

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de GOULT

Mairie de GOULT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 1 du Plan local d'Urbanisme

**Enquête publique au titre notamment
De l'article L123-13
Du Code de l'Urbanisme**

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| <u>A – RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE</u> | 3 |
| 1 – GENERALITES LA PROCEDURE | 4 |
| 1.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur | 4 |
| 1.2 – Déroulement de l’enquête | 4 |
| 1.3 – Consistance du dossier | 5 |
| 1.4 – Activités du Commissaire Enquêteur | 5 |
| 2 – LE PROJET | 5 |
| 3 – LES OBSERVATIONS | 7 |
| A – LES COLLECTIVITES LES PERSONNES ASSOCIEES | 7 |
| B – LE PUBLIC EN PERMANENCE | 8 |
| C – LE PUBLIC PAR COURRIER | 10 |
| D – LE PUBLIC DANS LE REGISTRE | 10 |
| 4 – ANALYSE DU PROJET ET DES DIFFERENTES REMARQUES | 11 |
| A – LE PROJET | 11 |
| B – REMARQUES EMISES PAR LES COLLECTIVITES | 14 |
| C – REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS LE REGISTRE | 15 |
| D – REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC LORS DES PERMANENCES | 15 |
| E – REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIERS | 19 |
| 5 – LE POINT DE VUE DU MAITRE D’OUVRAGE | 21 |
| <u>B – AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR</u> | 26 |

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de GOULT

Mairie de GOULT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 1 du Plan local d'Urbanisme

Enquête publique au titre notamment

De l'article L123-13

Du Code de l'Urbanisme

-A- RAPPORT

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

-A- RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1- GENERALITES

1.1 – Eléments relatifs à la procédure

1.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Le calendrier des actes ayant abouti à l'enquête publique s'établit ainsi :

- La municipalité, par délibération du conseil municipal n°2016/39 du 17 mai 2016, a décidé d'engager la procédure de modification du PLU approuvé par délibération du conseil municipal n°2013/68 du 21 novembre 2013
- la Mairie de GOULT a saisi le Tribunal Administratif de Nîmes pour désigner un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique relative à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- le 21 novembre 2016, par décision n° E16-000165/84, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur DUBUY René en tant que commissaire enquêteur et Madame Florence REARD en tant que suppléant.

Une réunion d'information a eu lieu le 13 octobre 2016.

La Mairie a transmis le projet de modification à la CDPENAF (Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) pour les modifications concernant les zones A et N. Cette commission, à l'issue d'une réunion tenue le 29 septembre 2016, a donné un avis favorable à ce dossier le 10 octobre pour la partie concernant les extensions et les annexes des habitations autorisées en zone agricole.

Le PLU approuvé en 2013 avait fait l'objet d'une étude environnementale qui avait conclu à l'absence d'incidence significatives sur l'environnement. Le projet de modification ne remettant pas en cause le dossier de 2013 n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale.

1.1.2 - Déroulement de l'enquête

Le Commissaire Enquêteur, après avoir informé son suppléant, estime qu'il n'est pas nécessaire d'un rendez-vous auprès de la mairie de Goult pour se faire présenter le dossier de modification, ce dernier étant très clair.

Par arrêté municipal N°A2016-372 du 22 novembre 2016, le Maire a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification N°1 du PLU qui se déroulera du 16 décembre 2016 au 16 janvier 2017, le Commissaire Enquêteur recevant le public en Mairie de Goult, le :

- . Vendredi 16 décembre de 9h00 à 12h00
- . Samedi 07 janvier de 9h00 à 12h00
- . Lundi 16 janvier de 14h00 à 17h00

Le 1° décembre, le commissaire enquêteur a préalablement reçu un exemplaire numérique et papier du dossier de la modification. La notice explicative présentant le dossier était précise

Par ailleurs, la Mairie a affiché, plus de 15 jours avant le début de l'enquête, un avis qui est resté pendant toute la durée de l'enquête. Une publicité est parue dans 2 journaux, le Dauphiné et la Provence le 1° décembre. Une deuxième publicité est parue dans ces mêmes journaux le 20. Par ailleurs l'arrêté de mise à l'enquête ainsi que l'intégralité du dossier de modification ont été publiés sur le site internet de la mairie. Monsieur le Maire a insisté sur les objectifs de la

municipalité que le PLU retranscrit, à savoir utiliser de façon rigoureuse l'espace en n'autorisant que des projets de construction sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, en déclarant constructible les secteurs qui accueillent de nombreuses constructions, en reclassant en zone agricole les zones NA qui n'avaient fait l'objet d'aucun projet pendant la période d'application du POS et enfin en préservant le développement des hameaux disséminés dans les zones agricoles (en mettant en œuvre une réglementation de zone U restreinte comme peut le faire aujourd'hui la loi Macron dans les zones A et N.

