)**, des caractéristiques sur les terrains permettant l'évacuation des personnes et facilitant l'intervention des moyens de secours ont été rajoutées : accessibilité des bâtiments, revêtement des chaussées pour les véhicules d'intervention, pentes, emprises et largeurs des voies, hauteurs libres sous ouvrage, si impasse=> nécessité d'une placette de retournement, ... ;
- **en zones agricole et naturelle (secteurs Af2, Apf2, Nf1, Nf2, Ncf1 et Ncf2)**, des caractéristiques sur les terrains permettant l'évacuation des personnes et facilitant l'intervention des moyens de secours ont été légèrement modifiées : *chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres, ... ;*

- **Modification de l'article 4 :**

Alimentation en eau potable :

Il est proposé d'harmoniser tous les articles 4 « *Desserte par les réseaux* », partie « 1 – Alimentation en eau potable » **des zones U et AU, et notamment les zones UD, UY, 2AU et UE** de la façon suivante :

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

Défense extérieure contre l'incendie :

Dans les zones U et AU, la disposition de l'article 4 relative à la défense extérieure contre l'incendie ne répond plus au règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Vaucluse. Il est proposé de modifier cette disposition de la manière suivante pour les zones UA / UB / UYh / 2AU :

- « *La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée ... d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.* » ;

Les zones UC, UD, UN, UY et UT comprennent des secteurs indicés « f » informant d'un risque feu de forêt. Pour ces zones UC, UD, UN, UY et UT, il est proposé de modifier cette disposition de la manière suivante :

- « *La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée ... d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres.* ».

Comme pour les zones U et AU, la disposition de l'article 4 relative à la défense extérieure contre l'incendie **des zones A et N** ne répond plus au règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Vaucluse. Il est proposé de modifier cette disposition de la manière suivante :

- « *La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée ... d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 400 mètres.* »

- **Modification de l'article 6 :**

Afin d'harmoniser l'écriture de l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones U et AU, il est proposé une légère correction : changement de « bâtiments » par « constructions » ;

- **Modification de l'article 8 :**

L'article 8 des différents zones du PLU dispose que « *deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.* ».

La modification porte sur l'ajout aux garages de « piscines et leurs annexes » et la suppression de la fin de phrase « pour lesquels l'implantation est libre » ;

- **Modification de l'article 10 :**

Dans la zone UA :

Dans le secteur UA_h, « *la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 4 m à l'égout et 6 m au faitage.* » sera rajoutée en observation ;

Dans les zones U (à l'exception de la zone UA) et AU :

Il est proposé de modifier l'article 10 des zones UB / UC / UD / UN / UY / UT / UE / 2AU de la manière suivante et la dérogation est ajoutée pour la zone UY_h : « (...) *Ces règles ne s'appliquent pas : aux aménagements ou extensions d'une construction s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ; (...)* »

- **Modification de l'article 11 :**

Dans les zones U (à l'exception des zones UE et UT) et AU :

Il est proposé de modifier l'erreur matérielle de cet article des zones UA / UB / UC / UD / UN / UY / UY_h / 2AU en remplaçant « ° » par « % » ;

- **Modification de l'article 12 :**

Corrections de SHON en SP ;

Suppressions de :

- l'expression « *par couverts* » et changement en « *1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant entamé* » ;
- la participation pour la non-réalisation des stationnements.

3. Dispositions particulières pour les zones agricole et naturelle :

- **La commune de BEDOIN, dans sa totalité, est concernée par la loi MONTAGNE :**

La commune, située à proximité du mont VENTOUX, est classée en zone de montagne²⁶. Elle est donc soumise aux lois du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (dite « loi Montagne » / articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Afin de lutter contre la détérioration de la montagne, la directive nationale d'aménagement sur la protection et l'aménagement de la montagne du 22 novembre 1977 a préfiguré la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, plus communément appelée loi « Montagne ». Cette loi définit que « *la montagne constitue une entité géographique, économique et sociale dont le relief, le climat, le patrimoine naturel et culturel nécessitent la définition et la mise en œuvre d'une politique spécifique de développement, d'aménagement et de protection* ».

Dans ces conditions, la loi Montagne instaure des règles d'urbanisme spécifiques, ayant pour but de lutter contre l'urbanisation dispersée et préserver les espaces agricoles et paysagers.

²⁶ BEDOIN fait partie de la trentaine des communes de Vaucluse situées en zone de montagne et rattachées au massif ALPES (source ANEM : Association Nationale des Elus de la Montagne).

- Application de l'article 80 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques :

La loi MACRON du 6 août 2015 a proposé des apports relatifs à la constructibilité en zones naturelle, agricole et forestière, des extensions et annexes des bâtiments d'habitation (article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPENAF* »).

- Situation particulière aux zones agricole et naturelle :

- ✓ La construction en zone A est réglementée par le code l'urbanisme, partie règlementaire/article R.151-23, qui stipule que «*Peuvent être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, énoncés ci-dessus.*».
- ✓ Au titre de la loi Montagne et du « principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante », les dispositions des articles L. 122-5 et L. 122-6 prévoient qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, seuls sont autorisés « *l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes* ».

Il apparait clairement que le foncier en zones agricole et naturelle est préservé et que la constructibilité y est soumise à des règles strictes. **Dans ces conditions, la commune de BEDOIN a souhaité modifier son règlement en zone A et N, avec les ajouts ci-après.**

Extension autorisées :

- une extension des bâtiments à usage d'habitation limitée à 50 m² de SP attenante à l'existant, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m² de SP totale, extension comprise sauf dans les secteurs indicés « f » ;
- des bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, à savoir :
 - une piscine²⁷ par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique et un pool-house non fermé ;
 - un garage par habitation principale ;

L'emprise des annexes sera limitée à :

- 10 m² pour le local technique de la piscine ;
- 15 m² pour le pool-house ;
- 30 m² pour le garage ;

La hauteur maximale des annexes ci-dessus ne pourra excéder 3,50 m ;

En zone A, à l'usage, il est proposé de supprimer la phrase « *Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles A1 et A2 est implicitement autorisé* », cette expression n'étant pas claire pour les usagers ;

En zone N, afin de permettre la cohérence de l'article N2, il est proposé de corriger « *dans les secteurs N* » par « *A l'exception des secteurs Na, Nas, Nm et Ns* » qui sont réglementés plus tard dans l'article.

²⁷ Etant entendu qu'une piscine peut être considérée comme une extension d'une construction d'habitation existante.

AJOUT DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE LA REGULATION DE LA PROTECTION DU RESERVOIR SAINT ANTONIN :



Figure 11 : réservoir d'eau potable Saint Antonin, entrée.

Le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux (SMERRV) a acquis, par expropriation, une emprise de 33 m² de la parcelle privative G 1273 sur la commune de Bédoin afin de mettre en sécurité le réservoir Saint Antonin (parcelle entourée en bleu sur le document du SMERRV, présenté en annexe 2 au rapport).

Ce réservoir participe au service public de distribution d'eau potable en le préservant de la pollution.

Il s'agit donc pour le SMERRV de disposer de la pleine maîtrise foncière de l'ouvrage et de l'accès nécessaire à l'exploitation et à l'entretien de celui-ci.

- Une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'acquisition d'une partie de la parcelle G 1273 en vue de la régulation de la protection du réservoir St ANTONIN par le SMERRV a été menée du 29 février au 15 mars 2016 en mairie de BEDOIN.
- Le commissaire-enquêteur –de l'époque- a donné un avis favorable au « projet de Déclaration d'Utilité Publique et à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'acquisition d'une partie de la parcelle G 1273 en vue de la régulation de la protection du réservoir St Antonin par le SMERRV, sous réserve de la production d'une étude géotechnique commanditée par le syndicat, s'adressant aux parties mitoyennes pour servir de support et de guide destins, dans la longue durée, à la gestion du réservoir et, dans l'immédiat, à la reprise du chantier. Les préconisation devront guider les terrassements restant à entreprendre pour réaliser le permis de construire, tout en assurant la sécurité du service de l'alimentation en eau potable d'utilité publique. »
- Dans son avis, ce même commissaire-enquêteur a ajouté la recommandation adressée à la commune, d'inclure les servitudes résultant de cette étude dans la prochaine modification ou révision du PLU ».

Dans ces conditions, **la commune de BEDOIN a souhaité compléter les annexes de son PLU en ajoutant la pièce n°9 comme demandée par le commissaire enquêteur de l'époque** (et insérée dans le dossier d'enquête proposé au public) *destinée à l'Arrêté Préfectoral du 24 novembre 2016 portant Déclaration d'Utilité Publique de la régulation de la protection du réservoir St Antonin par le SMERRV.*

Cette pièce pourra être amendée en fonction des études réalisées.

Dans le cadre de l'enquête publique en objet, le 21 avril 2017, le commissaire enquêteur a rencontré Mme BRECHET, directrice du SMERRV, qui lui a déclaré que la procédure après la DUP suivait son cours : elle a notamment fait état d'un récent courrier de la cour d'appel de NÎMES-tribunal de grande instance d'AVIGNON (n° 16/04164 du 4 avril 2017), qui –*sous réserve que la procédure en reste là-* confirmait l'acquisition prochaine par le syndicat de cette parcelle de 33 m².

18. COMPOSITION DU DOSSIER

181. Pièces devant composer le dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement²⁸ et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Le dossier d'enquête doit donc comprendre :

- a. un rapport de présentation, précisant l'objet de la modification et une justification du projet au regard de l'intérêt général ;
- b. un dossier environnemental (le cas échéant, *et non imposé dans cette modification de PLU*) ;
- c. un plan de zonage (du nouveau PLU) ;
- d. un règlement des zones modifiées ;
- e. des annexes informatives.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

182. Pièces figurant dans le dossier d'enquête publique

Dans le cadre de cette enquête, ont été présentés au public :

- a. un rapport de présentation (pièce 1) ;
- b. un zonage (pièce 3) ;
- c. le règlement modifié (pièce 4) ;
- d. la DUP concernant le réservoir de SAINT ANTONIN (pièce 9) ;
- e. l'avis des PPA sur le PLU objet de la modification ;
- f. des documents annexes mis à la disposition du public par la mairie pour une meilleure compréhension du dossier d'enquête (compte rendus du conseil municipal, arrêtés de M. le maire, attestations d'affichages, ...).

En conséquence, aucune pièce n'a été constatée manquante dans ce dossier d'enquête.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

21. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

211. Actions initiales

- a. Rappel de la désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E17000033/84 du 21 février 2017, M. le vice-président du tribunal administratif de NÎMES a désigné M. Philippe LAUREAU comme commissaire enquêteur pour procéder à cette enquête publique.

- b. Concertation préalable à l'enquête.

Le mercredi 22 mars, le commissaire enquêteur a rencontré M. le Maire avec M. PETIT, adjoint à l'urbanisme, et Mme ARNAUD du bureau d'études SDP Conseils pour s'informer du dossier d'enquête.

L'enquête a démarré mi-avril, pour une première permanence tenue le mardi 18 avril 2017.

- c. Visite des locaux de permanence et des lieux concernés par l'enquête.

Ce mercredi 22 mars, le commissaire enquêteur a vu le local dédié aux permanences en mairie et a parcouru, ce même jour, les lieux concernés par le projet, avec M. PETIT.

²⁸ Le dossier comprend au moins l'évaluation environnementale et son résumé non technique, une note de présentation précisant les plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, ce projet soumis à enquête a été retenu ; la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet.

d. consultation des « personnes publiques associées »

En application *des articles L.132-7 et L.132-12 du code de l'urbanisme*, les organismes ci-après ont été officiellement « consultés pour avis » par courrier recommandé AR, dans le courant du mois de février 2017 :

- Conseil régional, hôtel de région, MARSEILLE ;
- Conseil départemental, hôtel du département, AVIGNON ;
- Etat, préfecture de Vaucluse, AVIGNON et sous-préfecture, CARPENTRAS ;
- CDPENAF, préfecture de Vaucluse, AVIGNON ;
- Direction départementale des territoires (DDT) ;
- Direction départementale des affaires sanitaires et sociales (DDASS) ;
- Direction départementale de protection des populations (DDPP) ;
- Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) ;
- Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) ;
- DREAL PACA, ARS Avignon ;
- Chambre des métiers, AVIGNON ;
- Chambre d'agriculture, AVIGNON ;
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI), AVIGNON ;
- Communauté de Communes Ventoux-Comtat Venaissin (COVE) ;
- Syndicat mixte de la COVE (en charge du SCoT) ;
- Syndicat Mixte d'Aménagement et d'Equipement du Mont Ventoux (SMAEMV) ;
- Institut national origine et qualité ;
- Centre régional de la propriété forestière.

Seuls les 8 organismes ci-après ont adressé une réponse écrite (*voir l'ensemble des réponses des PPA en annexe 3 au rapport*):

- Le conseil régional, hôtel de région, MARSEILLE ;
- L'Etat, préfecture de Vaucluse, AVIGNON et sous-préfecture, CARPENTRAS ;
- Le conseil départemental ;
- La CDPENAF, préfecture de Vaucluse, AVIGNON ;
- La Communauté de Communes Ventoux-Comtat Venaissin (COVE) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (CCI), AVIGNON ;
- L'institut national origine et qualité ;
- Le centre régional de la propriété forestière.

211. Modalités de l'enquête publique :

a. Arrêté d'organisation de l'enquête (*en pièces jointe PA7*)

L'arrêté municipal du 27 mars 2017 a précisé :

- l'objet de l'enquête : modification N°1 du PLU ;
- la durée de l'enquête : du mardi 18 avril à 8h00 au samedi 20 mai 2017 à 12h00, pendant 32,5 jours consécutifs ;
- la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour approuver le PLU, en l'occurrence : M. le Maire et les élus de BEDOIN ;
- les noms et qualités du commissaire enquêteur ;
- le lieu de l'enquête (mairie de BEDOIN) aux horaires d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 8H à 12H00 et de 13h30 à 17h30 (fermeture le mercredi après-midi) et le samedi de 8h30 à 12h ;
- les dates et les horaires des 4 permanences du commissaire enquêteur ;

- la possibilité de consultation du dossier d'enquête en mairie, aux horaires d'ouverture de la mairie en version papier ou en version électronique sur un poste informatique dédié ;
- l'adresse du site internet de la mairie où ce projet est consultable : « [http : //www.bedoin.fr/](http://www.bedoin.fr/) » ;
- la possibilité pour tout administré d'acquiescer, à sa demande et à ses frais, le dossier d'enquête ;
- l'existence – toujours en mairie et aux horaires d'ouverture- d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles pour y consigner des observations et la possibilité d'adresser au commissaire enquêteur un courrier à l'adresse de l'Hôtel de ville -301 avenue Barral des Baux BP 6000 84410 Bédoin- ou un e-mail à l'adresse : « ep-modificationplu@bedoin.fr » ;
- la possibilité pour tout administré de déposer des observations par courrier électronique ;
- les suites données à l'issue de l'enquête : délais de transmission du rapport du commissaire enquêteur et de mise à la disposition du public des conclusions du commissaire enquêteur ;
- l'identité de la personne responsable du projet ;
- toute publicité concernant l'enquête (avis au public parus dans deux journaux régionaux : 15 jours avant le début et lors de la 1^{ère} semaine de l'enquête, informations au public par affichage réglementaire et communal, et insertion d'avis dans la revue communale (PA11 et PA12. dans le dossier « pièces administratives »).

Cet arrêté de M. le Maire est conforme à l'article R123-9 du code de l'environnement et **a notamment pris en compte la dernière réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public ... (ordonnance N° 2016—1060 du 3 août 2016).**

b. Organisation des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences sur le lieu de l'enquête : les mardi 18 et lundi 24 avril, et les jeudi 11 et samedi 20 mai 2017.

c. Documents consultés ou fournis.

L'ensemble des documents consultés étaient sous timbre communal et/ou ont été fournis par la mairie.

d. Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comportait tous les documents nécessaires à la prise en compte du sujet.

22. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

221. Calendrier de l'enquête

Durée de l'enquête : trente-deux jours et demi, du mardi 18 avril au matin, au samedi 20 mai 2017, à midi.

222. Publicité de l'enquête

Référence : art. R 123-11 du code de l'environnement.

a. Information du public

1. Par réunion publique :

Le 6 mars dernier en début de soirée, une réunion publique présidée par M. le Maire *-et à laquelle a assisté le commissaire enquêteur-* a été organisée en mairie de BEDOIN. Une trentaine d'administrés ont assisté à cette réunion publique. Peu de questions précises ont été posées lors de cette assemblée.

Cette réunion publique, à l'initiative de M. le Maire, ne s'inscrivait pas, compte tenu de la date, dans l'enquête proprement dite, mais y participait cependant.

Le compte rendu de cette réunion publique est présenté en annexe 5 au rapport.

2. Par voie d'affichage :

La loi impose l'affichage de l'avis d'enquête débutant 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci. Cela a été effectué de la façon suivante :

- affichage réglementaire «de couleur jaune » dès début octobre en mairie et dans les bâtiments publics ;

- cet affichage a également été doublé d'une information sur l'enquête publique apparaissant sur les panneaux lumineux de la commune.

Attestations de l'affichage public fin mars 2017 en PA8 et PA9 dans le dossier « pièces administratives ».

3. Par voie de presse régionale et communale :

La loi impose que l'avis d'enquête doit être publié, dans deux journaux « régionaux », deux semaines avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Cela a été effectué de la façon suivante :

- première parution de l'avis d'arrêté dans les éditions du « Dauphiné Libéré » du 3 avril 2017 et de « Vaucluse Matin » du 4 avril 2017 (1^{ère} parution jointe en « PA11 »).
 - deuxième parution dans les éditions du « Dauphiné Libéré » du 27 avril et de « Vaucluse Matin » du 25 avril 2017 (2^{ème} parution jointe en « PA12 »).
- b. Autres formes de publicité
- édition d'informations sur le PLU dans la revue communale « format papier » LOU PASSADOU.

223. Mise à disposition du public du dossier d'enquête

Un dossier d'enquête était consultable en mairie de BEDOIN pendant la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture (secrétariat du service de l'urbanisme) et de permanence (commissaire enquêteur).

Ce dossier pouvait être communiqué –version photocopiée– à tout un chacun pendant la durée de l'enquête publique, aux frais de la personne qui en faisait la demande.

L'enquête publique a été également mise en ligne sur le site internet de la commune : le dossier d'enquête publique y a été accessible dans sa totalité de façon numérisée *depuis le jeudi 13 avril. (page du site INTERNET de la mairie présentée en annexe 4).*

224. Entretiens et réunions

a. Durant les permanences

Lors de ses 4 permanences, le commissaire enquêteur a rencontré un public peu nombreux mais intéressé, désirant faire des observations ou souhaitant tout simplement s'entretenir avec lui sur ce dossier.

b. Autres entretiens

Avant et pendant l'enquête, le commissaire enquêteur s'est largement entretenu sur le dossier avec M. le Maire et M. PETIT, adjoint à l'urbanisme. A la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a rencontré ces mêmes interlocuteurs pour leur faire un premier bilan sur les attentes des requérants.

225. Climat de l'enquête

a. Déroulement des permanences

Les permanences ont donné lieu à des observations variées du fait des spécificités assez singulières de ce type de projet, qui touchent notamment au caractère non constructible de parcelles situées en zone agricole et qui concerne des points d'intérêt plus particuliers (ASL « Les Hauts de BELEZY)..

Les permanences se sont toujours déroulées dans un climat serein et courtois.

L'aide apportée par les services de la commune de la commune a été totale.

b. Incidents à signaler

Aucun incident n'a été porté à la connaissance du commissaire enquêteur.

226. Registre d'enquête

Un registre d'enquête –format cahier– à feuillets non mobiles, a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur le premier jour de l'enquête, le mardi 18 avril 2017 au matin.

