

ARRIVEE COURRIER

21 SEP. 2018

Avignon, le 19 SEP. 2018

MAIRIE DE BEDOIN

Monsieur Luc REYNARD

Maire

Hôtel de Ville

301 Avenue Barral des Baux

CS 90001

84410 BEDOIN

MAURICE CHABERT

PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Monsieur le Maire,

Vous m'avez communiqué le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, afin de recueillir l'avis du Conseil départemental de Vaucluse, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que j'émet un avis favorable sur ce projet assorti des réserves suivantes :

Pour le point n°1 concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone UY et UYf2.

Il est compréhensible que la Commune souhaite profiter de la desserte de secteur, par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, pour permettre de nouvelles constructions.

Toutefois, la densité prévue est trop faible avec un coefficient d'emprise au sol de 10% maximum, dans certaines zones. Cela va conduire à l'utilisation de terrains de 2000 m² pour réaliser une habitation.

Pour le secteur des Granges, il est nécessaire de doubler cette emprise au sol afin d'utiliser au maximum les possibilités de construire, tout en respectant le paysage. Cela évitera, par la suite, d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour l'accueil de population.

Pour le hameau des Fébriers, comme indiqué dans le rapport de présentation, il est situé en piémont du Mont Ventoux. Il est donc nécessaire de restreindre le périmètre de la zone aux constructions existantes, afin de constituer un hameau dense. En l'état du zonage actuel, il va être créé une zone d'urbanisation diffuse, au pied du Mont Ventoux.

L'exigence de préservation des espaces agricoles dans le cadre des politiques de planification urbaine renvoie plus largement à la nécessité de maîtriser les mécanismes d'étalement urbain et d'optimiser de manière efficace le foncier par la densification.

Pour le point 3.6 concernant la zone UCp – route de Flassan.

Au vu de la photo actuelle, jointe au rapport de présentation, il ne semble pas évident que le cône de vue actuel sur le village sera préservé. Il est nécessaire de produire un photomontage, dans le rapport de présentation, avec un projet

de construction de hauteur 6 mètres, sur la parcelle la plus à l'Est, pour permettre de juger du panorama final et de la préservation du cône de vue.

Pour le point 3.8 concernant les servitudes de logement.

La Commune indique qu'elle supprime la servitude L1, prévue pour la réalisation de huit logements locatifs aidés, parce que le projet des Caritas a été réalisé. Si les bâtiments ont été construits à l'endroit prévu par l'emplacement réservé, il faut compléter le plan cadastral avec les constructions. Par contre, si le projet réalisé est situé sur un autre terrain, la servitude devrait être maintenue, car il n'est pas possible de connaître, avec les documents présentés, si les objectifs quantitatifs du PLU approuvé seront toujours respectés.

Concernant les servitudes L2 et L4, elles portent respectivement sur 8 et 5 logements locatifs aidés, avec 100 % de l'opération affectée au logement social.

La modification conduit à diminuer le ratio applicable, à une échelle de 30% de logements locatifs aidés. Il sera difficile de trouver un bailleur social qui voudra construire un ou deux logements sociaux.

Il paraît donc opportun de conserver les valeurs initiales, la Commune devant produire au total 66 logements locatifs sociaux, à l'horizon 2020, dans le cadre du PLH.

Pour le point 3.9.3 concernant l'article 2 de la zone N.

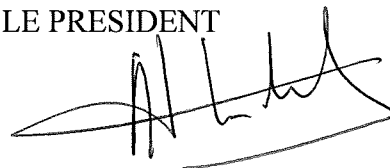
La rédaction prévue pour cet article peut conduire à une extension de 100 % de la surface de plancher, avec un seuil minimal de 50 m² de surface de plancher pour l'existant et une extension de 50 m² possible. Il ne peut plus être considéré qu'il s'agit d'une extension limitée comme le permet le Code de l'Urbanisme, article L.151-12, qui ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est nécessaire de se rapprocher des prescriptions définies par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, à savoir un seuil minimal de 70 m² pour l'existant et une extension de 30% à 50% avec un maximum de 150 m² de surface de plancher.

Il est préconisé également de réglementer, à l'article 9, un pourcentage d'emprise au sol pour les extensions des habitations existantes, afin d'empêcher la réalisation de grands volumes ouverts, qui conduiraient à un mitage du territoire.

Une fois le document approuvé, je souhaiterais que mes services soient destinataires d'un exemplaire de la version applicable, de préférence sous format numérique.

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

LE PRESIDENT



Maurice CHABERT