L'enquête s'est déroulée normalement, les locaux mis à dispositions étaient corrects, les trois permanences se sont tenues dans la salle du conseil au rez de chaussée de la Mairie.

Au début de l'enquête, un entretien a eu lieu avec le Monsieur le Maire. Ce dernier a suivi régulièrement de l'enquête.

1.1.3 - Consistance du dossier

Il comportait :

- le rapport de présentation ainsi que les documents modifiés par rapport au dossier initial
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les plans de zonage (4 plans dont 1 au 1/2500° pour le centre de la commune et 2 au 1/5000° pour les parties Sud et Nord de la Commune et un au 1/10000° pour l'ensemble de la commune)
- le règlement
- le plan au 1/10000° définissant le périmètre du Droit de Préemption Urbain
- les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet (2 u).
- l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

1.1.4 - Activités du Commissaire Enquêteur

- analyse du dossier et visite sur le terrain
- signature du registre d'enquête le vendredi 16 décembre avant le début de l'enquête et entretien avec Monsieur le Maire
- tenue des 3 permanences.
- entretien avec les personnes chargées du suivi du dossier.
- visite du site à l'issue des permanences pour étudier les observations recueillies pendant l'enquête
- préparation de la rédaction du rapport d'enquête
- entretien avec le Maire à chaque permanence et le 10 février
- transmission le 18 janvier au maître d'ouvrage du rapport pour observation
- mémoire en réponse du maître d'ouvrage transmis le 31 janvier et le 04 février
- rédaction de l'avis

2 - LE PROJET

Le présent dossier d'enquête porte sur la première modification du PLU de la Ville de Goult

La procédure de modification a principalement pour objet de toiletter et d'adapter le règlement, les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation :

- **1 - Prendre en compte les dispositions de la loi ALUR (suppression du COS et de la surface minimale des terrains)** tout en accompagnant la densification engendrée par la suppression de ces deux restrictions. Ces suppressions concernent les zones U1a2, U2, U3, U4, AU1 et AU3. Par contre l'emprise au sol est modifiée sur les zones U4 (40% au lieu de 30%) et AU1 (40% au lieu de 60%).

- **2 - Profiter des dispositions de la loi Macron et autoriser l'extension encadrée des habitations et de leurs annexes dans les zones agricole et naturelle.** Ces dispositions concernent 170 habitations. Il sera possible de construire au maximum une annexe en limitant à 20 mètres leur distance par rapport à l'habitation. Bien évidemment la création de logements supplémentaires sera interdite.
 - Hors des secteurs Af1, Af2, Nf1 et Nf2, l'extension est régie de la façon suivante
 - Si la surface de plancher est comprise entre 70 et 120 m², l'extension peut atteindre 30% de la surface existante à la date d'approbation de la modification n°1
 - Si la surface de plancher est comprise entre 121 et 200 m², l'extension peut atteindre 20% de la surface existante à la date d'approbation de la modification n°1
 - Si la surface de plancher est supérieure à 201 m², l'extension peut atteindre 15% de la surface existante à la date d'approbation de la modification n°1 avec un maximum de 250m².
 - Dans les secteurs Af1, Af2, Nf1 et Nf2, l'extension est régie de la façon suivante
 - Si la surface de plancher est comprise entre 70 et 120 m², l'extension peut atteindre 30% de la surface existante à la date d'approbation de la modification n°1 avec un maximum de 140 m²
 - Si la surface de plancher est comprise entre 121 et 200 m², l'extension peut atteindre 20 m²
 - Si la surface de plancher est supérieure à 201 m², l'extension peut atteindre 10% de la surface de plancher.

L'article 2 concernant ces différents secteurs est complété

 - Par un article 9 précisant que l'emprise au sol d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise existant à la date d'approbation de la modification n°1 et que l'emprise de l'annexe ne peut pas excéder 20 m² et celle de la piscine 60 m².
 - Par un article 10 précisant que la hauteur au faitage des habitations et de leur extension est limitée à 8 mètres et celle des annexes à 4,50 mètres.