Vérifié à chaque permanence par le commissaire enquêteur, il a été disponible aux consignations (observations, propositions et contre-propositions) du public en mairie de BEDOIN pendant la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture au public (secrétariat) et de permanence (commissaire enquêteur).

Conformément à ce qui était stipulé dans l'avis d'ouverture de l'enquête, le registre d'enquête a été clos le samedi 20 mai 2017 à 12h00 par le commissaire enquêteur, à l'issue de la dernière permanence.

Le registre d'enquête comprend 14 pages rédigées et a fait l'objet de 17 observations, dont 2 courriers et 3 mails. L'original -ou sa copie- est joint au rapport, avec les pièces jointes des requérants.

227. Clôture de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté municipal, l'enquête a été close le samedi 20 mai 2017 à 12h00.

228. Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur doit rencontrer le pétitionnaire, dans la huitaine qui suit la clôture de l'enquête, pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Ce procès-verbal a été présenté à M. le Maire de BEDOIN le mercredi 24 mai 2017.

Il reprenait une partie des propositions abordées dans les observations et était assorti de remarques.

Le procès-verbal de synthèse est présenté en pièce jointe D.

229. Mémoire en réponse de M. le Maire de l'Isle sur la Sorgue.

M. le Maire disposait alors de 15 jours pour adresser en retour au commissaire enquêteur son « mémoire en réponse » et a envoyé son « mémoire en réponse » en date du 7 juin 2017, soit dans le délai exigé par la loi.

Ce mémoire en réponse est présenté en pièce jointe E.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

31. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).

311. Dépouillement des avis des PPA.

Les retours argumentés des PPA consultés courant janvier et février 2017 concernent ceux envoyés par les organismes²⁹ ci-après :

- Conseil régional, hôtel de région, MARSEILLE ;
- Etat, préfecture de Vaucluse, AVIGNON et sous-préfecture, CARPENTRAS ;
- Conseil départemental ;
- CDPENAF, préfecture de Vaucluse, AVIGNON ;
- Communauté de Communes Ventoux-Comtat Venaissin (COVE) ;
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI), AVIGNON ;
- Institut national origine et qualité ;
- Centre régional de la propriété forestière.

Le Conseil régional, hôtel de région, MARSEILLE :

- a accusé réception du courrier concernant cette modification du PLU de BEDOIN et l'a transmis à son service « connaissance planification-transversalité » ;

L'Etat, préfecture de Vaucluse, AVIGNON et la sous-préfecture, CARPENTRAS :

- attirent l'attention de la commune sur la nécessaire extension à *l'ensemble de la zone UD* de la modification de l'article UD2 du règlement : dispositions de mixité sociale stipulant que « *en cas de réalisation d'un programme de de logements comportant 400m² de SP et/ou plus de 4 logements, 20% de la SP doit être affecté à des logements locatifs sociaux* » ;

²⁹ Les autres PPA n'ont tout simplement pas répondu.

- demandent que les documents graphiques identifient -au minimum dans leurs légendes- ces secteurs de mixité en application de l'article R. 123-12 de « l'ancien » code de l'urbanisme ;
- rappellent que les prescriptions de règlement relatives à la défense extérieure contre l'incendie (DECI) du PLU doivent être rendues conformes à l'arrêté préfectoral n° 17-135 du 10 janvier 2017 approuvant le -nouveau et récent- règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de Vaucluse (RDDECI)³⁰ ; le RDDECI définit notamment le rôle des différents acteurs de la DECI, fixe les règles de maintien en condition des points d'eau incendie et propose une défense incendie de proximité adapté aux spécificités du département de Vaucluse ;
- précisent -plus particulièrement dans ce domaine de la DECI- les nouvelles normes d'accessibilité pour les camions incendie (*chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière*), la distance minimum imposée aux bâtiments par rapport aux voies publiques (50 m) ainsi que la nécessité d'insérer dans le règlement les schémas des différentes formes de voies ;
- reprend enfin les conclusions de la CDPENAF de Vaucluse, réunie le 23 février 2017, qui seront exposées le paragraphe propre à cette commission.

Le Conseil départemental :

- rappelle le règlement sur les marges de recul des constructions implantées le long des routes départementales, et en particulier le long de la D 974 qui traverse BEDOIN, différenciant la section Nord-Est –réseau de désenclavement- avec une marge 15 m de la section Sud-Est –réseau de rabattement- avec une marge de 25 m ;
- s'interroge sur le nouveau règlement du PLU qui impose des marges plus contraignantes, dans le sens de plus fortes, et suggère de les réduire ;
- à noter une erreur d'impression, voire un malencontreux copier-coller, en tête du courrier du Conseil départemental qui fait référence *au PLU de la commune de LAGNES en date du 27 novembre et non à celui de BEDOIN, mais la D 974 ne traversant pas LAGNES...*

La CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) :

- est compétente sur le sujet des annexes et extensions autorisées dans les zones naturelles et agricoles et a émis un avis favorable global sur ce point dans le dossier de PLU ;
- recommande cependant que :
 - la SP totale (existante + extension) ne dépasse pas 150 m² ;
 - la SP totale soit plafonnée –dans les zones soumises à un aléa feu de forêt- pour la dernière tranche, à comparer avec l'article du règlement en page 45 du rapport de présentation : *ou si ces limites sont dépassées (SP supérieure à 200 m²), d'augmenter de plus de 10% la SP existante à la date d'approbation du PLU...* ;
 - l'emprise au sol des piscines soit fixée et que l'emprise totale des annexes soit limitée à 60 m², toutes annexes confondues, y compris les piscines ;
- demande de préciser, pour les secteurs indicés « f » dans le règlement, les prescriptions de la doctrine feu de forêt relatives à l'emprise au sol et à la SP des annexes non accolées et accolées ;
- suggère, pour les projets situés en limites de zone A, qu'un écran végétal soit inséré entre le projet d'extension et l'espace agricole.

³⁰ Ce document d'une centaine de pages est le dernier Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDECI) qui est la clef de voûte de la nouvelle réglementation de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI). Ce document structurant fait évoluer les règles en matière de DECI, en proposant une défense incendie de proximité, adaptée aux risques et aux spécificités de chaque département.

La Communauté de Communes Ventoux-Comtat Venaissin (COVE) :

- accuse réception de la modification du PLU notamment pour les questions de densification urbaine et de prise en compte du ruissellement pluvial et de corrections d'erreurs matérielles ;
- ne présente pas d'objection sur le projet ou considération particulière.

La chambre de commerce et d'industrie :

- s'inscrit dans la même démarche que la COVE, prend acte et n'appelle pas d'autre remarque.

L'Institut National Origine et Qualité (INAO) :

- rappelle l'appartenance de BEDOIN à des aires d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOP) et d'Indication Géographique Protégée (IGP) ;
- déclare de ne pas avoir de remarques particulières sur le projet de PLU, attendu qu'aucune incidence directe sur les AOP et IGP n'est envisagée.

Le centre régional de la propriété forestière :

- a simplement accusé réception du courrier concernant cette modification du PLU.

312. Remarques complémentaires du commissaire enquêteur sur les observations des PPA.

Le commissaire enquêteur prend en compte les considérations des PPA, qui souvent suggèrent ou imposent des modifications intéressantes, mais peut-être pas assez étayées. Aussi, il propose les quelques remarques ci-après :

- concernant la règle de mixité sociale en zone UD, il va de soi qu'une règle homogène et étendue à l'ensemble du secteur est de mise ;
- toujours concernant la règle de mixité sociale en zone UD, il ne semble pas inopportun que les règlements graphiques l'identifient également dans leurs légendes et sur les graphiques eux-mêmes ; cela étant écrit, la loi l'imposant -*article R. 123-12 de « l'ancien » code de l'urbanisme-*, il apparaît nécessaire de le faire ; *en effet, l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 (relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme) spécifie que des articles de l'ancien code³¹ restent applicables tant que le conseil municipal n'a pas décidé le changement vers le nouveau code qui s'appliquera obligatoirement lors de la prochaine révision du PLU* ;
- concernant les prescriptions de règlement relatives à la défense extérieure contre l'incendie (DECI) du PLU, il demeure évident que **le nouveau PLU devra être en conformité avec l'arrêté préfectoral n° 17-135 du 10 janvier 2017 approuvant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de Vaucluse (RDDECI)** : *la modification N°1 du PLU étant en chantier bien avant que cet arrêté préfectoral soit publié (février 2017), il a peut-être échappé aux rédacteurs d'intégrer ces dernières modifications relatives à la défense extérieure contre l'incendie et l'enquête publique a aussi pour but de corriger ces lacunes* ;
- concernant toujours les prescriptions de règlement relatives à la défense extérieure contre l'incendie (DECI), le règlement du PLU devra être modifié pour prendre en compte en particulier les nouvelles normes d'accessibilité pour les camions incendie (chaussée susceptible de supporter un

³¹ ... VI. - 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...

véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière), la distance minimum imposée aux bâtiments par rapport aux voies publiques (50 m) ainsi que la nécessité d'insérer dans le règlement les schémas des différentes formes de voies ;

- concernant les « marges de recul à adopter pour le bâti en bordure de la route départementale 974 », le commissaire enquêteur, après relecture du règlement de la voirie routière³², n'a pas trouvé de « règlement de la voirie départementale » auquel il conviendrait de se référer pour définir les marges de recul à appliquer ; cela étant écrit, une simple prise de contact entre le service urbanisme de la commune et le service voirie du département permettra de régler ce différend, voire d'expliquer pourquoi le nouveau règlement impose des marges plus contraignantes ; ceci étant posé, « qui peut le plus, peut le moins » : alors des marges de recul plus fortes restent toujours dans les requis imposés par la voirie départementale et si cela correspond à la volonté de la commune... ;
- la CDPENAF présente quant à elle des recommandations limitant principalement la constructibilité (agrandissement de l'habitation et annexes) en zones A et N ; ces avis, qui concernent les surfaces de plancher (SP totale, existante + extension, ne dépassant pas 150 m² - SP totale plafonnée, dans les zones soumises à un aléa feux de forêt, pour la dernière tranche) et l'emprise au sol des piscines et annexes aux piscines (emprises devant être fixées et limitées à 60 m²), doivent également être étudiés par la commune dans le nouveau règlement du PLU, compte tenu des prérogatives de cette commission en secteurs agricole et naturel ;
- par ailleurs, il conviendra également d'étudier dans le règlement du PLU les recommandations de la CDPENAF concernant, les prescriptions de la doctrine feu de forêt relatives à l'emprise au sol et à la SP des annexes non accolées et accolées (pour les secteurs indicés « f » dans le règlement) et l'insertion (en zone A) d'écrans végétaux entre le projet d'extension et l'espace agricole.

32. AVIS DU PUBLIC.

En préambule à ce paragraphe, il faut rappeler que, dans le cadre de la procédure d'informations et d'échanges sur le projet de PLU avant l'enquête publique, le 6 mars 2017 a eu lieu une réunion publique à laquelle étaient présents M. le Maire, M. Petit -délégué à l'urbanisme-, et la société S.D.P. Conseils – représentant le bureau d'études ayant réalisé le dossier d'enquête-. Les intervenants ont présenté les attendus de l'enquête et ont notamment bien précisé que ce projet de modification *n'avait pas vocation à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, mais plutôt de réaliser des ajustements techniques afin de préserver le cadre de vie et les paysages en limitant la sur-densification urbaine, conformément à l'orientation N°2 du PADD « Maîtriser le développement urbain et résidentiel ».*

Si ce débat du moment a visiblement intéressé les administrés, peu de questions ont cependant été posées : problème de la perte de plus-value des terrains non constructibles et confirmation de possibilité de construire des extensions en zones A et N (PV en annexe 5 au rapport).

321. Synthèse des observations du public.

Le public s'est moyennement déplacé pendant les 4 permanences afin, d'une part, d'interroger le commissaire enquêteur sur le contenu du dossier et, d'autre part, de présenter leur situation personnelle au regard du PLU en modification.

Certains requérants, après s'être entretenus avec le commissaire enquêteur, n'ont pas souhaité prolonger leur questionnement par un écrit. Ils souhaitaient seulement avoir des éclaircissements sur des points particuliers du règlement (en zone agricole notamment), comme par exemple, la confirmation de ne pouvoir construire à court ou moyen terme en zone A pour un administré ou encore l'explication des lois liées à l'urbanisme.

17 observations (dont 2 courriers –N° 15 et 16- et 3 mails –N° 6, 7 et 8-) ont été inscrites sur le registre d'enquête, assorties de 15 pièces jointes, chaque PJ pouvant être composée de plusieurs éléments.

³² Code de la voirie routière : Titre 1 / Dispositions communes aux voies du domaine public routier- Chapitre 2 / Emprise - Section 1 / Alignement / articles L 112.1 à L 112.7 et Titre 3 / Voirie départementale / chapitre unique / articles L 131.1 à L 131.8.

Elles sont résumées, dans l'ordre d'inscription, dans le tableau ci-après :

N°	REF	Identité du public	identification des parcelles et observations	Date et PJ
1	R 18-4-1	Mme Pascale GIRARDON demeurant au Sud de Bédoin, chemin de BLEGET à Routoir.	<u>Souhaite pouvoir édifier une piscine mitoyenne à l'Est de son habitation, parcelle 469, ainsi qu'un garage sur la parcelle 470, en zone A.</u> Fait état par ailleurs de relations de voisinage conflictuelles, notamment par la plantation d'une haie de peupliers d'une grande hauteur très proche de sa limite de propriété. Attire enfin l'attention sur le fait que son terrain est inondé par les ruissellements pluviaux depuis une année, date du goudronnage par la commune du chemin traversant ses parcelles.	18/04/2017 1 : pièce P 18-4-1, un plan cadastré
2	R 20-4-1	Mme Corinne FANCELLO, demeurant à Ste COLOMBE.	<u>Souhaite seulement s'informer sur le plan de zonage de Bédoin.</u>	20/4/2017 Pas de pièce jointe.
3	R 24-4-1	M. Philippe BASSO, demeurant aux Hauts de BELEZY, chemin de Font Couverte (Bastidon 620).	<u>Fait état d'un problème de zonage en zone UT qui « nie, selon ses propos, sur un secteur de cette zone l'existence même de maisons anciennes et construites en dur ».</u> Cela pourrait avoir de façon évidente des répercussions négatives sur la constructibilité des annexes aux habitations.	24/4/2017 2 : pièces P 24-4-1 (1/2 et 2/2), relevé de propriété et plan cadastré.
4	R 24-4-2	M. Bernard VAN DER BIEST, demeurant aux Hauts de BELEZY, chemin de Font Couverte (Jas 901).	<u>Reprend les allégations de M. BASSO à son compte et affirme qu'il existe une confusion – dans les documents d'urbanisme-</u> qui perdure entre les installations provisoires et de camping du domaine naturiste de BELEZY et les 200 habitations en dur qui existent depuis bientôt 40 années au Nord du même domaine. Ce trouble, dans le zonage, pourrait, selon ses propos, être préjudiciable aux propriétaires en cas de sinistres ou d'autres catastrophes naturelles ! M. VAN DER BIEST déclare représenter « l'ASL Les Hauts de BELEZY » et est, dans ce cadre, accompagné dans sa démarche de Mme Céline MARTIN, représentant le syndic de l'ASL.	24/4/2017 4 : pièces P 24-4-2 (1/4, ... et 4/4), relevé de propriété, plan cadastré, propositions de l'ASL (11 pages) et un relevé des « incohérences constatées » dans le PLU (3 pages).
5	R 24-4-3	M. René MION, demeurant aux Hauts de BELEZY, chemin de Maraval (Bastidon 10).	<u>Formule globalement, sans s'être consulté avec les deux précédents requérants, les mêmes inquiétudes quant à la non-reconnaissance de sa zone d'habitation comme un secteur urbanisé,</u> même de façon diffuse, et les répercussions -reconstruction à l'identique ?- en cas de dommages importants (incendie, ...).	24/4/2017 1 : pièce P 24-4-3, un plan cadastré.

6	M 24-4-1	Mail M. Bernard VAN DER BIEST.	Proposant en pièces jointes 7 photos de l'ASL « les Hauts de BELEZY », attestant d'un <i>certain caractère urbanisé des lieux</i> et venant en appui de sa requête R 24-4-2, déposée le même jour.	24/4/2017 7 : pièces P 24-4-1 (/1 à /7) photos.
7	M 26-4-1	Mail M. Philippe BASSO.	Proposant en pièces jointes 3 photos de l'ASL « les Hauts de BELEZY », attestant d'un <i>certain caractère urbanisé des lieux</i> et venant en appui de sa requête R 24-4-1, déposée le 24 avril.	26/4/2017 3 : pièces 26-4-1 (/1 à /3) photos.
8	M 3-5-1	Mail M. Marc REYNAUD, demeurant au 1438 route de FLASSAN à BEDOIN.	Demande que le caractère constructible des parcelles 1809 et 1811 -secteur D et en zone UY- limitrophes de sa propriété soit réexaminé positivement lors de cette modification de PLU, attendu qu'elles sont « raccordées au réseau public d'assainissement ».	3/5/2017 1 : pièce P 3-5-1 une facture des eaux usées.
9	R 11-5-1	Mme Annick MOLINA, demeurant aux Hauts de BELEZY, chemin de Maraval (Bastidons 306 et 308)	Souhaite <i>—sans s'être consultée avec d'autres copropriétaires des « Hauts de BELEZY »—</i> que ce domaine soit classé en secteur urbanisé, même diffus, avec un règlement de type UN ou UY. Attire l'attention sur le fait qu'elle et son époux résident à l'année sur leur propriété.	11/5/2017 2 : pièces 11-5-1 et 11-5-2 un plan de zone de l'ASL et compte rendu argumenté.
10	R 11-5-2	Mme Marie Hélène BERTRAND-RICARD, demeurant 25 rue de l'ABRIVADO à CAISSARGUES 30132.	En tant que propriétaire des parcelles 1792 à 1796 – chemin de la montagne-, s'interroge sur des règles d'urbanisme propres à ses parcelles et en particulier le caractère « libre de toute réserve » de la parcelle 1796.	11/5/2017 1 : pièce 11-5-2 un plan cadastré.
11	R 11-5-3	M. Vincent SALADIN et Mme Simone GRAVEND, demeurant 190 chemin de la Grange de Peyre à BEDOIN.	Demandent que la constructibilité de leur parcelle C0937, pourtant située en zone A, puisse être étudiée favorablement lors de cette modification de PLU.	11/5/2017 2 : pièces 11-5-3 1/2 et 2/2 En appui de leur requête.
12	M 12-5-1	Mail M. Bernard POQUET, demeurant aux Hauts de BELEZY, chemin de Maraval (Bastidon 203)	Suggère que le PLU corrige la confusion existant entre le domaine de BELEZY (centre hôtelier et de loisirs) et l'ASL « Les Hauts de BELEZY », constructions à usage d'habitat, secondaire et d'agrément... Propose, qu'alors, la superficie des extensions autorisées soit revue à la hausse : 15 m ² pour un bastidon de 50 m ² de SP.	12/5/2017 Pas de PJ au mail.
13	R 20-5-1	M. Michel CADOT, demeurant à CHAMONIX et propriétaire de la parcelle 698, sur laquelle est sise sa maison secondaire.	Se renseigne sur la construction envisagée d'une piscine sur sa parcelle 698, attendu qu'il habite en zone agricole. Propose par ailleurs que chaque nouvelle demande d'édification d'un bâtiment en zone A (ou N) puisse être individuellement examinée au regard de l'impact environnemental réel créé par les travaux...	20/5/2017 2 : pièces 20-5-1 1/2 et 2/2 un plan parcellaire et un plan détaillé des lieux)

14	R 20-5-2	M. Marc REYNAUD, demeurant au 1438 route de FLASSAN à BEDOIN.	Dépose une requête écrite <u>en appui de son mail</u> adressé au commissaire enquêteur le 3/5/2017 et enregistré sur la référence M 3-5-1. <u>S'interroge sur la date d'urbanisation envisagée</u> pour sa parcelle en zone UY.	20/5/2017 1 : pièce P 20-5-2 son mail du 3/5/2017 signé.
15	C 20-5-3	Courrier M. Thierry CONSTANT, demeurant à BEDOIN, hameau de Sainte COLOMBE.	<i>Courrier (1 page) daté du 15/5/2017, enregistré en mairie le 16 mai et porté à la connaissance du commissaire enquêteur le 20 mai.</i> <u>Souhaite que soit étudiée dans ce PLU la re-</u> <u>constructibilité de la parcelle B559 en zone A et</u> et qui a « perdu » cette constructibilité au changement de POS en PLU (2011),	20/5/2017 3 : pièces P 20-5-3 1/3 à 3/3 2 plans cadastrés et un extrait du règlement du POS de février 1990 (3 pages).
16	C 20-5-4	Courrier M. et Mme BITTAN, Mme GABRIEL épouse BITTAN demeurant à VALREAS et propriétaires des parcelles 685 et 1767-1769.	<i>Courrier (1 page) daté du 20/4/2017, enregistré en mairie le 24 avril et porté à la connaissance du commissaire enquêteur le 20 mai.</i> <u>Souhaitent que soit étudiée dans ce PLU la</u> <u>constructibilité des parcelles 685 (Sud de la RD</u> <u>974 allant sur le Mont VENTOUX) et 1767-1769</u> <u>(au Sud de la zone UNd).</u> Ces 2 terrains sont en zone A du PLU en modification.	20/5/2017 6 : pièces P 20-5-3 1/6 à 6/6 2 plans cadastrés de chaque zone et 4 photos des lieux.
17	R 20-5-5	M. Serge TESTUD, intervient pour son épouse propriétaire de 2 terrains en zone 2AU, au Sud-Ouest de la commune	<u>Demande à quel horizon la zone 2AU sera enfin</u> <u>considérée comme une zone d'urbanisation de</u> <u>la commune</u> , attendu que le couple possède 2 parcelles -1518 et 1182- sur cette même zone !	20/5/2017 1 : pièce P 20-5-5 un plan cadastré

322. Dépouillement des observations du public.

1. Cinq requérants sollicitent la prise en compte d'une certaine forme d'urbanisation de leur secteur, voire une « ré-étude » du zonage en zone UT :

- **M. Philippe BASSO (R 24-4-1 et M 26-4-1)** réfute l'application du règlement de la zone UT à son secteur d'habitation et y voit un préjudice en cas d'agrandissement : il demande une modification des règles d'urbanisme sur cette zone ;
- **M. VAN DER BIEST (R 24-4-2 et M 24-4-1)** déclare être mandaté, avec son syndic, Mme Céline MARTIN de l'agence GARCIN à CARPENTRAS, par « l'ASL Les Hauts de BELEZY » pour demander une modification du règlement de la zone UT, afin de faire apparaître le hameau des « Hauts de BELEZY » avec un règlement propre à un secteur urbanisé ;
- **M. René MION (R 24-4-3)** s'interroge sur l'application du règlement de la zone UT à son secteur d'habitation, notamment en cas de sinistre grave survenant sur sa propriété : le caractère « habitation en dur pour des résidents » n'existant pas en zone UT, hormis pour le gardiennage et la gestion. Il souhaite également une modification du zonage plus en conformité avec celui d'une zone habitée ;
- **Mme Annick MOLINA (R 11-5-1)** souhaite que le secteur spécifique des « Hauts de BELEZY » soit considéré comme une zone d'urbanisation particulière (construction à vocation d'habitation de petite taille, je cite) où toute nouvelle urbanisation serait interdite, mais avec des possibilités

d'extension supérieures à ce qu'autorise le règlement de la zone UT du PLU en modification, dans son article UT2, ceci afin de permettre aux résidents n'ayant pas encore agrandi leur habitation de pouvoir le faire dans une limite cependant raisonnable : de 15 m² à 30 m² en plus par rapport à la SP à la date de construction.

- **M. Bernard POQUET (M 16-5-1)** demande –dans un 1^{er} temps- à ce que les habitations (maisons et maisonnettes) de l'ASL à laquelle il appartient soient différenciées, dans le PLU objet de la modification, des structures hôtelières et de loisirs du domaine voisin de BELEZY. Fort de cette correction effectuée, il demande –dans un 2^{ème} temps- que soient reconsidérées les extensions autorisées aux logements des « Hauts de BELEZY » et qu'elles permettent à minima d'augmenter la surface de plancher dans une limite de 15 m², ce qui augmenterait de fait la valeur patrimoniale des biens immobiliers...

La situation particulière de l'ASL « Les Hauts de BELEZY » a été développée plus amplement par le commissaire enquêteur dans le paragraphe suivant 323 : elle mérite que les élus s'attardent quelque peu sur ce domaine urbanisé et privé, également situé en secteur de forts risques naturels.

2. Deux requérants s'interrogent par rapport à des constructions annexes qu'ils souhaitent réaliser en zones A et N :

- **Mme Pascale GIRARDON (R 20-4-1)** propriétaire des parcelles 1587, 469 et 470, souhaite étudier –dans le cadre de PLU- la faisabilité d'édifier une piscine mitoyenne à l'Est de son habitation, parcelle 469, ainsi qu'un garage sur la parcelle 470 ; elle fait état cependant de difficultés de voisinage par rapport à ce projet (plantation d'une haie mitoyenne très proche et très haute) et de problèmes récurrents d'inondations de son terrain dues aux eaux pluviales depuis que des travaux municipaux auraient été effectués devant sa propriété ;
- **M. Michel CADOT (R 20-5-1)** est propriétaire de plusieurs parcelles en zone A à l'Ouest de la commune, dont la 698 ; il souhaite que soit étudiée la faisabilité de la construction d'une piscine proche de son habitation.

Par ailleurs particulièrement intéressé par tout ce qui touche l'environnement et la nature, M. CADOT s'interroge sur l'analyse réelle de chaque dossier de permis de construire en zone A, au regard des investissements consentis pour préserver les sols et les végétaux et intégrer toute nouvelle construction dans son environnement. Cette réflexion, qui dépasse largement le cadre de l'enquête publique en objet, n'en demeure pas moins intéressante au vu des travaux de mise en conformité que l'intéressé a déclaré s'être imposé sur sa propriété. Pour autant, le commissaire enquêteur lui a rappelé ce que la loi impose en matière d'urbanisme en zone agricole.

Les demandes de ces requérants sont claires et s'inscrivent dans le règlement du PLU pour la zone A.

3. Dans ce type d'enquête, quelques d'observations s'attachent au caractère non urbanisable des parcelles des demandeurs. Ces derniers, qui sont propriétaires en zones A ou N de terrains proches ou immédiatement limitrophes de zones urbanisées -de type UA, UB, UC, UD, UN ou UY- souhaitent le « raccrochement » de leur terrain aux zones déjà urbanisées, afin de bénéficier des avantages évidents de ces secteurs : vendre un terrain nouvellement urbanisable dans des conditions financières plus attractives ou tout simplement pouvoir profiter à des fins personnelles du caractère enfin constructible des parcelles.

Dans le cadre de cette modification de PLU, les élus n'ont pas proposé de modifications de zonages. Il n'empêche que cette question interroge quand même les administrés : terrains constructibles ou non ? -

sinon à quel horizon ? Aussi, dans le cadre de cette enquête, 5 observations³³ ont concerné le caractère non urbanisable des parcelles :

- **M. Marc REYNAUD (M 3-5-1 et R 20-5-2)** écrit à propos d'un terrain contiguë à son actuelle propriété en zone UY qui pourrait bientôt devenir constructible d'autant que l'assainissement public est installé ;
- **M. Vincent SALADIN et Mme Simone GRAVEND (R 11-5-3)** s'intéressent à la constructibilité d'un terrain en zone agricole « plus cultivé depuis au moins 50 ans » ; la loi ALUR s'applique et la question de cette constructibilité ne peut être à l'ordre du jour de cette modification de PLU, d'autant plus que ce terrain n'est même pas limitrophe d'une zone urbanisable ; ces points ont été expliqués aux requérants ;
- **M. Thierry CONSTANT (C 20-5-3)** souhaite également pouvoir faire construire sur un terrain situé aujourd'hui en zone agricole ;
- **M. BITTAN (C 20-5-4)** enfin nourrit un projet immobilier pour 2 parcelles situées en zone A et fournit à cet effet un dossier solidement étayé, toujours par rapport à son projet ;

La 1^{ère} requête semble poser peu de difficulté, mais elle est du seul ressort des élus.

Les 3 autres sont peu conciliables avec les règles strictes de constructibilité en zone agricole.

4. 1 requérant s'interroge quant à l'urbanisation future de la zone 2AU :

- **M. Serge TESTUD (R 20-5-5)** s'impatiente légitimement par rapport aux 2 parcelles qu'il possède sur cette zone bientôt urbanisable ;

La demande particulière de M. TESTUD est du seul ressort des élus et de la politique d'urbanisation future de la commune.

5. 2 requérants n'ont pas d'interrogations précises, mais souhaitent seulement éclaircir des points du règlement ou du zonage :

- **Mme FANCELLO (R 20-4-1)** a souhaité consulter à des fins personnelles le plan de zonage de BEDOIN sans plus de questions ;
- **Mme Marie Hélène BERTRAND-RICARD (R 11-5-2)** s'interroge sur les règles de constructibilité de ses parcelles en zone UCpl du quartier des FERRAILLES et sur la levée effective d'une réserve mise par la commune sur la parcelle 1796...

Ces questions concernent peu l'enquête mais plutôt les relations entre les administrés et la commune.

323. Remarques du commissaire enquêteur sur les observations du public.

1. Observations concernant les propositions de modifications de règlement de la zone UT :

Le caractère de la zone UT précisé en page 58 du règlement du PLU en modification est défini de la façon suivante : « *La zone UT est une zone dont la vocation première est l'accueil touristique. Aussi, sont autorisées, sous condition, les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique ; l'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes. Les constructions à usage d'habitations doivent être destinées aux personnes dont la présence sur le site est nécessaire pour le gardiennage des installations.* ».

En aucun cas, les constructions à usage d'habitation ne semblent concerner des résidents permanents ou temporaires autres que ceux nécessaires « au gardiennage et à la gestion des installations ».

³³ D'autres administrés se sont renseignés à ce sujet auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences, sans pour autant désirer renseigner le registre d'enquête.

L'ensemble résidentiel « Les Hauts de BELEZY » est situé sur le domaine de BELEZY au Nord-Est de BEDOIN entre les chemins de FONT-COUVERTE et de MARAVAL (zone hachurée rouge en figure 12). Mme MOLINA propose en pièce jointe P 11-5-1, un plan détaillé des lieux *joint en annexe 6 au rapport*.

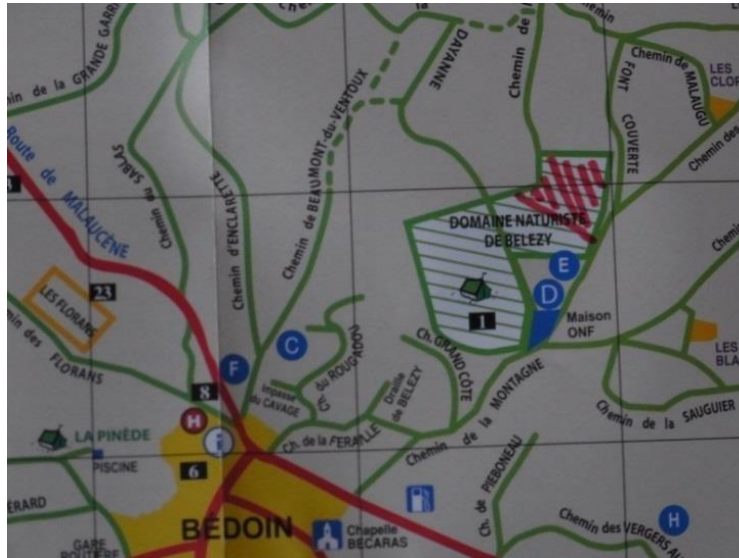


Figure 12 : Plan étendu de Bédoin, avec le domaine naturiste de Bélézy.

Hors, il apparaît que des résidents permanents ou temporaires (autres que ceux nécessaires « au gardiennage et à la gestion des installations ») sont aussi propriétaires de pavillons en zone UT :

- existence d'une Association Syndicale Libre « Les Hauts de BELEZY » regroupant quelques 200 « unités d'habitation » et 198 propriétaires, représentée par **M. VAN DER BIEST**, propriétaire, et **Mme Céline MARTIN**, syndic de l'agence GARCIN 154 avenue Bel Air à CARPENTRAS 84200 ;
- selon les déclarations de **MM BASSO, VAN DER BIEST, MION** et **POQUET** et **MME MOLINA**, propriétaires, et de **Mme MARTIN**, syndic de l'ASL :
 - « Les Hauts de BELEZY » sont un ensemble de logements regroupant 9 copropriétés, comprenant –du plus petit au plus grand en surface de plancher - des bastidons (de 20 à 30 m²), des jas, des masets et 7 villas (de 150 à 200 m²) ;
 - il existe aucune construction temporaire de type bungalow ou mobil-home sur l'emprise de l'ASL ;
 - l'ASL gère cet ensemble d'habitations depuis le début de l'édification des pavillons, avec une réunion annuelle au moins : ces constructions sont anciennes, puisque les premières habitations datent de 1978 - l'ASL fêtera ses 40 ans d'existence en 2018 - et les dernières ont été achevées en 2000 ;
 - si ces propriétés sont insérées sur le domaine naturiste de BELEZY (avec le règlement particulier qu'il est aisé de comprendre : nudité autorisée à l'intérieur du domaine protégé par des panneaux occultants et accès autorisé par badges magnétiques), leur fonctionnement est totalement indépendant du domaine naturiste, parties camping, caravanes et mobil-home : ainsi, les propriétaires des « Hauts de BELEZY » doivent acquitter une redevance particulière pour jouir des prestations estivales du domaine naturiste (piscine, superette, activités de loisir, restaurant, ...) ;
 - le domaine de BELEZY, tel que référencé sur les guides de loisir ou les panneaux indicateurs, n'est pas propriétaire du terrain de 7 ha sur lequel est bâtie « l'ASL Les Hauts de BELEZY » ;
 - les « vacanciers » du domaine de BELEZY, en l'occurrence considérés comme résidents temporaires et acquittant de fait une taxe de séjour, n'ont en aucun cas accès aux habitations de l'ASL (à l'exception peut-être des cas particulier de locataires...) ;
 - environ 10 % des propriétaires résident à l'année sur l'ASL et le reste occupe les logements de façon temporaire, à l'exception de la période estivale ou quasiment toute la copropriété est habitée par les propriétaires et quelques estivants locataires (la proportion de logements

- loués est difficilement estimable, mais semble assez peu représentative, car le principe de la location est a priori peu recommandé au sein de l'ASL) ;
- l'ensemble de ces 200 habitations bénéficie à l'année des prestations de résidents normaux : eau, électricité, accès internet, poste, ramassage des ordures ménagères, ...
 - Les résidents ont également des parkings privatifs à côté de leurs habitations, différents des parkings temporaires à l'extérieur du domaine de BELEZY –mais un terrain a priori non communal, appartenant au domaine- obligatoire en période estivale ;
 - Enfin l'ensemble des copropriétaires de l'ASL est assujéti –comme le souligne **M. VAN DER BIEST**- au paiement de taxes foncières et d'habitation, alors que le classement en zone UT –à vocation touristique- ne paraît concerner que des installations provisoires (de type tente, caravane, bungalow ou mobil-home) dont les occupants ne sont assujétis qu'à la taxe de séjour !
 - Par ailleurs, **MM. BASSO et VAN DER BIEST** ont adressé au commissaire enquêteur des mails (référéncés M 24-4-1 et M 26-4-1) comprenant en pièces jointes un ensemble de photos témoignant du caractère « habitation en dur avec ou sans vérandas » et bénéficiant des services communaux propres à tous lotissements : poste, services d'enlèvement des déchets ménagers, ...
- 3 documents ont été joints dans le registre d'enquête (**pièce** P 24-4-2 [3/4] : proposition de l'ASL LES Hauts DE BELEZY ; **pièce** P24-4-2 [4/4] : relevé des incohérences constatées entre le PLU et l'ASL ; **pièces** P 11-5-1 et 2 : plan de zone des lieux et rapport explicatif et détaillé d'une copropriétaire et résidente permanente pour justifier du caractère propre et particulier de la zone) pour étayer l'ensemble de l'argumentaire du syndic et des copropriétaires ; Certains documents datent déjà de 2012, mais sont considérés par les requérants –**M. VAN DER BIEST et Mme MARTIN, syndic de l'ASL**- comme étant toujours d'actualité.
 - Enfin, le jeudi 11 mai, le commissaire enquêteur s'est rendu, à l'invitation de Mme MOLINA, sur le lieu concerné par l'ASL pour constater le caractère particulier des « Hauts de BELEZY ».
Il ressort de cette visite rapide que si un caractère urbanisé des lieux est incontestable, il n'en demeure pas moins qu'il s'apparente d'avantage à celui d'un village de vacances que l'on aurait choisi de pérenniser plutôt que d'un lotissement à part entière de la commune de BEDOIN :
 - Les unités d'habitation sont globalement petites en SP, très proches les unes des autres, y compris quand elles sont en vis en vis ;
 - Aucun éclairage « public » existe si ce n'est quelques lampes placées çà et là sur un chemin et quelques éclairages particuliers propres aux résidences (avec détecteur de mouvement, etc.) ;
 - Aucune route goudronnée ne traverse l'ensemble des habitations : seul un chemin empierré carrossable fait le tour des lieux et la plupart des maisons et maisonnettes sont desservies par des cheminements souvent inaccessibles aux véhicules ; très peu d'habitations ont des garages propres (des parkings privés et intérieurs à l'ASL existent aux deux entrées de ce domaine privé) ;
 - De la même façon, à chacune de ces deux entrées sont installées les boîtes aux lettres et les poubelles destinés au service de nettoyage communal ;
 - Le manque d'équipements urbains n'est pas involontaire et le caractère naturel –au sens vrai du mot nature- des lieux est avéré : cette spécificité, préservée dans la mesure du possible, correspond au mode de vie choisi par les copropriétaires ;
 - Pour autant, ce caractère ne correspond pas en totalité à celui des autres zones urbanisées de la commune : ouvert sur la commune, parcouru par un réseau routier urbain et goudronné, doté d'un éclairage public pour la sécurité des biens et des personnes, d'un accès autorisé 24H sur 24 aux services de gendarmerie et de police communale, et surtout accessible à tout un chacun pour y élire domicile, ...

En résumé, les Hauts de BELEZY sont un domaine privé avec des règles propres du fait de la spécificité naturaliste et/ou naturelle des lieux. Même si certaines habitations sont équivalentes, « considérées à l'unité », à celles existantes dans d'autres quartiers de la commune, l'urbanisation globale des lieux y est légère et s'inscrit d'avantage dans celle d'un village de vacances, même d'un certain standing.

Il y aurait de toute évidence beaucoup de travaux à réaliser (routes, éclairage, tous types de réseaux, ...) – par les copropriétaires et/ou la commune- pour cette ASL soit considérée comme un quartier à part entière de la commune.

Et si cela était un jour la volonté de tous – élus et copropriétaires-, il est fort à parier que l'ASL « Les Hauts de BELEZY » y perdrait son âme et sa spécificité...

Il apparaît donc, d'une part, au vu des déclarations, à la fois de de Mme MARTIN, syndic de l'ASL, et des propriétaires requérants, que le règlement de la zone UT « ne prend pas en compte » l'ensemble de cet habitat « moins touristique » et de ses résidents permanents ou non.

D'autre part, le constat établi par le commissaire enquêteur atteste de difficultés, voire de risques pour les intéressés, à « urbaniser » ce secteur.