- **3 - Reprendre le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU1.** Pour ce faire, le préambule et l'article 2 du règlement de la zone AU1 précisent bien que cette zone comprend 3 OAP, celle de « Lumières », celle de « Pied de Bellon Nord » et celle de « Pied de Bellon Sud », cette dernière étant nouvelle. Par ailleurs l'article 3 est modifié par la suppression de la largeur minimale de 7,30 mètres qui avait été fixée pour les voies nouvelles. Enfin, l'article 13 réduit la surface minimale des espaces collectifs à 15% (au lieu de 30%) de la surface totale de l'aménagement.

- **4 - Modifier le périmètre de l'OAP « Pied de Bellon Nord »** (« Pied de Bellon » avant la présente modification) et réduire cette dernière d'environ 2200 m² qui seront intégrés dans la zone U4, ceci étant fait pour tenir compte des limites foncières. Cela entraînera, dans le programme d'aménagement la modification des surfaces de rétention des eaux et des cheminements piétons.

- **5 - Supprimer la règle alternative concernant l'assainissement des eaux usées sur le hameau des Combans (U1a2)** en modifiant les articles 2, 4 et 5, le PLU sera donc remodifié après la construction de la station d'épuration des eaux usées pour permettre la construction de nouveau logement.

- **6 - Rectifier une erreur concernant le secteur de « La Gardi » qui est caractérisé par 2 secteurs Naf₁ et Na1f₁.** Au niveau du rapport de présentation, ces 2 secteurs sont tous les 2 plus ou moins dédiés aux activités sportives et de loisir. Or l'article 2 n'évoque à ce sujet que le secteur Naf₁ et pas Na1f₁. Il s'agit donc de réparer cette omission.
- **7 - Autoriser les nouvelles constructions dans le secteur U1a de « Saint Véran ».** Le règlement de ce sous-secteur interdit les créations de logement. Il s'agit donc de classer ce secteur en zone U1.
- **8 - Modifier l'article U1-6 de façon à ce que dans le sous-secteur U1bi** (ancienne gare) figure la prescription selon laquelle les constructions doivent être implantées à au moins 75 mètres de la RD900.
- **9 - Mettre à jour le périmètre du droit de Prémption Urbain (DPU)** A l'issue de l'enquête publique réalisée à l'occasion de l'approbation du PLU, le plan 7.1b définissant le DPU n'a pas tenu compte des modifications de zonage intervenues pendant cette enquête et qui avaient conduit à classer U le secteur U3 de « Sumiane », le secteur U1f₁ au Nord du village et le secteur U1bi de l'ancienne gare.

3 – LES OBSERVATIONS

3A– LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LA CDPENAF 3u

Le projet concernant une modification des zones A et N, le dossier a été préalablement transmis à la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

Cette dernière a émis favorable simple le 10 octobre 2016 en demandant de plafonner la surface des extensions à 150 m², de préciser l'emprise des piscines, de mettre en cohérence les dispositions qui s'appliquent en aléas feux de forêt et hors aléas. Elle recommande la mise en place d'écrans végétaux pour protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles.

10 dossiers ont été adressés aux différentes personnes publiques associées le 17 novembre avec un complément le 22 novembre (concernant une modification des articles AU1 3 et AU1 13), étant précisé que l'enquête débiterait mi-décembre

La Préfecture de Vaucluse, (Sous-Préfecture d'Apt)

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, la Chambre des Métiers de Vaucluse, la Chambre d'Agriculture

La Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon chargée de l'élaboration du SCOT du Pays d'Apt et compétente en matière de Programme Local de l'Habitat et d'Organisation des Transports en Commun,

Le Parc National du Luberon

La Région PACA, le Conseil Départemental de Vaucluse,

Elles avaient un délai de un mois pour faire part de leurs observations.

A la date de l'ouverture de l'enquête, seules 2 collectivités ont répondu :

La réponse de la Chambre d'Agriculture en date du 05 décembre, elle est favorable mais 2 points sont soulevés :

Il serait souhaitable que les extensions autorisables ne concernent pas les constructions de moins de 70 m².

En zone Ap, on devrait pouvoir bénéficier des mêmes possibilités d'extension que dans l'ensemble des zones A ou N, quitte à imposer dans cette zone des prescriptions architecturales adaptées.