Ce groupement de quelques 200 logements (de 20 m² à 200m² de SP) pourrait quelque part s'apparenter plutôt à celui d'un sous-secteur de la zone UT avec des règles propres et particulières d'urbanisation.

Aussi, il pourrait être opportun de différencier dans la zone UT un secteur d'habitat diffus –à l'image des zones UD, ou plutôt UN avec des articles de règlement plus spécifiques à ceux d'une zone d'urbanisation diffuse :

- Cela autoriserait les résidents à pouvoir construire des extensions d'avantage en rapport avec leurs habitations (alors que le PLU en modification, dans la partie Est des « Hauts de BELEZY » correspondant au secteur UTf2, *les extensions autorisées ne doivent pas permettre une augmentation de plus de 10% de la capacité d'accueil, celle-ci devant être obligatoirement assurée par des structures « légères » (tentes, mobil-homes, ...)* ; ces extensions –de faible superficie- ne permettent pas au propriétaire d'un bastidon de construire un petit agrandissement en matériaux de type aluminium et verre : 3 m² de véranda-pergola en structure légère pour un bastidon de 30 m², cela semble pénalisant pour un résident –même de façon provisoire- et c'est le point que soulèvent **M. BASSO** (observation R 24-4-1) et **Mme MOLINA** (observation R 11-5-1) ;

A cet égard, les propositions apportées par Mme MOLINA dans son argumentation (pièce P 11-5-2/2) sont intéressantes et peuvent constituer une base de travail pour l'élaboration de ce règlement particulier :

- conserver le caractère d'urbanisation existant à faible densité, à proximité d'espaces à vocation touristique ;
- interdire évidemment toute nouvelle construction ;
- autoriser –pour les unités d'habitation ne l'ayant pas encore effectué et dans une limite acceptable à déterminer- **des extensions jusqu'à 60 % de la SP initiale à la livraison du logement** ; cela semble beaucoup, mais ramené aux petites surfaces des bastidons et masets (25 à 50 m²), cela permettrait des extensions possibles de seulement 15 à 30 m² ; ces superficies supplémentaires seraient de fait plus adaptées à la création de vérandas que *les 30% en zone UT et 10% avec obligation de structures légères en zone UTf2* requises dans le règlement proposé : qui n'autoriserait pour une habitation de 25 m² de SP que 7,5 m² -2,5 m X 3 m- et 2,5 m² -2,5 m X 1 m- en zone UTf2 ;
- pour le reste, respecter bien évidemment l'ensemble des réglementations municipales et préfectorales pour se prémunir contre le ruissellement des eaux de pluie et les risques feux de forêt.

- Cela permettrait aussi de lever les inquiétudes manifestées par les requérants pour leur résidence en cas de contentieux dus à des sinistres importants, attendu que la zone UT n'autorise que des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et sans dépasser un plafond de 250 m² de SP ; les copropriétaires de l'ASL occupent en effet des constructions à usage d'habitation, sans pour autant être responsables d'un quelconque gardiennage...
- **Enfin, le commissaire enquêteur rappelle l'existence de plans de prévention des risques incendie feux de forêt (PPRF) et inondation (PPRi).** Dans le paragraphe consacré au PPRi, en page 12 du rapport, il apparaît clairement que le risque inondation couvre avec des aléas fort et très fort le secteur de BELEZY, comme l'atteste l'extrait de carte ci-après (*présentée en annexe 1 au rapport*). Le risque inondation est donc bien réel sur le secteur de l'ASL « Les Hauts de BELEZY » : il coupe visiblement le territoire de l'ASL en 2 parties :
 - **au Sud, aléa fort, où –de toute évidence- aucune construction nouvelle ne peut être autorisée, y compris une simple terrasse de véranda construite avec fondations et plancher stoppant toute perméabilité du sol ; cette interdiction existe depuis 2008 et a été réprécisée sur l'arrêté préfectoral de 2011 ;**
 - au Nord, au l'aléa est moins fort : ces extensions en dur pourraient être rendues possibles dans les limites correspondant au règlement final du PLU ;
 - La limite exacte entre ces zones existe sur des cartes à plus grande échelle, disponibles au service urbanisme de la mairie sur lesquels les risques naturels sont décrits.



Il appartient à la commune de BEDOIN en relation avec l'ASL³⁴ « Les Hauts de BELEZY », domaine privé, de s'assurer du respect strict des arrêtés préfectoraux en matière de construction dans des zones à risque inondation comme feux de forêts.

³⁴ ASL dont le règlement doit préciser, d'une part, ces risques naturels et les interdictions d'extensions en dur par rapport aux arrêtés préfectoraux édités et, d'autre part, doit imposer à ses résidents de respecter ces règles de constructibilité.

Ainsi, pour toutes les raisons exposées précédemment, le commissaire enquêteur constate :

- d'une part, **le particularisme de l'ensemble d'habitations de « l'ASL Les Hauts de BELEZY »** :
 - lotissement existant et apparenté celui d'un village de vacances d'un certain standing – à l'échelle de BEDOIN- de quelques 200 constructions, inégales en superficie mais avec beaucoup d'unités d'habitation présentant de petites surfaces de plancher ;
 - ensemble résidentiel inséré, mais non intégré, dans un domaine naturaliste, et donc « vivant » en totale autonomie de ce domaine ;
 - des résidents n'habitant pas tous à l'année sur leur propriété, mais bénéficiant à l'année – puisqu'ils en acquittent les taxes- de tous les services de la commune à laquelle ils appartiennent ;
 - enfin le rapport de présentation, du PLU en modification, ne fait en aucun cas état de cette typologie d'habitations³⁵ en particulier dans ses définitions -avec schémas- de *l'emprise au sol* et des coefficients *d'espaces libres*.
- d'autre part, que **cette ASL est localisée dans une zone soumise à des risques naturels forts** :
 - incendie, avec des secteurs indicés f2 ;
 - inondation, ce qui est peut-être moins visible sur le zonage et les documents graphiques.

A cause du risque fort d'inondations, les extensions recherchées par les résidents (terrasses, abris de jardin, local à vélo, ...) pourraient être édifiées « en dur » au Nord de la zone et de façon provisoire au sud –avec en aucun cas un « bétonnage » du sol empêchant l'eau de s'infiltrer.

Le risque feux de forêts devra de la même façon impacter les règles de constructibilité à l'Est de cette zone.

Il appartient au service urbanisme de la commune de définir un zonage et un règlement qui prenne en compte toutes ces spécificités.

Et pour toutes les raisons exposées précédemment, le commissaire enquêteur :

- **préconise que** :
 - l'ancienneté de ces constructions dans le paysage de BEDOIN soit reconnue à part entière et différenciée clairement des structures de camping temporaires et estivales du domaine de BELEZY et donc que *l'ensemble immobilier correspondant à l'ASL ne soit pas seulement considéré comme un simple site d'hébergements touristiques, au sens strict du terme* ;
 - la notion de construction à usage d'habitations soit implicitement admise pour le lotissement « Les Hauts de BELEZY » et que ces logements soient décrits précisément dans le PLU en modification avec un règlement propre ;
 - les risques naturels propres au domaine touristique de BELEZY et à l'ASL « Les Hauts de BELEZY » soient explicitement précisés dans le PLU et que l'application des décrets préfectoraux en matière de constructibilité protégeant les biens et les personnes soit vérifiée ;
 - la prise en compte de ces risques soit intégrée au règlement de l'ASL et appliquée.
- **recommande** :
 - qu'une distinction claire soit faite, dans les documents d'urbanisme, entre le domaine naturaliste de BELEZY, espace de camping, et la copropriété « ASL Les Hauts de BELEZY », espace d'habitations ;

³⁵ A l'instar de ce qui a été proposé pour les zones UB, UC, UD ou UN.

- qu'un zonage plus adapté correspondant à celui d'un sous-secteur d'urbanisation diffuse³⁶ soit adopté pour un secteur englobant strictement les 7 ha de l'ensemble résidentiel des « Hauts de BELEZY » et correspondant peu ou prou à la zone hachurée du schéma présenté en annexe ; cela pourrait être par exemple **un sous-secteur UTv**³⁷, avec des nouveaux articles de règlement à écrire plus en correspondance avec ceux d'un lotissement permanent ou semi-permanent de maisons et maisonnettes, que de ceux d'installations provisoires de type camping ou mobil-homes ;
- que ce nouveau zonage spécifie clairement les risques naturels : incendie (ce qui existe a priori déjà), mais inondation (ce qui est à faire) - avec par exemple deux sous-sous-secteurs UTvi³⁸ et UTvf³⁹ détaillant les règles particulières de constructions dans les zones présentant des risques naturels avérés...;
- qu'éventuellement, les notions d'emprise au sol et de coefficient d'espaces libres soient explicitées avec des schémas pour ces nouveaux secteurs, correspondant à l'ensemble d'habitations nouvellement défini ;
- qu'enfin, dans la continuité de ce qui a été écrit précédemment, que les documents graphiques du PLU soient en conséquence modifiés.

2. Observations concernant des modifications de zonage (pour des particuliers)

Si les 3 sollicitations –**R 11-5-3, C 20-5-3 et C 20-5-4**– concernent un intérêt personnel et sont légitimes au regard de la plus-value -toujours personnelle- qui est en jeu, elles le sont moins au regard de l'intérêt collectif qui impose à la commune de préserver les espaces naturels et agricoles.

Cet enjeu doit être systématiquement rappelé aux requérants, à travers la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénovés) de mars 2014, qui prône la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La loi prescrit, dans les SCoT d'abord et les PLU ensuite, une densification des zones urbanisées dans des règles élaborées dans le PADD et une urbanisation des futures zones pré-identifiées : 1AU d'abord et 2AU ensuite.

A noter enfin les cas particuliers de :

- **M. Marc REYNAUD (M 3-5-1)** fait état d'un terrain anciennement constructible, quartier de L'OUVEYRETE, devenu a priori inconstructible au changement de POS en PLU en 2011 et aujourd'hui classé en zone UY, zone marquée par un habitat groupé au cœur d'un espace agricole. Hors, si le règlement de cette zone stipule en introduction – page 44- que l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est prévue *dès lors qu'elles seront raccordées au réseau public d'assainissement*, il précise aussi *qu'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* ; Cette constructibilité sur sa parcelle, qu'attend l'intéressé, n'est cependant pas l'objet de cette modification du PLU, mais pourrait devenir celui d'une prochaine révision générale du PLU d'ici un délai que les élus décideront (mais qui n'est assurément pas dans les prochains mois...).
- **M. Serge TESTUD (R 20-5-5)** devrait avoir une conclusion positive *pour peu qu'il puisse encore attendre* : la zone 2AU est la future priorité d'urbanisation de la commune, mais

³⁶ Par exemple de type au moins équivalent à celui de la zone UN, *reposant sur un habitat diffus, présentant donc une faible densité ; ces espaces se sont constituées en discontinuité des zones urbanisées...*

³⁷ Indice v comme village de vacances.

³⁸ Correspondant à l'aléa fort inondation.

³⁹ Correspondant à l'aléa fort feux de forêt.

n'est pas l'objet de cette modification du PLU ; cela pourrait devenir celui de la prochaine révision générale du PLU d'ici un délai que les élus arrêteront...

3. Cas des règles particulières d'extensions possibles en zone agricole:

- En application du règlement de la zone A, la possibilité de créations de piscines *dans un rayon de 20 m de l'habitation (extensions autorisées)* devrait répondre aux souhaits exprimés par **Mme Pascale GIRARDON (R 20-4-1)** et **M. Michel CADOT (R 20-5-1)**.

4. Eclaircissement sur des points particuliers du règlement :

- Il paraît évident que les interrogations posées par **Mme Marie Hélène BERTRAND-RICARD (R 11-5-2)** trouveront sans nul doute une réponse rapide auprès du service urbanisme de la mairie. Cette requête semble résulter d'avantage d'une incompréhension que d'un réel questionnement.

33. OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Compte tenu des questions que certaines interrogations ont soulevées, il conviendra que la commune ajoute dans son PLU en modification **les dernières versions des arrêtés préfectoraux en matière de risques naturels : inondations et feux de forêts.**

Des cartographies à jour et lisibles devront pouvoir accompagner les documents précisés ci-dessus.

34. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

- **Procès-verbal de synthèse adressé au pétitionnaire (à M. le Maire de l'Isle sur la Sorgue).**

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales reprend en partie les observations détaillées et analysées par le commissaire enquêteur des Personnes Publiques Associées et du public ayant adressé des courriers, des courriels ou déposé des remarques sur le registre d'enquête joint en pièce A.

Ce procès-verbal a été adressé au pétitionnaire (Mairie de BEDOIN) -le mercredi 24 mai- à fins de réponse.

- **Mémoire en réponse du pétitionnaire (M. le Maire de BEDOIN).**

Le pétitionnaire, M. le Maire de de BEDOIN, disposait alors de 15 jours pour adresser au commissaire enquêteur des éléments de réponse à son PV de synthèse, ce qui a été réalisé puisque M. le Maire a produit son mémoire en réponse le 7 juin 2017.

- **Commentaires du commissaire enquêteur.**

Dans sa réponse, M. le Maire a :

- a pris acte des recommandations du commissaire enquêteur principalement quant aux recommandations sur l'ASL « Les Hauts de BELEZY » ;
- a globalement suivi les avis de l'Etat (préfecture et conseil départemental) sur le règlement incendie et les marges de recul par rapport à la RD 974 ; **cependant, sur la question de la distance entre les bâtiments et la voie ouverte à la circulation (50 m pour le Service Départemental d'Incendie et de Secours et 30 m pour la municipalité), une validation par les services incendie de Vaucluse sera requise avant d'être intégrée au règlement.**
- a maintenu la position des élus –*telle que défendue en réunion initiale avec la CDPENAF le 23 février dernier*- sur les règles de constructibilité en zone agricole au sujet notamment du seuil des surfaces de plancher pour la dernière tranche (existante et extension) et du plafonnement de l'emprise au sol des piscines. **Ce point sera débattu dans le § 35, en pages 57 et 58 du présent document.**

TITRE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. RAPPELS SUR LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

Par un courrier adressé en mai 2017 au tribunal administratif de NIMES, M. le Maire de BEDOIN a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification N°1 du PLU de sa commune.

11. OBJET DE L'ENQUETE

Ainsi que M. le Maire l'a rappelé en mars 2017 lors d'une réunion publique, cette modification n'a pas pour objet une restructuration du zonage afin d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, mais plutôt –je cite– « de réaliser des ajustements techniques afin de préserver le cadre de vie et les paysages en limitant la surdensification (de l'habitat), et de rétablir une certaine équité pour les habitant des zones agricoles et naturelles » (*extrait du compte rendu de la réunion publique en annexe 4*).

L'objet de cette enquête publique porte donc sur la modification N°1 du PLU afin :

- d'y intégrer certaines dispositions des lois ALUR, LAAAF et MACRON ;
- de modifier certains articles du règlement, sur les notions d'emprise au sol et d'espaces libres ;
- d'y mettre à jour les servitudes, suite à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la régulation de la protection du réservoir de Saint ANTONIN par le syndicat mixte des eaux de la région Rhône-Ventoux en date du 24 novembre.

12. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Par décision n° E17000033/84 du 21 février 2017, M. le vice-président du tribunal administratif de NIMES a désigné M. Philippe LAUREAU comme commissaire enquêteur titulaire pour procéder à cette enquête.

Dans son arrêté municipal du 27 mars 2017, M. le Maire a précisé le calendrier retenu pour l'enquête : 32,5 jours consécutifs à partir du 18 avril 2017, avec quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur.

13. CADRE JURIDIQUE

Cette enquête publique a été :

- établie conformément aux dispositions du code de l'environnement (articles L123-1 à L123-19 et articles R.123-1 à R.123-33) et du code de l'urbanisme (articles L122-1 à L122-25, articles L131-4 à L131-7, articles L153-36 à L153-40 et articles R153-11 à R153-12 : procédure de modification du PLU) ;
- encadrée par une procédure municipale d'information et de consultation, tant vers le public et les élus que vers les personnes publiques associées (article L153-12 du code de l'urbanisme).

14. LE CONTEXTE

Cette modification du PLU s'inscrit dans une remise à niveau règlementaire de l'actuel PLU :

- en y intégrant des données nouvelles compte tenu des textes législatifs qui ont été amendés :
 - au niveau de l'Etat (intégration des lois ALUR, LAAF et pour partie de la loi MACRON pour les zones A et N) ;
 - au niveau du département (pour ce qui concerne les risques incendies et feux de forêts) ;
- en prenant en compte le caractère rural et touristique de la commune, en voulant quelque part contrôler la densification de l'habitat et en proposant de fait des évolutions sur le zonage et surtout sur le règlement associé.

Le fil directeur qui anime cette réécriture du PLU se situe entre :

- un développement urbain et maîtrisé ;

- un maintien de l'espace rural, une préservation des espaces agricoles et forestiers et une protection des espaces naturels et paysagers ;
- une mixité sociale, garantie d'une intégration et d'une accession au logement pour les personnes moins riches ;
- l'ajustement des plans de protections contre les risques naturels (eaux de ruissellements précitées dans ce territoire).

15. LE DOSSIER DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Les élus de BEDOIN ont souhaité, par cette modification du PLU, d'une part, maintenir le caractère rural, ancien et historique de la commune, et, d'autre part, limiter l'urbanisation de la commune.

Les principales modifications apportées au PLU par rapport au précédent sont les suivantes :

- **intégration de la loi ALUR**, avec la suppression des notions de COS et de surface minimale ; ceci touche les zones UB (extension urbaine des zones UA), UC (extension urbaine située en périphérie immédiate du centre de la commune), UD (zone essentiellement à habitat pavillonnaire) et surtout UN (zone concernée par un habitat diffus) ;
- **remplacement dans le règlement du PLU**, en application de l'ordonnance 2011-1539 du 16 novembre 2011, **des termes de SHON (surface hors œuvre nette) par la notion de SP (surface de plancher) ;**
- évolution des notions « **emprise au sol des constructions** » et « **espaces libres** » du PLU :
 - évolution de l'article 9 du PLU : la commune suggère que *les éléments pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol correspondent aux constructions closes et couvertes ; ne sont pas comptées les autres constructions (piscines, plages de piscines, terrasses non couvertes de plain-pied), sous réserve de ne pas créer un volume significatif et aménagements extérieurs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;*
 - évolution de l'article 13 du PLU : la commune suggère que *les espaces libres correspondent à la partie du terrain non imperméabilisée et non concernée par l'emprise au sol des constructions (définie par l'article précisé précédemment) ainsi que les autres constructions (piscines, plages de piscines, terrasses non couvertes de plain-pied), toujours sous réserve de ne pas créer un volume significatif ; les espaces libres devront enfin à minima contenir au moins 50% d'espaces verts ;*
- **prise en compte du risque de ruissellement** (problèmes d'écoulements d'eau à la surface des sols) : la commune a souhaité au sein de certaines zones urbanisables *des secteurs spécifiques indicés « pl »* où des prescriptions particulières sont édictées afin de garantir la récupération et l'écoulement des eaux pluviales ;
- **quelques corrections ponctuelles du règlement** afin de permettre une meilleure lisibilité des droits à construire ; ces modifications concernent :
 - les articles 2 à 4, 6, 8, 10 à 12 du règlement ;
 - la nature et le type des extensions autorisées en zones naturelle et agricole ;
- et enfin **l'ajout à cette modification du PLU de la Déclaration d'Utilité Publique de la régulation de la protection du réservoir SAINT ANTONIN** par le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux.

2. RAPPELS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE

- Dans son arrêté municipal du 27 mars 2017, M. le Maire a précisé :
 - l'intitulé de l'enquête et la constitution du dossier d'enquête ;
 - les noms et qualités du commissaire enquêteur ;
 - la durée de l'enquête : du mardi 18 avril, 8h00, au samedi 20 mai 2017, 12h00 ;

- le lieu de l'enquête (en mairie) aux horaires d'ouverture au public ;
 - toute information concernant l'enquête (avis au public à paraître dans deux journaux régionaux, 15 jours avant et dès le début de l'enquête, et l'affichage public) ;
 - l'existence d'un registre et l'adresse du lieu de l'enquête pour y adresser des écrits ;
 - la possibilité de consultation du dossier d'enquête en mairie, aux horaires d'ouverture de la mairie en version papier ou en version électronique sur un poste informatique dédié ;
 - l'adresse du site internet de la mairie où ce projet est consultable : « [http : //www.bedoin.fr/](http://www.bedoin.fr/) » ;
 - la possibilité pour tout administré de déposer des observations par courrier électronique ;
 - les dates et les horaires des permanences du commissaire enquêteur ;
 - les suites données à l'issue de l'enquête : délais de transmission du rapport du commissaire enquêteur et de mise à la disposition du public de ce même rapport.
- Le commissaire enquêteur a effectué une visite des lieux concernés par l'enquête le 2 mars 2017.
 - L'enquête s'est déroulée pendant plus de trente jours.
 - Les insertions des avis au public dans les journaux régionaux en 2 fois et l'affichage public ont été exécutées de façon conforme.
 - La possibilité a été offerte aux administrés de consulter le dossier d'enquête par voie électronique ou en version papier et documentée consultable en mairie.
 - Un registre d'enquête a été disponible au public pour déposer des observations pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie.
 - La possibilité a été également proposée aux administrés de déposer des observations par courrier électronique (conformément à la dernière ordonnance N° 2016—1060 du 3 août 2016...).
 - Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie : les mardi 18 avril matin et lundi 24 avril matin, jeudi 11 mai après- midi et samedi 20 mai matin.
 - Le rapport d'enquête et ses pièces jointes ont été transmis aux autorités compétentes dans le mois qui a suivi la clôture de l'enquête.

22. LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement⁴⁰.

Il comprenait :

- a. un rapport de présentation (pièce 1) ;
- b. un zonage (pièce 3) ;
- c. le règlement modifié (pièce 4) ;
- d. la DUP concernant le réservoir de SAINT ANTONIN (pièce 9) ;
- e. l'avis des PPA sur le PLU objet de la modification ;
- f. des documents annexes mis à la disposition du public par la mairie pour une meilleure compréhension du dossier d'enquête (divers arrêtés de M. le Maire –dont l'arrêté d'enquête-, attestations d'affichages, ...).

D'autres pièces, intéressant l'enquête, étaient jointes par la mairie (dossier sous timbre communal).

⁴⁰ Le dossier comprend au moins l'évaluation environnementale et son résumé non technique, une note de présentation précisant les plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, ce projet soumis à enquête a été retenu ; la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet.

23. INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC ET DES PPA

231. Information du public

La publicité légale par voie de presse est bien parue deux fois, deux semaines avant le début de l'enquête et pendant la première semaine de l'enquête : première annonce de l'arrêté municipal dans les éditions du « Dauphiné Libéré » du 3 avril 2017 et de « Vaucluse Matin » du 4 avril 2017, et deuxième annonce dans les éditions du « Dauphiné Libéré » du 27 avril 2017 et de « Vaucluse Matin » du 25 avril 2017.

Courant avril 2017, des affichages légaux ont été effectués en mairie et dans les bâtiments publics de la commune par voie d'affiches réglementaires, et par panneaux lumineux communaux.

Parallèlement, le dossier d'enquête, complet et vérifié à chaque permanence par le commissaire enquêteur, était consultable en mairie pendant la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture au public et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Un avis d'information sur l'enquête était proposé sur le site internet de la commune et dans la revue communale « papier » LOU PASSADOU.

Le dossier d'enquête pouvait être communiqué au public pendant la durée de l'enquête publique, aux frais de la personne qui en faisait la demande. Il était également accessible sur le site internet de la commune.

232. Participation et climat de l'enquête publique

Le public s'est moyennement déplacé dans le cadre de cette enquête pour consigner des observations sur le registre. Beaucoup de réclamations ont concerné le caractère « urbanisable » du site de l'ASL « Les Hauts de BELEZY »...

L'ambiance générale de l'enquête était calme et sereine.

La diligence et l'amabilité des services de la mairie ont enfin largement contribué au succès du déroulement des permanences et de l'enquête en général.

24. RESUME DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA

Les PPA se sont attachés à l'application stricte des règlements d'urbanisme et ont de fait attiré l'attention de la commune sur l'exécution de points précis :

- mise en place dans la zone UD d'une règle récurrente de mixité sociale (y compris dans le règlement graphique) ;
- mise en conformité du PLU avec l'arrêté préfectoral n° 17-135 du 10 janvier 2017 approuvant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de Vaucluse avec prise en compte en particulier :
 - des nouvelles normes d'accessibilité pour les camions incendie (*chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière*) ;
 - de la distance minimum imposée aux bâtiments par rapport aux voies publiques (50 m) ;
 - de la nécessité d'insérer dans le règlement les schémas des différentes formes de voie ;
- position commune à arrêter entre le service urbanisme de la commune et le service voirie du département pour définir un règlement concernant les « marges de recul à adopter pour le bâti en bordure de la route départementale 974 », voire pour expliquer en quoi le nouveau règlement du PLU impose des marges plus contraignantes ;
- intégration des recommandations de la CDPENAF :
 - limitant principalement la constructibilité en zones A et N (agrandissement de l'habitation et annexes) ; *ces avis concernent les surfaces de plancher (SP totale, existante + extension, ne dépassant pas 150 m² - SP totale plafonnée, dans les zones soumises à un aléa feux de forêt, pour la dernière tranche) et l'emprise au sol des piscines et annexes aux piscines (emprises devant être fixées et limitées à 60 m²) ;*

- concernant, les prescriptions de la doctrine feu de forêt relatives à l'emprise au sol et à la SP des annexes non accolées et accolées (pour les secteurs indiqués « f » dans le règlement) et l'insertion (en zone A) d'écrans végétaux entre le projet d'extension et l'espace agricole.

Le public s'est distingué par des inquiétudes collectives et personnelles :

- des requêtes ont concerné l'existence même de la copropriété « Les Hauts de BELEZY » en zone UT, la reconnaissance de ces unités d'habitation pourtant anciennes, les règles de constructibilité applicables et notamment la possibilité d'extensions aux bâtis existants alors ce territoire, situé au Nord-Est de la commune, est sujet à des risques naturels importants et donc soumis à des arrêtés préfectoraux stricts en matière de constructibilité ;
- quelques d'observations ont considéré le caractère désormais non urbanisable des parcelles des demandeurs : ce qui cause pour les administrés une « sorte d'injustice » et un préjudice évident (en particulier dans les zones A et N) ;
- enfin, des observations se sont attachées aux nouvelles règles spécifiques des possibilités d'extension aux habitations existantes -et non agricoles- en zone A.

25. ANALYSE DES PROPOSITIONS ET CONTRE-PROPOSITIONS PRODUITES PENDANT L'ENQUETE

Si les PPA ont assez peu écrit sur cette modification de PLU, elles n'ont pas manqué pour autant d'y proposer quelques aménagements et remarques sur les règles de mixité sociale en zone UD, sur l'application stricte du règlement relatif à la défense extérieure contre l'incendie (DECI), sur les limitations de la surface de plancher, la notion d'emprise au sol des piscines et la pose d'écrans végétaux en zone agricole.

Cette enquête n'a pas laissé le public totalement indifférent, si on prend en compte les 17 observations qui ont été déposées sur le registre d'enquête, sans compter quelques rencontres d'administrés avec le commissaire enquêteur lors des permanences qui n'ont été suivies d'écrits.

Quelques d'observations attestent d'une demande évidente en zones constructibles réclamée par nombre d'habitants, qui va cependant à l'encontre des règles d'urbanisation et de la volonté affichée des élus. L'enjeu pour nombre d'administrés est en effet, par le biais de cette modification du PLU, de voir transformer le zonage de leurs parcelles, en secteurs A ou N, en secteurs « constructibles » avec une réalité foncière bien plus intéressante. Ce n'est pas pourtant l'objet de cette modification du PLU.

Nombre de requêtes concernent l'ASL « Les Hauts de BELEZY » située en zone UT, pour laquelle les résidents s'inquiètent du fait d'un caractère urbanisé du secteur qui n'est pas clairement défini dans le règlement et qui limite les extensions de constructions que ces mêmes propriétaires souhaiteraient faire édifier pour embellir et agrandir leur habitation. A ces demandes, s'ajoute la nécessaire application des règlements en matière de risques naturels sur la zone qui va complexifier encore les droits à construire sur ce terrain.

Le suivi des règlements en matière d'incendie a été rappelé dans ce dossier par le département. Il est clair que chaque PLU doit prendre en compte les dernières évolutions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de Vaucluse. Si des modifications, même légères –par rapport à ce règlement-, sont intégrées dans le PLU par la commune, elles devront être en concordance avec le RDDECI.

La mixité urbaine est réelle en zone UD de ce PLU *puisque une règle exigeant « un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour toute opération comprenant au moins 4 logements et/ou dont la SP est supérieure à 300 m² » a été établie dans le règlement de la zone UD de ce PLU.* La commune s'inscrit donc dans le texte de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 et modifiée en 2013 : c'est là un axe d'effort que la commune devra poursuivre dans l'avenir pour la future zone 2AU.

La question de l'eau est abordée dans ce dossier d'enquête principalement sous le côté « eaux de ruissellement » : on peut en effet regretter cependant qu'un document d'ensemble plus fouillé (intégrant a minima le PPRi et une carte détaillée du risque inondation adapté au territoire communal) n'y ait pas été inclus en tant que *chapitre à part entière du rapport de présentation.*

Le maintien de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers reste une forte exigence pour les PPA consultées et notamment la CDPENAF (ce qui s'oppose souvent à l'intérêt particulier). Ce point est d'autant plus important que cette modification du PLU (qui est la première) n'a pas modifié les décisions de transformation de POS en PLU de 2013, qui ont arrêté sur certains secteurs des projets futurs de zones d'urbanisation pour les sanctuariser en terres A et N. Cette question devrait être d'avantage à l'étude lors d'une prochaine révision du PLU.

Enfin, les nouvelles règles d'urbanisme n'ont pas manqué d'interpeler légitimement les habitants de la commune, pour des raisons de constructibilité de biens propres (agrandissement de bâtis privés, aménagement de piscines en zone A, extension en zone A de bâtiments non agricoles).

3. CONCLUSIONS MOTIVEES

En préambule, il est utile de rappeler que les observations émises par les PPA et le public démontre l'intérêt de tous pour cette modification de PLU : l'Etat et les organismes étatiques et privés dans leurs responsabilités et leur action sur le territoire, et les administrés dans leur devenir individuel et collectif sur la commune.

31. DES PROCEDURES D'INFORMATION DU PUBLIC RESPECTEES

La publicité légale a été effective sur ce dossier, en toute transparence et dans les délais, par :

- voie d'affichage papier « grand format » visible dès le début de l'enquête dans les bâtiments communaux et sur le lieu du réservoir Saint ANTONIN ;
- voie d'affichage lumineux sur les panneaux communaux d'information ;
- voie de presse régionale avec les parutions de l'avis d'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête deux fois : une première fois deux semaines avant le début de l'enquête et une deuxième fois pendant la première semaine d'enquête ;
- voie numérique avec un lien sur le site internet de la mairie (dossier accessible en totalité dès mi- avril) ;
- diffusion de renseignements sur l'enquête dans le bulletin d'information communale ;
- enfin, un dossier d'enquête lisible et accessible à tout un chacun en mairie : sans opacité, ni inflation documentaire.

32. UN DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE TOUT A FAIT SATISFAISANT

L'enquête publique a eu lieu dans de très bonnes conditions :

- d'information du commissaire enquêteur : l'ensemble des documents mis à sa disposition étaient sous timbre communal et M. le Maire et le service urbanisme de la commune ont toujours facilité l'exécution de l'enquête ;
- de publicité (avis par voies de presse et numérique sur le site officiel de la mairie, par affichage réglementaire et panneaux lumineux et par bulletins municipaux d'information) ;
- d'exécution :
 - enquête ouverte par un arrêté municipal et d'une durée minimum de 30 jours ;
 - dossier d'enquête :
 - complet, suffisant et enrichi de documents propres à l'enquête (divers arrêtés municipaux précédant l'enquête, compte rendu d'une réunion publique avant l'enquête, arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, avis de parution dans la presse, réponse des PPA, ...) ;
 - disponible au public pendant la durée de l'enquête et qui pouvait être communiqué au public pendant la durée de l'enquête publique, aux frais des personnes qui en faisaient la demande ;
 - accessible également en version numérisée sur le site internet de la commune ;

- lieu d'enquête en mairie, pendant la durée de l'enquête et durant les heures d'ouverture au public ;
- permanences assurées par le commissaire enquêteur, conformément aux jours et heures parus dans l'arrêté municipal ;
- registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté, paraphé et vérifié à chaque permanence par le commissaire enquêteur ; ce document, disponible aux consignations du public pendant la durée de l'enquête, a été récupéré par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête ;
- enfin, possibilité pour tout administré de déposer des observations par courrier électronique ;
- de rédaction et d'envoi du rapport et des conclusions, dans les délais, aux personnes décisionnaires et intéressées, afin que la procédure suive son cours et que le dossier soit disponible au public dans le délai prévu par la loi.

33. SUIVI DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE 2015.

Cette modification du PLU s'inscrit bien dans la continuité des grandes orientations du PADD de 2015 et participe du développement démographique, économique et touristique de la commune.

1. Affirmation du rôle de BEDOIN comme ville centre, cœur économique du Mont VENTOUX :

Maintien de l'identité de la commune, forte d'un patrimoine naturel riche.

Soutien des activités touristiques et économiques, tout en préservant les activités agricoles.

2. Maîtrise du développement urbain et résidentiel :

C'est le gros dilemme de la commune soumise à une pression foncière forte du fait de son attrait touristique croissant : maintenir une croissance démographique de 1,63%/an, conformément aux attendus du SCoT, pour ne pas dépasser 4000 habitants en 2025 et tout en respectant les règles mixité sociale...

Le développement de la commune s'organise autour des quelques 300 ha de zones urbanisables⁴¹. Par rapport au PLU de 2011 qui comptait 290 ha de zones U et AU, le projet communal vise à ne créer que 10 ha de nouvelles zones U ou AU, soit 3,5% de zones U et AU supplémentaires.

Il s'agit donc pour la commune de *densifier de manière raisonnée, sans dénaturer les caractères paysager et rural de la commune, tout en développant les équipements nécessaires et suffisants.*

3. Protection des espaces naturels et agricoles, et valorisation de la Trame Verte et Bleue (TVB) :

Maintien du caractère naturel du Mont VENTOUX et de ses alentours ;

Préservation des zones A et N, en y encadrant notamment strictement les nouvelles constructions ;

Identification de la TVB sur le territoire.

34. INTEGRATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR.

La loi ALUR de 2014 imposait *une densification des zones urbanisées dans le but de produire des logements et de lutter contre l'étalement urbain en concentrant l'urbanisation dans les zones agglomérées.*

Cela s'est traduit dans le PLU en modification par la suppression du COS et des surfaces minimales de terrain et a de fait considérablement augmenté les possibilités de construction, en contradiction cependant avec le règlement du PADD.

Ainsi, dans ce PLU, les élus *ont quelque part repris la main sur l'urbanisation* de leur commune au travers des règles éditées par zones sur les emprises au sol et les superficies d'espaces libres autorisées.

Ceci a abouti à une densification d'avantage maîtrisée des secteurs UB, UC, UD et UN.

L'application de loi ALUR au zonage de BEDOIN de fait a généré une multiplicité de zones, secteurs et sous-secteurs -avec en outre des indices en fonction des risques ruissellement pluvial, inondation ou feux de forêt- qui peuvent rendre le PLU difficilement lisible.

⁴¹ 300 ha = 270 ha de l'enveloppe du SCoT, auxquels s'ajoutent les 10% dérogatoires (30ha),

C'est pourtant le prix à payer si les élus veulent garder la main sur l'urbanisation d'un territoire paysager et rural, dominé par un habitat trop souvent diffus, situé en zone de montagne, naturelle et agricole, et soumis par ailleurs à une forte pression touristique et à des risques naturels (feux de forêt et inondations).

En outre, la problématique soulevée dans cette enquête par les résidents des « Hauts de BELEZY » suggère encore de créer d'autres secteurs et sous-secteurs en zone UT, pour y d'avantage réglementer la constructibilité.

Pour autant, le commissaire enquêteur considère qu'il n'y a pas d'erreur en la matière : BEDOIN a une superficie globale très importante (plus de 9000 ha, dont beaucoup d'espaces naturels et agricoles) et il est nécessaire de contrôler la densification urbaine en périphérie du centre urbain si la commune veut, d'une part, rester dans les attendus de croissance démographique du SCoT et, d'autre part, maintenir l'attrait naturel, paysager et montagnoux qui en fait sa réputation et participe à son essor économique.

Le choix que les élus ont décidé sur les « coefficients » d'emprise au sol et d'espaces libres s'inscrit bien dans les prescriptions de la loi ALUR, adaptée à un espace rural soumis à une forte pression foncière.

35. UNE MODIFICATION DU PLU QUI IMPOSE DES NOUVELLES DISPOSITIONS.

1. Prise en compte des risques de ruissellement sur le territoire de la commune :

Ce risque de ruissellement était déjà pris en compte dans le PLU de 2011 dans les zones UCpl et UDpl et correspond aujourd'hui au secteur 1⁴², au Nord de la commune. La municipalité a souhaité légitimement se prémunir encore d'avantage contre ce risque dans le PLU objet de la modification et a étendu ce risque aux secteurs 2, 3 et 4 -correspondant à des zones A, N et urbanisées-, en y imposant par exemple la création de bassins d'orages adaptés.

Ces décisions sont d'un bon sens évident quand on sait le danger dans la région que peuvent créer des pluies diluviennes et des crues torrentielles associées.

2. Validation de règles propres aux espaces agricoles et naturels :

Il s'est agi pour les élus de mettre en concordance les différents textes de lois qui régissent l'habitat dans cette commune : la loi Montagne qui prône des règles très spécifiques, les lois ALUR et LAAF, et enfin l'article 80 de la loi MACRON de 2015 qui a libéré quelque peu la constructibilité en zones A et N et qui a notamment redéfini les extensions autorisées.

A noter cependant qu'en zones A et N, la CDPENAF avait émis des recommandations sur les constructions des habitations et annexes, mais aussi sur les notions d'emprise au sol qu'elle suggère d'étendre également aux piscines et annexes des piscines (... emprises devant être fixées et limitées à 60 m²)...

Ces points n'ont cependant pas été suivis par la municipalité, qui a maintenu sa position présentée initialement à la CDPENAF le 23 février 2017, concernant principalement le seuil des surfaces de plancher à 250 m² pour la dernière tranche et la non prise en compte de l'emprise au sol des piscines. Si la raison principale produite par M. le Maire qui est l'équité reste compréhensible au regard de la position des élus vis à vis des administrés, il n'en demeure pas moins que la construction d'annexes –pour des non agriculteurs en zone agricole- et soumises à l'aléa feu de forêt est désormais règlementée et limitée.

Il semble enfin logique au commissaire enquêteur que le bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) soit constitutif d'emprise au sol : cette décision des élus permet d'alléger quelque peu les règles d'urbanisme localement. Cependant, si mesure peut être rendue acceptable sur les terrains urbanisés et urbanisables de la commune, elle doit, pour être rendue exécutable sur les zones A et N, avoir reçu a minima l'agrément de la CDPENAF. Ce qui n'est pas le cas : en atteste la recommandation de la CDPENAF (en page 72 du rapport), appuyées par l'avis de l'Etat en VAUCLUSE (en page 71 du rapport).

⁴² Voir carte en figure 9, page 23 du présent rapport.