La réponse de la Sous-Préfecture d'Apt en date du 14 décembre, elle est globalement favorable mais formule 4 commentaires sur le projet :

Sur la forme, il conviendrait de compléter la notice de présentation et la notice d'utilisation du règlement en précisant en préambule que les références législatives du livre 1° du code de l'urbanisme ont évolué dans leur présentation depuis le 1° janvier 2016 et de joindre la table de concordance des articles législatifs.

Concernant la modification de la réglementation dans les zones A et N et la possibilité de réaliser des extensions, il conviendrait de préciser, en zone f1 et f2 (aléas de feux de forêt), que les constructions ne devront pas dépasser 250 m² après extension.

Concernant la modification de l'article 2 de la zone Na1f1, même si le règlement modifié prévoit que les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées, il conviendrait de préciser que leur aménagement ne devra pas augmenter la vulnérabilité du public en créant un établissement recevant du public.

Concernant la modification de l'article 5 du secteur U1a2 du hameau des Combans, il est remarqué que, dans cet article du règlement, toute référence au Hameau des Combans est supprimé alors que le rapport de présentation ne parlait que de la suppression de la phrase « Dès que le schéma.....comme caduques ». Cette référence devra à nouveau être mentionnée.

La réponse du Conseil Départemental de Vaucluse en date du 07 février (reçue le 10 février) elle ne fait part d'aucune observation.

3 B – LES PERMANENCES 10 u

Pendant la 1^{ère} permanence du vendredi 16 décembre

3 visites ont eu lieu.

Monsieur Bertrand GILLES est propriétaire d'un terrain cadastré B 312, 313, 314, 315, 316 et 317 et situé en bordure de la route de Pantaléon. Il souhaite savoir si ce terrain qui est classé en zone A est concerné par la présente modification et si ce dernier est devenu constructible

Madame KARMERE est propriétaire d'une construction cadastrée F 1170, 1173 et 583 et située en bordure de la RD900, elle souhaite savoir si avec cette modification elle pourra entreprendre une modification de sa construction classée en zone N de façon à lui permettre de réaliser un abri voiture et une petite véranda.

Monsieur KRISTEL intervient pour sa fille (qui a écrit par ailleurs une lettre au commissaire enquêteur) qui est propriétaire d'un terrain cadastré F 316 et 317 et situé en bordure de la RD145. Il souhaite savoir si ce terrain qui est classé en zone A est concerné par la présente modification et peut devenir constructible. Il pose la même question pour un terrain lui appartenant et cadastré F 1874 et 381 et situé au sud de la RD 900.

Pendant la 2^{ème} permanence du samedi 07 janvier

7 visites ont eu lieu et les échanges ont été assez fournis.

Monsieur BONNOT et ses deux gendres Messieurs BARRIERE et TIBERGHEN, propriétaires au lieu-dit Pied de Bellon des parcelles 857 et 928. La parcelle 928, actuellement à usage de vigne, est touchée par l'emplacement réservé n° 6 prévue pour l'élargissement du chemin de la barbe. Ils ne comprennent pas pourquoi c'est leur propriété qui est grevée de cette servitude et pensent que ce devrait être la propriété située à l'ouest du terrain et bénéficiaire d'une constructibilité qui devrait être touchée.

Monsieur Michel FARGET propriétaire au lieu-dit Pied de Bellon de la parcelle 122. Il veut connaître l'objet du présent dossier de modification sur sa propriété. Il souhaiterait que les futures constructions sur l'OAP de Bellon Nord ne soient pas implantées en limite immédiate de sa propriété.

Messieurs Hervé DHALLUIN propriétaire dans le quartier Saint Véran de la parcelle 724 et Marc DELACOUR membres de l'Association « Saint Véran Goult et ses hameaux » font part de leur désaccord sur le changement de réglementation affectant le hameau de Saint Véran situé en bordure de la route menant à LACOSTE qui permettra la création de logement dans ce hameau. Ils font déjà état d'un projet de vente de la parcelle 723 en tant que terrain constructible. S'ils peuvent comprendre que la commune ait besoin de nouvelles constructions pour être dynamisée, ils estiment que ces logements nouveaux, du fait de leur grand excentrement, n'apporteront rien à la commune.