Le commissaire enquêteur suggère donc que la commune –*sur ces questions notamment du seuil des surfaces de plancher pour la dernière tranche (existante et extension) et du plafonnement de l'emprise au sol des piscines* - se rapproche encore de la CDPENAF pour y faire valider ses propositions présentées le 23 février dernier afin qu'elles soient intégrées au PLU en modification.

3. Incorporation de corrections matérielles :

Il ne s'agit que d'une actualisation du PLU aux nouvelles dispositions de loi, comme le remplacement de l'ancien terme de SHON (surface hors œuvre nette) par SP (surface de plancher), l'intégration des règles de mixité sociale et du règlement de défense extérieure contre l'incendie, et des corrections minimales sur le règlement zonal.

L'ensemble de ces corrections a amené une meilleure lisibilité du PLU.

4. Prise en compte de l'arrêt de la Cour d'Appel Administrative (CAA) de Marseille du 26 mai 2016 :

En mai 2016, par arrêt de la CAA de Marseille, la délibération du 21 décembre 2011 approuvant le PLU a été partiellement annulée, « *en tant qu'elle a approuvé les modifications apportées après l'enquête publique constituées par la modification :*

- *de la réglementation de la défense de la forêt contre l'incendie dans les zones UN et UT ;*
- *de la zone UCf2 ;*
- *des extensions dans les secteurs indice « f2 » ;*
- *de la suppression de la référence à la catégorie « services » dans les zones Unr, UT et UE ».*

Certaines dispositions annulées sur la forme par la CCA ont été rétablies dans la nouvelle rédaction du règlement du PLU en modification.

5. Ajout de la déclaration d'utilité publique de la régulation de la protection du réservoir St ANTONIN :

C'est là un point proposé lors d'une précédente enquête publique : inclure dans ce PLU en modification les documents résultant de la Déclaration d'Utilité Publique de la régulation de la protection du réservoir St ANTONIN par le Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux (SMERRV), et notamment les servitudes résultant d'une étude géotechnique.

Ce dossier suit aujourd'hui son cours : l'acquisition de la parcelle de 33 m², nécessaire pour « sécuriser » le réservoir, a été validée dans un premier temps par le tribunal compétent.

Mais, cela reste une affaire privée qui intéresse le SMERRV...

36. UN POINT DE VIGILANCE CEPENDANT.

Un point mérite, selon le commissaire enquêteur, d'être d'avantage réétudié dans le cadre de cette modification du PLU : **la question de l'eau sur l'ensemble du territoire, et en particulier celle due aux risques d'inondations** :

Ce point n'est évidemment pas absent du dossier d'enquête ; il est même sous-jacent dans de nombreux paragraphes du rapport de présentation : prise en compte des risques inondation en page 15, problématique du ruissellement des eaux pluviales abordée à maintes reprises et plus particulièrement en page 39, définition dans le zonage de secteurs indicés i et pl, ...

Mais, sans aller jusqu'à l'intégration des données du dernier schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) 2015-2021, il manque une étude simple qui reprendrait l'ensemble des données et des controverses sur le thème de l'eau sur ce territoire :

- carte hydrographique renseignée avec les rivières qui traversent le territoire et surtout qui descendent du Mont VENTOUX ;
- gestion globale des eaux pluviales de ruissellement sur la commune (ce point a été étudié) ;

- cartes graphiques détaillées (autant que faire se peut au niveau de la commune!) des zones inondables avec le PPRi (dont la mise en œuvre est imposée par la Préfecture, et non la commune).

Ceci permettrait :

- à tout un chacun de se placer précisément sur un plan de zone et d'admettre les limites de constructibilité quand sa parcelle est ou non en zone de risque inondation ;
- en particulier aux résidents des « Hauts de BELEZY » de situer clairement leurs logements au regard des risques naturels et de comprendre la possibilité ou non de construire des extensions – en dur ou provisoires - en conséquence.

Le commissaire enquêteur précise bien la notion de risques naturels au sens large, car le risque inondation doit être aussi corrélé à celui des feux de forêt⁴³ très présent dans le département!

37. BILAN DES CONCLUSIONS

En préambule, l'enquête s'est déroulée de façon conforme et a fait l'objet d'aucun problème.

Le but de cette modification a été, d'une part, de rétablir certaines dispositions du PLU de 2011 annulées par décision de la CAA de MARSEILLE en date du 26 mai 2016 et, d'autre part, d'adapter le PLU aux nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif avec entre autre l'intégration de certaines dispositions des lois ALUR, LAAF et MACRON et la mise en compatibilité du règlement final.

Puis, cette modification de PLU a proposé de modifier et de clarifier le règlement en ce qu'il contient des rédactions imprécises ou de nature à porter interprétation.

Enfin, elle a suggéré de d'intégrer le risque de ruissellement dans le règlement et le zonage, et de mettre à jour les servitudes liées au réservoir d'eau de Saint ANTONIN, propriété du Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux et pour lequel une DUP a été validée afin de, quelque part, « sanctuariser » l'édifice.

Cette modification du PLU a apporté des modifications à la marge au PLU de 2011 : elle a suivi les orientations du PADD de 2015 et s'est inscrite dans celles de la loi ENE. Les dispositions de la loi ALUR de 2014 ont été nouvellement intégrées dans ce PLU, principalement pour ce qui concerne les termes de vocabulaire et les règles de construction en zones agricoles.

Très peu de corrections de zonage ont été proposées.

Un point, méritant d'être d'avantage expliqué et présenté, a été proposé par le commissaire enquêteur : la problématique globale de l'eau sur le territoire, parties ruissellements et inondations.

Les PPA consultées ont suggéré des observations argumentées, principalement en matière de défense contre l'incendie, de règles de mixité sociale en zone UD et de constructions des annexes et extensions autorisées en zone agricole. L'ensemble de ces réponses permettra à la commune de corriger les erreurs ou imprécisions existantes dans son projet de PLU et ainsi de le faire évoluer au mieux de l'intérêt communal.

Un nombre peu élevé de requérants s'est déplacé en mairie pour y rencontrer le commissaire enquêteur, consigner une observation, ou tout simplement s'exprimer sur ce PLU. Ceci ne témoigne pas d'un désintérêt des administrés pour les documents d'urbanisme en général, mais cette enquête pour modification ne suggérerait pas de notables bouleversements, tout au plus quelques examens légitimes de cas personnels. Cependant, sans s'être réellement concertés, certains copropriétaires des « Hauts de BELEZY » ont souhaité exprimer leurs inquiétudes sur la situation particulière de leurs habitations et des extensions autorisées en zone UT.

⁴³ Risque feux de forêt qui lui est bien précisé dans les documents mis à l'étude : il manque cependant la partie règlement préfectoral et la cartographie associée.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que la commune a mis en œuvre de façon régulière le processus de modification de son PLU,
Vu le dossier d'enquête, sa version numérisée, et les documents complémentaires apportés par la mairie,
Vu la prise en compte de l'arrêt de la Cour d'Appel Administrative de Marseille du 26 mai 2016 dans la réécriture du règlement du PLU,

Vu la conformité de la publicité faite à l'enquête (avis de presse, affichage légal, informations communales),
Considérant que le public a été informé dans les règles de l'enquête et qu'il a pu déposer ses observations par écrit sur le registre d'enquête, par courrier et par courriel conformément à la loi,

Après s'être tenu à la disposition du public durant les quatre permanences prévues,

Vu les avis des « personnes publiques associées » (PPA) ayant répondu aux sollicitations de la commune,

Prenant en compte l'analyse de chaque observation présentée par les PPA ayant donné suite,

Considérant, qu'aux travers des avis des PPA, il y a un consensus global pour cette modification du PLU,

Vu le nombre d'observations présentées par le public,

Prenant en compte l'analyse de chaque point soulevé par le public,

Considérant, qu'aux travers des avis du public, il n'existe pas d'opposition à cette modification du PLU,

Prenant en considération les précisions apportées par M. le Maire lors d'un entretien en fin d'enquête et dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur,

Considérant que le projet de modification suit les dispositions des lois ENE et ALUR, et que les propositions de modification s'inscrivent dans une logique d'aménagement environnemental et soucieux des espaces naturels et agricoles,

Considérant que cette étude s'est déroulée conformément au schéma type d'une enquête publique,

Considérant enfin que, sur le plan de la légalité, l'application du code de l'urbanisme et des textes réglementaires a été respectée,

Le commissaire enquêteur DONNE UN AVIS FAVORABLE A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEDOIN, avec les recommandations ci-après :

- *que soient insérés au document final :*
 - ✓ un paragraphe plus complet sur la question globale de l'eau sur le territoire intégrant la gestion des eaux pluviales et une étude actualisée des risques d'inondation sur le territoire ;
 - ✓ une reconnaissance en zone UT des quelques 200 unités d'habitation de « l'ASL Les Hauts de BELEZY » avec un règlement et un zonage propres ;
- *que soient mieux explicités dans le document final :*
 - ✓ une règle unique de mixité sociale en zone UD dans les documents écrits et graphiques, précisant le seuil requis de 20% de SP–dans les nouvelles constructions- de logements locatifs sociaux pour chaque *programme de de logements comportant 400m² de SP et/ou plus de 4 logements* ;
 - ✓ la mise en conformité du PLU avec l'arrêté préfectoral n° 17-135 du 10 janvier 2017 approuvant le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de Vaucluse ;
- *que la commune :*
 - traite avec l'Etat, préfecture de Vaucluse :
 - *pour la CDPENAF :*
 - de l'opportunité ou non de préciser dans le règlement « *pour les secteurs indicés « f » dans le règlement, les prescriptions de la doctrine feu de forêt relatives à l'emprise au sol et à la SP des annexes non accolées et accolées* » ;
 - de la validité des règles de constructibilité en zone agricole au sujet *du seuil des surfaces de plancher pour la dernière tranche (existante et extension) et du plafonnement de l'emprise au sol des piscines* ;

- traite avec le département :
 - *pour la voirie*, des dispositions réglementaires à prendre sur le réseau routier départemental de la D 974 (marges de recul et accès) ;
 - *pour l'incendie*, des évolutions par rapport au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) de Vaucluse qu'elle compte donner à son PLU, *en particulier pour la distance minimale à respecter entre voies publiques et habitations* ;
- réponde enfin de façon personnalisée à chacun des requérants.

**Rapport et conclusions rédigés à Carpentras, le 15 juin 2017,
M. Philippe LAUREAU, commissaire enquêteur.**

ANNEXES et PIÈCES JOINTES

ANNEXES

1. Etat du risque inondation sur la commune (avec cartographie en page 4)

Arrêté préfectoral

ARRÊTÉ N° SI 2011-07-20-0130-DDT

Relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune de BEDOIN

LE PRÉFET DE VAUCLUSE
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR

VU le code général des collectivités territoriales;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27;

VU les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

VU l'arrêté préfectoral n° SI 2007-07-30-0070-PREF du 30 juillet 2007 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux sur la commune de Bédoin;

VU l'arrêté préfectoral n° SI 2011-04-19-0070 DDT du 19 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

Sur proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse,

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : L'arrêté n° SI 2008-01-14-0110 PREF du 14 janvier 2008 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de BEDOIN est abrogé.

ARTICLE 2 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de BEDOIN sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier, mis à jour dans les conditions mentionnées à l'article R 125-25 du Code de l'environnement comprend notamment la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la cartographie des zones exposées réglementées. Il est librement consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture et accessible sur les sites Internet de la préfecture et de la direction départementale des territoires de Vaucluse.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse et affiché en mairie.

Il peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 4 : Madame la secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse, Madame la directrice de cabinet du préfet de Vaucluse, Messieurs les sous-préfets des arrondissements d'Apt et de Carpentras, Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse et Monsieur le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

AVIGNON, LE 20 JUILLET 2011

le Préfet

signé

François Burdeyron

Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
Dossier annexé à l'arrêté préfectoral n° SI 2011-07-20-0130-DDT

**Fiche descriptive des risques recensés
dans le cadre de l'information des acquéreurs et
locataires**

Commune de BEDOIN

RISQUE SISMIQUE

La commune de BEDOIN est classée en zone 3 par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce zonage correspond à une sismicité modérée.

A noter pour remplir l'état des risques :

TOUS LES IMMEUBLES et les TERRAINS de la commune de BEDOIN sont situés dans la zone de sismicité 3.

RISQUE d'INONDATION

Risque identifié par le PPRi du Sud Ouest du Mont Ventoux approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2007.

1) Localisation de l'immeuble vis à vis du risque d'inondation des cours d'eau du bassin versant Sud-Ouest du Mont Ventoux

A noter pour remplir l'état des risques :

Se reporter à la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR) pour repérer l'immeuble et voir s'il est situé dans les zones réglementées par le PPR du bassin versant Sud-Ouest du mont Ventoux, ou en dehors de celles-ci.

2) Descriptif sommaire du risque d'inondation

- Nature de la crue :

Les inondations des cours d'eau du bassin versant Sud-Ouest du mont Ventoux (Auzon, Brégoux, Mède, Salette, Grande Levade) sont des inondations par débordement type torrentiel, dues le plus souvent à des épisodes de pluie de type méditerranéen, de forte intensité sur de courtes périodes, qui peuvent conduire à des débits très élevés. A ces phénomènes naturels s'ajoutent à l'aval du bassin versant l'effet aggravant des ruptures de digues. Une grande partie des linéaires aval est en effet endigué, pour des débits capables largement inférieurs à la crue centennale.

La dernière crue la plus importante sur ce bassin versant est celle de septembre 1992, essentiellement sur les bassins de la Salette, du Mède aval, du Brégoux aval et de la grande Levade. Sur ces bassins versants, cette crue était supérieure à la crue centennale.

Dans les secteurs à enjeux, un modèle mathématique hydraulique a été réalisé afin de définir les hauteurs et les vitesses de l'eau en crue centennale.

Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
Dossier annexé à l'arrêté préfectoral n° SI 2011-07-20-0130-DDT

Cette connaissance de l'inondation est complétée par une approche hydrogéomorphologique fondée sur le fonctionnement naturel de la dynamique des cours d'eau.

Les débits atteints peuvent être très élevés, y compris sur de petits bassins versants. A titre d'exemple, lors de la crue de septembre 1992, les débits ont été estimés à environ 200 m³/s sur la Salette à Beaumes-de-Venise et à 200 à 300 m³/s sur le Brégoux à Aubignan.

- Caractéristiques de la crue :

La crue retenue comme référence pour le PPR inondation du bassin sud-ouest du mont Ventoux est :

- La crue de septembre 1992, pour les parties du bassin versant où elle est supérieure à la crue centennale, c'est à dire l'aval des cours d'eau de la Grande Levade, de la Mède, du Brégoux et sur la Salette (soit les communes de Aubignan, Beaumes de Venise, Caromb sur le Brégoux aval village, Carpentras en partie, Lafare en partie, Lorient-du-Comtat en partie, Monteux quartier de l'hospice, Sarrians en partie).
- La crue centennale modélisée, lorsque la crue de septembre 1992 lui est inférieure, et qu'il existe des études hydrauliques, c'est à dire sur les communes de Bedoin au vallon de Malaugu, Caromb le long des Malagrones, Carpentras le long de l'Auzon, Flassan à la combe de Canaud, Lorient-du-Comtat entre le Brégoux et la Mède, Mallemort-du-Comtat dans la traversée de l'agglomération, Mazan, Modène dans la traversée de l'agglomération, Monteux le long de l'Auzon, Sarrians sur le Brégoux et la Grande Levade, Vacqueras le long du ruisseau du Pontet, Villes-sur-Auzon à la combe de l'Ermitage.
- L'enveloppe de la crue hydrogéomorphologique pour les autres communes ou parties de communes.

- Intensité et qualification de la crue :

Quatre zones de risques sont identifiées sur la carte réglementaire :

- 1- La zone **Rouge** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort ou très fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels, aux secteurs d'écoulement torrentiel des ravins et vallats et enfin aux zones d'expansion des crues, qu'il est nécessaire de préserver afin de ne pas aggraver le risque à l'aval.
Dans ces zones, le principe général est l'inconstructibilité. Seule l'extension des activités économiques déjà existantes peut y être autorisée sous certaines conditions.
- 2 - La zone **Orange** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort ou moyen dans les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels. Là encore le principe général y est de ne pas construire avec cependant des possibilités d'extension limitée pour les constructions existantes.
- 3 - La zone **Orange Hachuré** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort ou moyen dans zones urbanisées avec des vitesses de l'eau faibles. Les constructions y sont permises, avec le respect de certaines prescriptions.
- 4 - La zone **Jaune** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles ou naturels. Les constructions y sont permises avec le respect de certaines prescriptions.

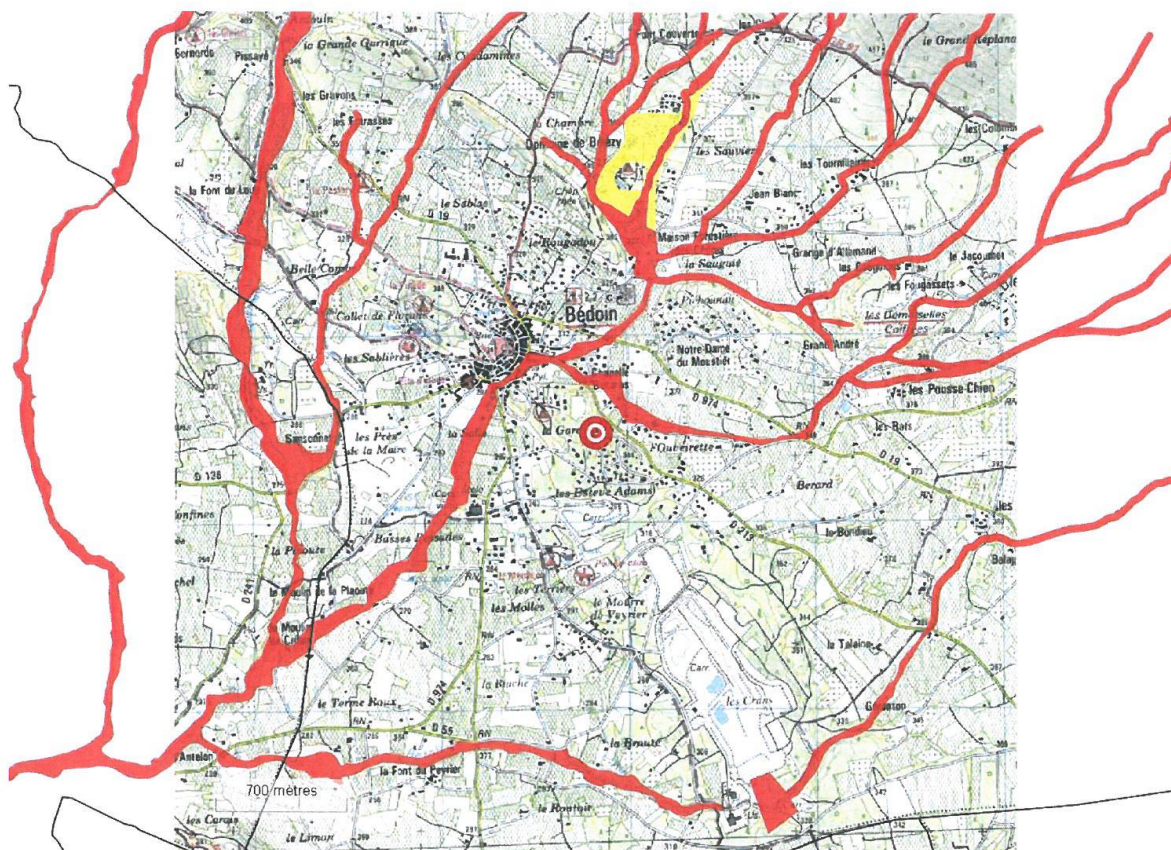
Date d'élaboration de la présente fiche : AOÛT 2011

DOSSIER D'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Le bien que vous avez localisé est situé dans la commune de **BEDOIN**

Carte PPRi réglementaire du SOMV (approuvé le 30-07-2007)

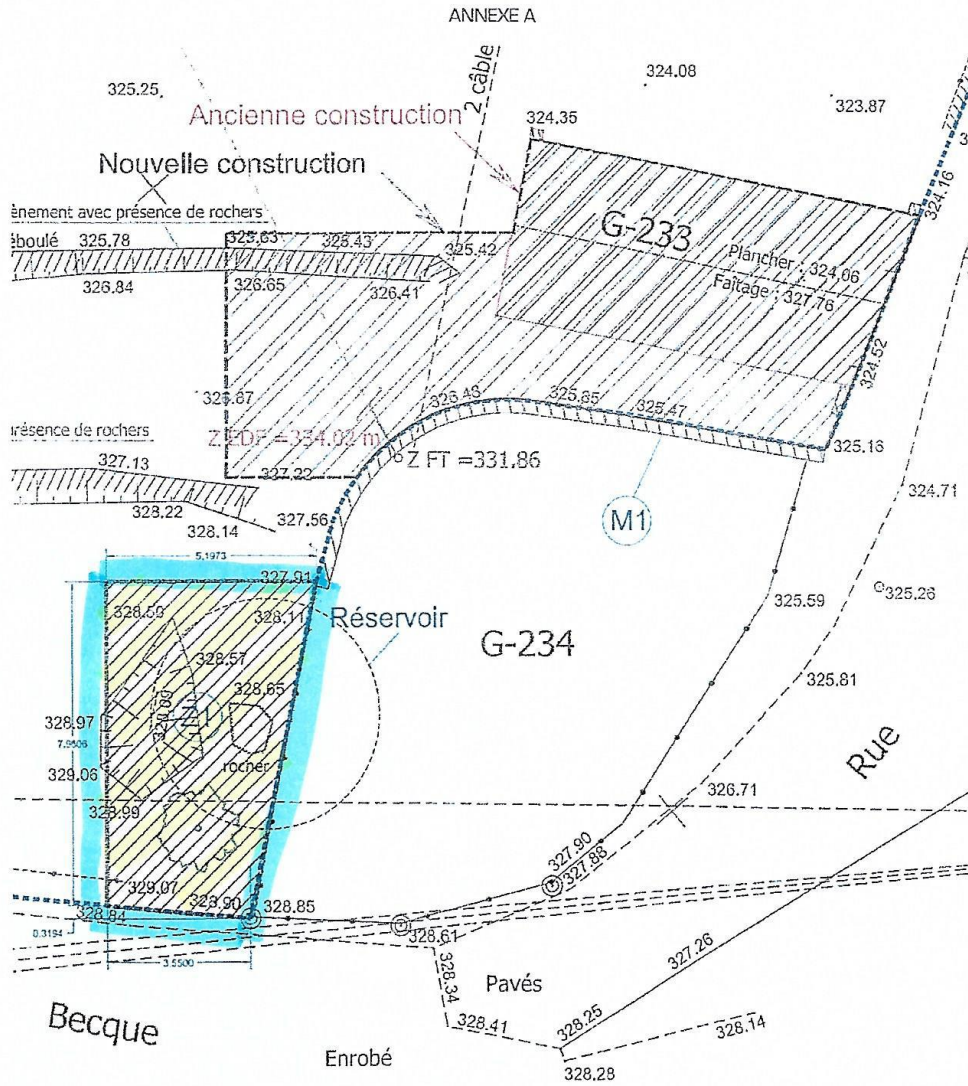
- Zone rouge
- Zone orange quadrillé
- Zone orange hachuré
- Zone iaune



BdCarto®, Scan25®, Scan100 ®, ©IGN

2. Plan des lieux concernant le réservoir de Saint ANTONIN.

Plan 4



3. Etat des PPA consultées et avis des PPA ayant répondu.



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N° 1

Courrier recommandé AR transmis à :	DOSSIER modification n° 1 du PLU + MA-ARE-2016-481 du 19/12/2016 + MA-DEL-2016-139 du 15/12/2016	Réceptionné le	Avis reçu le :
PREFET VAUCLUSE	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
SOUS-PREFET	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
PREFET CDPENAF	Transmis le : 17/01/2017	18/01/2017	
DDT	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
DDASS	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
DREAL	Transmis le : 02/02/2017	06/02/2017	
DDPP	Transmis le : 02/02/2017	06/02/2017	
SDAP	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
DRAC	Transmis le : 02/02/2017	06/02/2017	
CONSEIL DEPARTEMENTAL	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
CONSEIL REGIONAL	Transmis le : 02/02/2017	06/02/2017	
CHAMBRE COMMERCE	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
CHAMBRE METIERS	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
CHAMBRE D'AGRICULTURE	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
SYNDICAT MIXTE COVE	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
COMMUNAUTE AGGLO COVE	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
SMAEV	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
INSTITUT NATIONAL ORIGINE ET QUALITE	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
CENTRE REGIONAL PROPRIETE FORESTIERE	Transmis le : 02/02/2017	03/02/2017	
ARS PACA	Transmis le : 22/02/2017	23/02/2017	



LR) DNF / RG-11PA

RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président

Monsieur Luc REYNARD
Maire de Bédoin
Hôtel de Ville
BP 60007
84410 BEDOIN


Marseille, le 08 FEV. 2017

Monsieur le Maire,

J'ai pris connaissance avec une attention particulière de votre courrier reçu le 6 février 2017 par lequel vous m'informez de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

J'ai aussitôt transmis votre courrier à la Délégation connaissance planification transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien cordialement


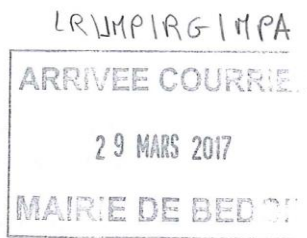
Christian ESTROSI

Réf. : SCOUR-A17-04012

Hôtel de Région
 27, place Jules Guesde - 13481 Marseille cedex 20
 Téléphone : 04 88 73 69 49 - connaissance.planification@regionpaca.fr



PRÉFET DE VAUCLUSE

Carpentras, le **21 MARS 2017**Direction départementale
des territoiresService Prospective Urbanisme et Risques
Planification SCoT/PLU
Affaire suivie par : Stéphanie GIGANT
Tél : 04 88 17 82 66
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel : stephanie.gigant@vaucluse.gouv.frLe Préfet de Vaucluse
à
Monsieur le Maire de Bédoin**Objet** : avis de l'Etat sur la modification n°1 bis du PLU

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié, par courrier en date du 13 janvier 2017, le projet de modification du plan local d'urbanisme. L'analyse du dossier m'amène à formuler les observations ci-après.

Tout d'abord, la modification de l'article 2 de la zone UD revient à considérer que la totalité du périmètre de la zone constitue un secteur de mixité dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements comportant 400 m² de surface de plancher et/ou plus de 4 logements, 20 % la surface de plancher doit être affecté à des logements locatifs sociaux (LLS). Aussi, et en application de l'article R. 123-12 (ancien) du code de l'urbanisme, ce secteur de mixité défini sur le fondement de l'article L. 151-15 doit être identifié sur le document graphique.

Par ailleurs, les prescriptions de règlement relatives à la défense extérieure contre l'incendie (DECI) doivent être rendues conformes aux prescriptions du règlement départemental de DECI (RDDECI) arrêté par Monsieur le préfet de Vaucluse en date du 10 janvier 2017 (arrêté préfectoral n° 17-135), pris en application du décret du 27 février 2015 et de l'arrêté du 15 décembre 2015 relatifs à la DECI et au référentiel national de la DECI.

De plus, en matière d'accessibilité, pour les zones UCf2, UCplf2, UNbf3, UYf2, UEcf3, Af2, Apf2 et Af3, il est nécessaire de modifier les éléments suivants :

- chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière,
- les bâtiments doivent être situées à moins de 50 mètres de cette voie ouverte à la circulation publique. .../...

Préfecture de Vaucluse – 2 Avenue de la Folie - 84905 AVIGNON cedex 09
Téléphone : 04 88 17 84 84 – Télécopie : 04 90 86 20 76 - Internet : www.vaucluse.pref.gouv.fr

Il est nécessaire également d'insérer dans le règlement les schémas des différentes formes de voies (retournement, voie en impasse en forme de T en bout et en forme de L en bout).

Enfin, La CDPENAF de Vaucluse, réunie le 23 février 2017, s'est prononcée au titre des dispositions du règlement applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles du territoire de Bédoin. Elle a émis un avis favorable et recommande :

- que la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse pas 150 m² ;
- que la surface de plancher totale soit également plafonnée pour la dernière tranche (surface de plancher initiale supérieure à 200 m²) dans les zones soumises à un aléa feu de forêt ;
- que l'emprise au sol des piscines soit fixée et que l'emprise au sol totale des annexes soit limitée à 60 m² (toutes annexes confondues y compris les piscines) ;
- de préciser, pour les secteurs indicés « f » dans le règlement, les prescriptions de la doctrine feu de forêt relatives à l'emprise au sol et à la surface de plancher des annexes non accolées et accolées ;
- la mise en place d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles (poussières, odeurs, contraintes diverses).

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet de Carpentras,



Jean-François MONIOTTE



CRJMP/RG/MPA

PRÉFET DE VAUCLUSE

Direction départementale
des territoires

Avignon, le

08 MARS 2017

Service prospective, urbanisme et risques
Affaire suivie par : Cindy BEZIAT
Tél : 04 88 17 82 78
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel : ddt-cdpnaf84@vaucluse.gouv.fr

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Bédoin

Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) relatif au projet de modification n°1 bis du PLU approuvé le 21 décembre 2011.

Conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, vous avez soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Vaucluse, le projet de modification n°1 bis du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune approuvé le 21 décembre 2011.

Le projet de modification du PLU comporte un règlement autorisant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles. Sur ce point, la consultation de la CDPENAF est en effet obligatoire.

Elle se prononce par avis simple au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui lui est assigné.

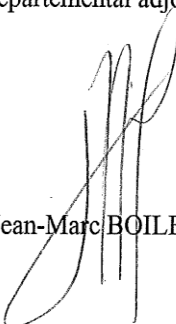
La CDPENAF de Vaucluse qui s'est réunie le 23 février 2017 a émis 1 avis favorable à l'unanimité au titre des dispositions du règlement applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles. Elle recommande :

- que la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse pas 150 m² ;
- que la surface de plancher totale soit également plafonnée pour la dernière tranche (surface de plancher initiale supérieure à 200 m²) dans les zones soumises à un aléa feu de forêt ;
- que l'emprise au sol des piscines soit fixée et que l'emprise au sol totale des annexes soit limitée à 60 m² (toutes annexes confondues y compris les piscines) ;

.../...

- de préciser, pour les secteurs indicés « f » dans le règlement, les prescriptions de la doctrine feu de forêt relatives à l'emprise au sol et à la surface de plancher des annexes non accolées et accolées ;
- la mise en place d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles (poussières, odeurs, contraintes diverses).

Pour le Préfet et par délégation,
Le directeur départemental adjoint des territoires,



Jean-Marc BOILEAU

Copies à : M. le sous-préfet de Carpentras - SPUR/DSAF/Dossier et chrono



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

ARRIVÉE COURRIER

01 AVR. 2017

Avignon, le 29 MARS 2017

MAURICE CHABERT
PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

MAIRIE DE BEDOIN

Monsieur Luc REYNARD
Maire
Hôtel de Ville
301, avenue Barral des Baux
BP 60007
84410 BEDOIN

Direction du Développement et
des Solidarités Territoriales

Dossier suivi par :
Véronique ALMERAS
Tél : 04 32 40 79 00

Objet : Modification n°1 du PLU
Avis du Département

PJ : carte du réseau routier
départemental (extrait)

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au Département un exemplaire du projet de PLU de la commune de Lagnes par un courrier en date du 27 novembre, dans sa version avant arrêt par le conseil municipal.

Je vous en remercie et, en retour, je souhaite attirer l'attention de la commune sur des points relatifs à la voirie départementale.

Pour la plupart des routes départementales, le nouveau règlement prend en compte les marges de recul des constructions implantées le long de celles-ci et fixées par le règlement de voirie départementale en fonction du classement de la route.

Toutefois pour ce qui concerne la RD 974 :

- la section nord-est de cette route est classée dans le réseau de désenclavement pour laquelle le recul est fixé par le règlement de voirie à 15m de l'axe de la voie,
- la section sud-ouest est classée dans le réseau de rabattement pour laquelle le recul est fixé par le règlement de voirie à 25m de l'axe de la voie

Ces marges de recul peuvent être adaptées en agglomération.

Le long de la RD 974 et dans certaines zones, le nouveau règlement du PLU impose des marges de recul plus contraignantes. Elles pourraient être réduites en conséquence.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

Le Président

Maurice CHABERT

*Courrier distribué au
service URBA le 6/04/2017*

Conseil départemental de Vaucluse
Hôtel du Département - Rue Viala - 84909 AVIGNON CEDEX 9 - Téléphone 04 90 16 15 00 - Télécopie 04 90 14 04 57 - www.vaucluse.fr



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

ARRIVÉE COURRIER

01 AVR. 2017

Avignon, le 29 MARS 2017

MAURICE CHABERT
PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

MAIRIE DE BEDOIN

Monsieur Luc REYNARD
Maire
Hôtel de Ville
301, avenue Barral des Baux
BP 60007
84410 BEDOIN

Direction du Développement et
des Solidarités Territoriales

Dossier suivi par :
Véronique ALMERAS
Tél : 04 32 40 79 00

Objet : Modification n°1 du PLU
Avis du Département

PJ : carte du réseau routier
départemental (extrait)

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis au Département un exemplaire du projet de PLU de la commune de Lagnes par un courrier en date du 27 novembre, dans sa version avant arrêt par le conseil municipal.

Je vous en remercie et, en retour, je souhaite attirer l'attention de la commune sur des points relatifs à la voirie départementale.

Pour la plupart des routes départementales, le nouveau règlement prend en compte les marges de recul des constructions implantées le long de celles-ci et fixées par le règlement de voirie départementale en fonction du classement de la route.

Toutefois pour ce qui concerne la RD 974 :

- la section nord-est de cette route est classée dans le réseau de désenclavement pour laquelle le recul est fixé par le règlement de voirie à 15m de l'axe de la voie,
- la section sud-ouest est classée dans le réseau de rabattement pour laquelle le recul est fixé par le règlement de voirie à 25m de l'axe de la voie

Ces marges de recul peuvent être adaptées en agglomération.

Le long de la RD 974 et dans certaines zones, le nouveau règlement du PLU impose des marges de recul plus contraignantes. Elles pourraient être réduites en conséquence.

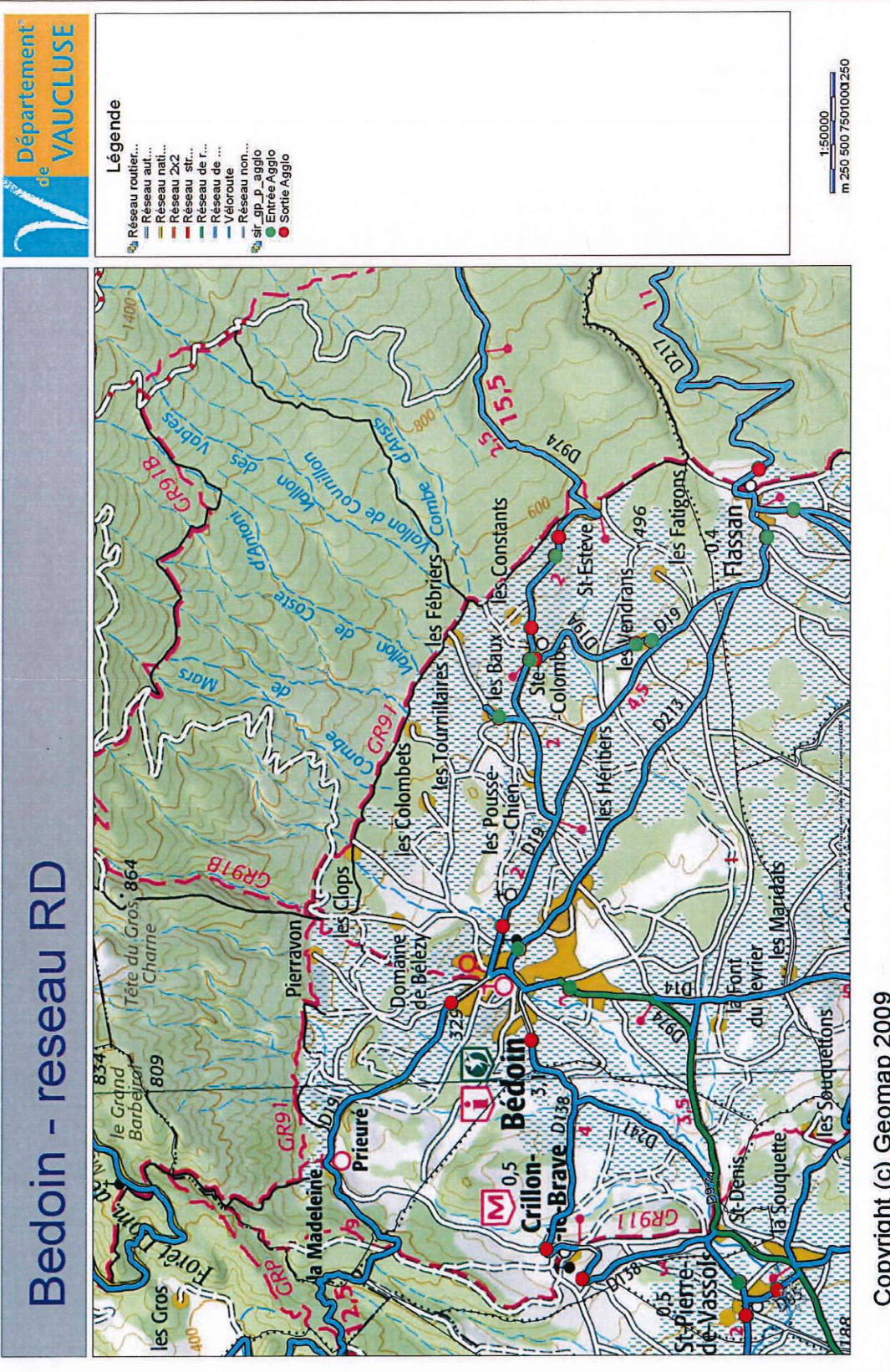
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

Le Président

Maurice CHABERT

*Courrier distribué au
service URBA le 6/04/2017*

Conseil départemental de Vaucluse
Hôtel du Département - Rue Viala - 84909 AVIGNON CEDEX 9 - Téléphone 04 90 16 15 00 - Télécopie 04 90 14 04 57 - www.vaucluse.fr





Le Président

Direction des Relations aux Entreprises et aux Territoires

Affaire suivie par : Hanane EL MASNAOUI-TAOUIL

Ligne directe : 04 90 14 87 26

Fax : 04 90 82 97 49

Courriel : helmasnaoui@vaucluse.cci.fr



Monsieur Luc REYNARD
Maire
Hôtel de Ville
301 avenue Barral des Baux
BP 60007
84410 BEDOIN

N/Réf. : HEM/BG-048-02/2017

Avignon, le 2 MARS 2017

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bédoin

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Celle-ci permet de tenir compte du risque de ruissellement, des lois ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) et Macron (Croissance, activité et égalité des chances économiques).