Monsieur CHABAUD propriétaire de la parcelle 1018 dans le quartier de la Julliarde souhaite savoir si sa propriété qui a été classée en zone A à l'occasion du PLU va revenir constructible et s'il peut envisager des travaux d'extension sur sa propriété.

Monsieur Fabrice MAUREL propriétaire des parcelles 140 et 468 dans le quartier Contratsud souhaite savoir si ses parcelles qui sont pourtant déboisées peuvent à terme devenir constructibles.

Monsieur MINEL propriétaire au lieu-dit Pied de Bellon de la parcelle 122. Il veut connaître l'objet du présent dossier de modification sur sa propriété

Monsieur René TESTANIERE propriétaire au lieu-dit Pied de Bellon des parcelles 969 et 222. Ses parcelles, actuellement à usage de vigne, sont touchées par l'emplacement réservé n° 6 prévue pour l'élargissement du chemin de la barbe. Cette personne, qui est le beau-frère de Monsieur BONNOT, ne comprend pas pourquoi c'est sa propriété qui est grevée de cette servitude et pense que ce devrait être la propriété située à l'ouest du terrain et bénéficiaire d'une constructibilité qui devrait être touchée.

Accessoirement, cette personne qui est **propriétaire de la parcelle 136 dans le quartier Contratsud** souhaite vérifier que le classement n'a pas été modifié.

Pendant la 3^{ème} permanence du lundi 16 janvier

5 visites ont eu lieu qui n'ont consisté que dans des remises de documents.

Madame Jacqueline HUGUES épouse PEZIERE propriétaire des terrains concernés par l'OAP « Pied de de Bellon Nord » Elle souhaite savoir si elle peut détacher une partie de son terrain pour le vendre.

Madame NIVIERE apporte un courrier concernant le secteur de « La Gardi »

Madame GREGOIRE apporte un courrier concernant le secteur de « La Gardi »

Monsieur BONNOT apporte un courrier de Monsieur et Madame BARRIERE et TIBERGHIEN concernant l'emplacement réservé n°6 portant sur l'élargissement du chemin de la Barbe.

Messieurs DELACOUR et DHALLUIN apporte un courrier concernant les accès à l'OAP Pied de Bellon Nord et la constructibilité du hameau de Saint Véran.

3C – LES LETTRES 9 u

Madame KRISTEL a adressé un courrier le 14 décembre pour savoir si son terrain cadastré F 316 et 317 et situé en bordure de la RD145 qui est classé en zone A est concerné par la présente modification et peut devenir constructible.

6 lettres (Madame Gisèle MARTIN, l'Association des Riverains de « La Gardi », l'Association « Luberon Nature », Monsieur Blair VAN HORN, Monsieur et Madame NIVIERE et Madame Martine GREGOIRE) concernent le secteur « La Gardi ». Elles ont été remises le dernier jour de l'enquête. Elles ont été regroupées car leur libellé est quasiment identique et leurs motivations sont les mêmes. Elles reprennent les termes du rapport de présentation de la modification qui indique rectifier une erreur matérielle, le document initial n'évoque que les activités pouvant être réalisées dans le secteur Naf1 alors que celles-ci peuvent aussi être réalisées sur le secteur Na1f1. Elles déplorent par ailleurs le fait que depuis 2 ans les activités de moto-cross aient repris dans ce secteur alors que cette activité était tombée en déshérence. Elles rappellent que, dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013, la Municipalité indiquait que ce secteur était plutôt destiné à des activités non motorisées type vélocross, ce qui avait été aussi noté par le Commissaire Enquêteur désigné en 2013. Plusieurs rédacteurs précisent que le site de La Gardi fait partie de l'opération « Grand Site des Massifs d'Ocre » pilotée par le Parc Naturel du Lubéron, opération pour laquelle la Communauté de Communes a délibéré en octobre 2016.

M et Mme BARRIERE et M et Mme TIBERGHEN, dans un courrier remis le dernier jour de l'enquête, conteste que leur parcelle 928, actuellement à usage de vigne, est touchée par l'emplacement réservé n° 6 prévue pour l'élargissement du chemin de la barbe. Ils ne comprennent pas pourquoi c'est leur propriété qui est grevée de cette servitude et pensent que ce devrait être la propriété située à l'ouest du terrain et 7 bénéficiaire d'une constructibilité qui devrait être touchée

L'association Saint Véran, Goult et ses hameaux, dans un courrier remis le dernier jour de l'enquête, évoque 3 points

L'accès à l'OAP Pied de Bellon Nord L'Association estime que cet accès n'est pas suffisant du fait la largeur trop faible du chemin de la Barbe, elle souhaite un accès obligatoire au niveau du feu tricolore des écoles.