Au regard des éléments transmis, la CCI de Vaucluse émet un avis favorable sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Cet avis est émis sous condition suspensive de réitération par la plus prochaine Assemblée Générale de l'institution Consulaire dont un extrait certifié conforme de la délibération vous sera joint immédiatement à l'issue de la tenue de cette Assemblée Générale.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

Bernard VERGIER

Syndicat Mixte Comtat Ventoux

Hôtel de Communauté de la CoVe
1171 Avenue du Mont Ventoux - CS 30085
84203 CARPENTRAS CEDEX

Carpentras, le 10 MARS 2017

Affaire suivie par Mlle MARTIN
☎ : 04.90.67.69.47
Fax : 04.90.60.59.09
Courriel : martin-a@ventoux-comtat.com

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
301, avenue Barral des Baux
BP 60007
84410 Bédoin

N/Réf.: GV/AG/AM/FC - SYM 06302422
Objet : Modification n° 1 du PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'avez notifié la modification n° 1 de votre Plan Local d'Urbanisme qui vise à modifier le règlement afin de maîtriser la densification rendue possible par la loi ALUR. En effet, la suppression des COS, notamment, entraînerait, en l'état, une densification surdimensionnée, mais surtout non maîtrisée.

Cette modification permet donc d'autoriser un potentiel constructible plus important que dans le PLU en vigueur, mais moins important que ce que ne le permettrait la simple application de la loi ALUR.

La présente modification a aussi pour objectif de prendre en compte le ruissellement et de corriger des erreurs matérielles.

Je vous informe que je prends acte des éléments transmis, qui n'appellent, par ailleurs, aucune remarque de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président du Syndicat Mixte
Comtat Ventoux



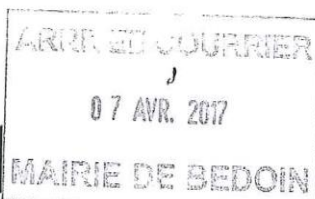
Monsieur Gilles VEVE

Gilles Vève





INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ



LRJMP1 MB

Le Directeur

Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE
301, Avenue Barral des Baux
BP 60007
84110 BEDOIN

Avignon, le 03/04/2017

N/Réf.: FM/MJR 2017 - 02
Objet Dossier suivi par : Florence MORALES
Téléphone : 04 90 86 57 15
Mail : f.morales@inao.gouv.fr

V/Réf.:
OBJET: Modification simplifiée N° 1 du PLU de Bédoin (84410)

Monsieur le Maire,

Par courrier du 13 janvier 2017, vous avez bien voulu me faire parvenir pour examen et avis le dossier de projet de PLU de votre commune.

La commune de BEDOIN appartient aux aires AOC (Appellation d'Origine Contrôlée): « Ventoux », « Muscat du Ventoux », « Huile d'Olive de Provence »,

et aux aires IGP (Indication Géographique Protégée): « Agneau de Sisteron », « Miel de Provence », « Vaucluse », « Méditerranée ».

La modification n° 1 du PLU de Bédoin vise essentiellement à intégrer les dispositions des lois (ALUR, Macron) postérieures à l'approbation du PLU.

Elle m'entraîne aucune modification de l'économie générale du document d'urbanisme et en particulier de la zone agricole.

Je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour le Directeur
et par délégation,

Valérie Keller
Adjointe du Délégué Territorial

Copie : DDTM du Vaucluse

INAO - Site d'Avignon

L'Ingénieur Territorial - Florence MORALES
Forum de Courtine - Boite postale 60 912 - 84090 AVIGNON CEDEX 9
TEL. 04 90 86 57 15 / TELECOPIE : 04 90 86 48 74
www.inao.gouv.fr



LR12001 RG INPA

**CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR**

Mairie
301, avenue Barral des Baux - BP 60007
84410 BEDOIN

Marseille, le 13 Février 2017

N/Réf. PT/CH-A17045

V/Réf :

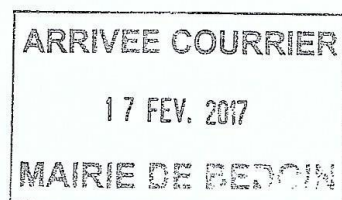
Objet : Modification n°1 du PLU

Monsieur le Maire

Dans le cadre de la consultation pour avis des personnes associées, vous nous avez transmis le dossier du PLU de votre commune.

Par la présente, je vous accuse réception de ce courrier en date du 6 Février 2017.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire l'expression de mes sentiments très distingués.



Le Directeur

 Philippe THEVENET

7 impasse Ricard Digne -13004 MARSEILLE
Tél : 04 95 04 59 04
E-mail : paca@crpf.fr - <http://www.ofme.org/crpf/>

DÉLÉGATION RÉGIONALE DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier
SIRET 180 092 355 00379 - APE 8413Z
TVA Intracommunautaire FR 75180092355



4. Copie de la page internet de l'enquête publique sur le site de la mairie.

PLU ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION 01 DU PLU - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique sur la modification du PLU se déroulera **du mardi 18 avril (8 h 00) au samedi 20 mai 2017 (12 h 00)**.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier pendant cette période aux horaires habituels d'ouverture de l'hôtel de ville de Bédoin :

- lundi, mardi, jeudi et vendredi : 8 h 00 - 12 h 00 / 13 h 30 - 17 h 30
- mercredi : 8 h 00 - 12 h 00
- samedi : 8 h 30 - 12 h 00

Nous vous invitons à consulter les 25 documents relatifs à cette enquête que vous pouvez télécharger ci-dessous.

Le commissaire enquêteur tiendra **4 permanences** à l'hôtel de ville de Bédoin :

Mardi 18/04/2017 de 8 h 00 à 12 h 00

Lundi 24/04/2017 de 8 h 00 à 12 h 00

Jeudi 11/05/2017 de 13 h 30 à 17 h 30

Samedi 20/05/2017 de 8 h 30 à 12 h 00

A partir du mardi 18 avril 2017, vous pourrez nous faire part de vos observations par mail à ep-modificationplu@bedoin.fr

En consultation, ci-dessous, les courriels d'observations adressés à la municipalité dans le cadre de cette enquête ainsi que les avis parus dans la presse pendant celle-ci.

Documents joints

[PLU-av1-notification-aux-ppa](#) (PDF - 217.59 Ko)

[PLU-av2-region-paca](#) (PDF - 168.79 Ko)

[PLU-av3-cnpf](#) (PDF - 60.63 Ko)

[PLU-av4-cci](#) (PDF - 58.67 Ko)

[PLU- av5-syndicat-mixte-comtat-v\(...\)](#) (PDF - 62.44 Ko)

[PLU-av6-cdpenaf](#) (PDF - 103.55 Ko)

[PLU- av7-etat](#) (PDF - 131.66 Ko)

[PLU-av8-presentation-a-la-cdpen\(...\)](#) (PDF - 1.09 Mo)

[PLU-av9-departement-de-vacluse](#) (PDF - 404.82 Ko)

[PLU-av10-inao](#) (PDF - 216.81 Ko)

[PLU-d1-rapport-de-presentation-](#) (PDF - 6.8 Mo)

[PLU- d2-reglement](#) (PDF - 1.07 Mo)

[PLU- d3-zonage](#) (PDF - 827.7 Ko)

[PLU-d4-annexe-dup](#) (PDF - 749.08 Ko)

[PLU-liste-des-pieces](#) (PDF - 247.17 Ko)

[PLU-pa1-deliberation-n2016139-1\(...\)](#) (PDF - 184.07 Ko)

[PLU-pa2-et-pa4-attestation-affi\(...\)](#) (PDF - 162.64 Ko)

[PLU- pa3-arrete-n2016481-191216](#) (PDF - 121.03 Ko)

[PLU-pa5-avis-presse-arrete-n201\(...\)](#) (PDF - 482.92 Ko)

[PLU- pa6-decision-designation-co\(...\)](#) (PDF - 58.86 Ko)

[PLU-pa7-arrete-n2017132-2703201\(...\)](#) (PDF - 183.39 Ko)

[PLU-pa8-attestation-affichage-a\(...\)](#) (PDF - 43.19 Ko)

[PLU-pa9-avis-enquete-publique](#) (PDF - 372.08 Ko)

[PLU-pa10-pv-constat-affichage-a\(...\)](#) (PDF - 110.72 Ko)

[PLU-pa11-avis-presse-2-sur-4](#) (PDF - 1.3 Mo)

[Courriels enquête publique semaine 2](#) (PDF - 4.02 Mo)

[Avis presse durant l'enquête publique](#) (PDF - 970.98 Ko)

[Courriel enquête publique semaine 4](#) (PDF - 81.02 Ko)

[Courriel enquête publique semaine 6](#) (PDF - 111.05 Ko)

5. PV de la réunion publique du 6 mars 2017 et article de presse.

Commune de Bédoin

Présentation du projet de modification n°1 du PLU / Réunion Publique

COMPTE-RENDU

Présentation du projet de modification n°1 du PLU Réunion Publique 6 mars 2017

1. Déroulement de la réunion

La commune de Bédoin souhaite informer la population sur la modification n°1 du PLU, engagée par arrêté du maire en date du 19 décembre 2016. Dans ce cadre, une réunion publique de présentation a été organisée le lundi 6 mars 2017 à la salle du Conseil de la mairie à 19h00. Une quarantaine de personnes était présente pour assister à cette réunion.

Monsieur le Maire accueille les participants et introduit la réunion en rappelant que la modification n'a pas vocation à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. Elle vise plutôt à réaliser des ajustements techniques afin de préserver le cadre de vie et les paysages en limitant la surdensification, et de rétablir une certaine équité pour les habitants des zones agricoles et naturelles.

Monsieur le Maire explique que cette réunion d'information intervient avant l'enquête publique qui se déroulera à partir du mois d'avril. Elle a pour objet de présenter le projet de modification n°1 du PLU, avec notamment :

- La procédure de modification ;
- L'application de la loi ALUR ;
- Le risque de ruissellement ;
- Les dispositions pour les zones agricoles et naturelles.

Monsieur le Maire donne la parole à **Monsieur Stéphane de PONCINS et Madame Audrey ARNAUD**, Urbanistes ayant en charge l'élaboration du dossier qui rappellent que le PLU de Bédoin a été approuvé le 21 décembre 2011, puis mis en révision générale avec un débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et présentent le projet de modification du PLU.

2. Débat

Au cours de la présentation, plusieurs interrogations et réflexions ont été émises par les habitants, portant notamment sur :

- Les possibilités de constructions en zones agricoles (2.1.) ;
- La localisation des zones de ruissellement (2.2.) ;
- Les dispositions de la loi ALUR (2.3.).

2.1. Les possibilités de constructions en zones agricoles

L'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme dispose que « (...) *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (...)* ». Le public demande confirmation que les dispositions s'appliquent bien aux non-agriculteurs et propose des études de cas concrets.

Monsieur le Maire rappelle que le PLU précédent ne permettait aucune extension ou annexe pour les non-agriculteurs. La présente modification permettra dorénavant des extensions et annexes, avec des dispositions plus restrictives pour les secteurs indicés « f » en raison de l'aléa feux de forêt.

Monsieur PETIT, adjoint à l'Urbanisme précise que les dispositions sont identiques à celles de la zone naturelle ; étant entendu qu'elles ne sont valables qu'une fois durant la vie du PLU. Il précise également que, conformément à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), un seuil à 250 m² de Surface de Plancher

Commune de Bédoin

Présentation du projet de modification n°1 du PLU / Réunion Publique

(SP) sera précisé pour les constructions disposant de plus de 200 m² de SP dans les secteurs indicés « f ».

2.2. La localisation des zones de ruissellement

Le cœur villageois de Bédoin s'articule autour des 4 reliefs, dont deux dans lesquels la Commune a délimité des secteurs spécifiques indicés « pl ». Un habitant demande des précisions sur la délimitation de ces secteurs et les dispositions que cela entraîne.

Monsieur le Maire explique que ces secteurs ont été délimités en fonction des courbes de niveau. Les dispositions ajoutées à ces zones urbaines ne sont que des ajustements techniques de l'article 4 afin de garantir la récupération et l'écoulement des eaux de pluies et ainsi de lutter contre la problématique du ruissellement pluvial qui compte tenu de la topographie du secteur est susceptible d'avoir une incidence notable.

2.3. Les dispositions de la loi ALUR

Un habitant demande si ces nouvelles dispositions ne sont pas en contradiction avec la loi.

Monsieur PETIT rappelle que la commune souhaite maintenir son cadre de vie et ses paysages, sans dénaturer son environnement par une surdensification, comme elle l'a confirmé via l'orientation n°2 du PADD « *Maîtriser le développement urbain et résidentiel* » a pour objectif d'éviter une surdensification en « *densifiant de manière raisonnée sans dénaturer le caractère paysager de la commune* » et en « *maintenant des espaces de respiration au sein du tissu urbain* ».

3. Conclusion et calendrier prévisionnel

A l'issue du débat, **Monsieur le Maire** remercie les participants de leur présence et précise que le dossier de modification sera consultable au Service Urbanisme en Mairie et disponible sur le Site Internet de la commune lors de l'Enquête Publique qui se déroulera courant au mois d'avril.

Jeudi 9 Mars 2017
www.laprovence.com

BÉDOIN

Les habitants informés sur le nouveau plan local d'urbanisme

Le PLU implique l'application d'un nouveau règlement pour plus d'équité.

Ce document et ses avancées vont dans le sens des intérêts de tous les Bédoinais, nous avons souhaité établir une équité entre chaque citoyen. Le document sera consultable sur internet quinze jours avant l'enquête publique et nous sommes à votre service," souligne le maire Luc Reynard présent à la réunion publique sur le plan local d'urbanisme (PLU) et son nouveau règlement organisé en mairie ce lundi soir.

Audrey Arnaud urbaniste chargée d'études et Stéphane De Poncins du cabinet SDP Conseil ont été mandatés par la municipalité pour élaborer et présenter aux Bédoinais ce nouveau PLU et les modifications qui accompagnent son application. "Mis en place et approuvé en 2011 le PLU de Bédoin a été mis en révision en novembre 2015 et aujourd'hui sa modification a pour objet d'intégrer les dispositions de la loi dite ALUR, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Et ajoute également les dispositions permises par l'article 80 de



Les Bédoinais ont pu comprendre ce nouveau document présenté en vidéo projection.

/PHOTO E.F.

la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques relatif à la constructibilité en zones agricoles et forestières mais aussi des extensions et des annexes de bâtiments d'habitation", précise Jean Marc Petit l'adjoint au maire délégué à l'urbanisme au village avant de poursuivre, "La modification permet aussi de corriger

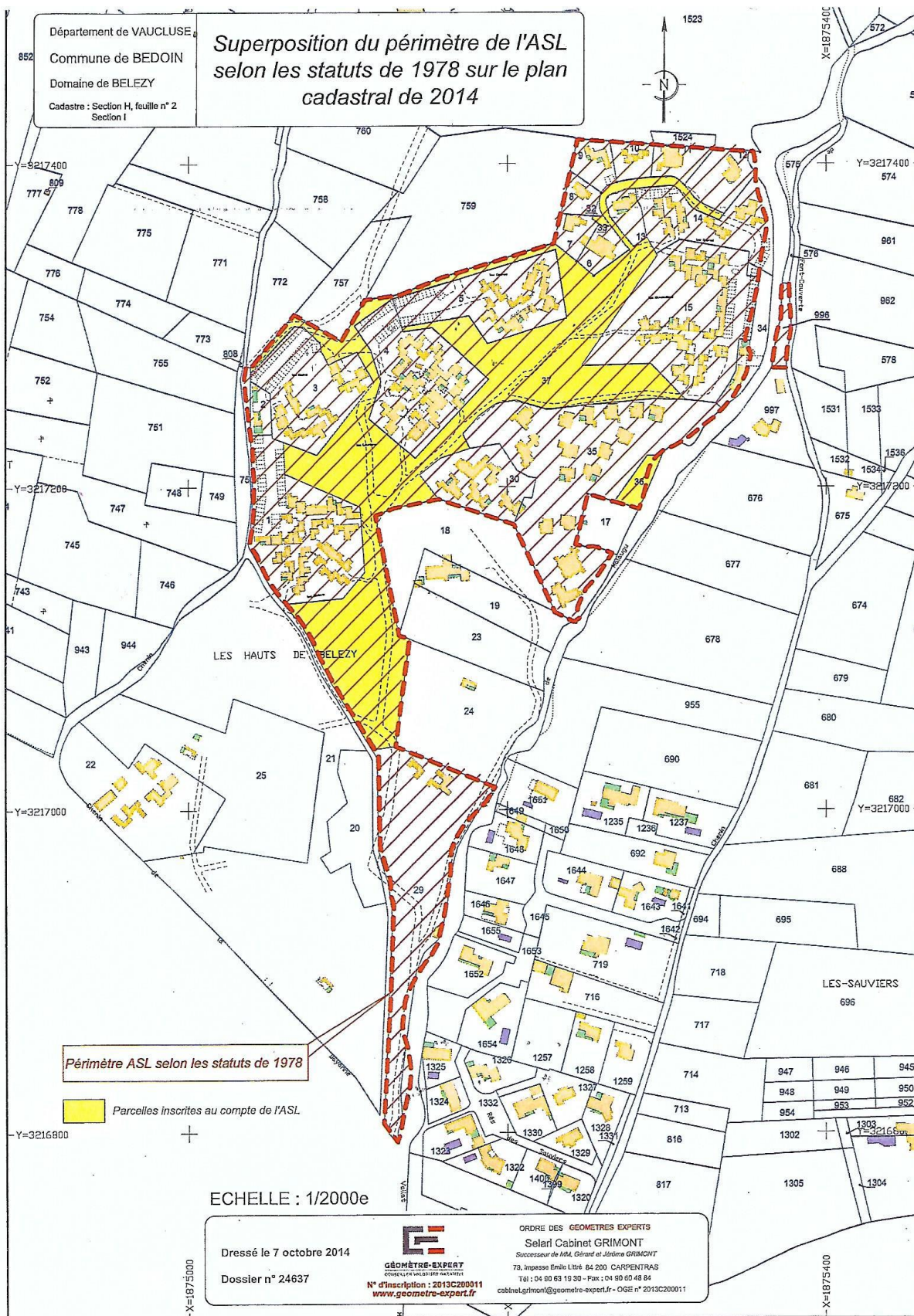
les erreurs matérielles identifiées à l'usage dans le règlement, sans oublier d'intégrer le risque de ruissellement dans le règlement et le zonage et enfin de mettre à jour les servitudes," conclut M. Petit.

Le public était très intéressé, les personnes n'ont pas hésité à participer en posant de nombreuses questions. M. Petit est

à nouveau intervenu : "Nous avons un cadre de vie à préserver et un accroissement à maîtriser et ce en tenant compte qu'ici c'est classé 'Montagne', donc nous ne sommes pas en plaine et nous sommes soumis à la loi montagne ainsi qu'à ses contraintes différentes." **E.F.**

Contact mairie ☎ 04 90 65 60 08

6. Plan de zonage ASL « Les Hauts de Bélézy ».



PIECES JOINTES

A. Registre d'enquête publique et pièces jointes des requérants.

B. Dossier « Pièces administratives proposées par la mairie de BEDOIN » :

- PA1. Délibération N° 2016-139 du Conseil Municipal du 15/12/16 ;
- PA2. Certificat d'affichage de la délibération N° 2016-139 ;
- PA3. Arrêté municipal N° 2016-481 du 19/12/16 portant lancement de la modification du PLU ;
- PA4. Certificat d'affichage de l'arrêté N° 2016-481 ;
- PA5. Avis de presse Prescription de la modification 01 dans VAUCLUSE MATIN – 30/12/16 ;
- PA6. Décision de désignation du commissaire enquêteur par le TA de Nîmes – 21/02/17 ;
- PA7. Arrêté municipal N° 2017-132 du 27/03/17 prescrivant l'enquête publique ;
- PA8. Attestation d'affichage de l'arrêté 2017-132 ;
- PA9. Avis d'enquête publique ;
- PA10. PV de constat d'affichage de l'enquête publique ;
- PA11. 1^{ère} parution des avis de presse ;
- PA12. 2^{ème} parution des avis de presse.

C. (*Le rapport du commissaire enquêteur et ses annexes, pour mémoire*).

D. Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur adressé à M. le Maire, le 24 mai 2017.

E. Mémoire en réponse de M. le Maire, en date du 7 juin 2017.