La modification du règlement du hameau de Saint Véran :

L'Association ne comprend pas ce qui a amené la municipalité à autoriser des logements nouveaux dans les hameaux et surtout pourquoi cette constructibilité supplémentaire ne concerne que le hameau de Saint Véran

L'Association estime que la règle de hauteur de la zone U1 n'est pas adaptée au hameau de Saint Véran et que le règlement de la zone U1 interdit la pierre apparente

L'Association estime que les réseaux dans le secteur de Saint Véran sont inadaptés (réseau EDF et accès routiers)

Les effets de la loi ALUR et la suppression du COS

L'Association estime que la suppression du COS va entraîner une augmentation de la constructibilité qui peut être de nature à changer l'économie du PADD.

3D – LE REGISTRE 0 u

Aucune observation n'a été mentionnée dans le registre d'enquêtes.

4 – L'ANALYSE DU PROJET ET DES REMARQUES

4-A – L'ANALYSE DU PROJET

1 – La prise en compte les dispositions de la loi ALUR (suppression du COS et de la surface minimale des terrains) Ce point ne soulève pas de remarques particulières puisqu'il s'agit d'une disposition législative qui doit obligatoirement être prise en compte.

2 – La possibilité de l'extension encadrée des habitations et de leurs annexes dans les zones agricole et naturelle. Cette faculté, à la différence de la loi ALLur, n'est pas systématique, mais néanmoins elle permet aux propriétaires concernés de pouvoir faire évoluer leurs demeures et aux Collectivités de préserver le patrimoine bâti.

3 – La modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU1 avec la création de l'OAP « Pied de Bellon Sud ». Manifestement le dossier initial du PLU n'était pas totalement cohérent à ce niveau. Le dossier n°3 des OAP évoquait, de par sa numérotation, 4 OAP alors que seules 3 étaient décrites. Le préambule du règlement évoquait le secteur AU1a comme correspondant au quartier Pied de Bellon, mais en réalité il évoquait le quartier Pied de Bellon Sud et renvoyait pour son aménagement au dossier 3 des OAP, or ce dossier ne traitait que de ce qui est devenu maintenant l'OAP « Pied de Bellon Nord ». Il paraissait logique de corriger cette erreur. Il apparaît par ailleurs que, comme Monsieur le Maire, soucieux d'offrir des terrains constructibles à proximité du centre du village, l'a indiqué, que le règlement soit aussi quelque peu assoupli pour que ces OAP « Quartier de Bellon Nord » et « Quartier de Bellon Sud » puissent se réaliser en une ou plusieurs fois. Accessoirement, dans la même logique la règle de largeur minimale de voies fixée à 7,30 m a été supprimée et celle de l'emprise minimale d'espaces collectifs a été réduite de 30 à 15%. En conclusion, ces modifications ne paraissent pas poser de problèmes même si la suppression des 2 seuils minima de voiries et d'emprises collectives, peut surprendre, toutefois, il y a d'autres articles dans le règlement qui permettent de s'assurer que l'on ait des espaces collectifs suffisants.

4 - Modifier le périmètre de l'OAP « Pied de Bellon Nord » Comme indiqué, le rattachement d'une bande de 2200 m² (de la zone AU1 à la zone U4) achetée par le propriétaire d'un terrain situé en zone U4a se comprend parfaitement car cette bande, du fait de sa topographie (voir photo faisant apparaître les restanques) n'aurait pas pu faire l'objet d'une opération d'aménagement. ***Il convient de noter qu'il y a une erreur à la page 14 du rapport de présentation, la bande de terrain est rattachée à la zone U4a et non U4.***





5 – La suppression de la règle alternative concernant l’assainissement des eaux usées sur le hameau des Combans (U1a2) Dans la mesure où le règlement de la zone U1a2 ne permet pas la création de nouveaux logements ou d’extensions générant de nouveaux effluents, cette suppression ne soulève aucune remarque. Toutefois, il convient de signaler quelques erreurs de frappe, à **la page 16 du rapport de présentation**, où il est écrit « dans le secteur U1a les Combans » alors qu’il faudrait lire « **dans le secteur U1a2 les Combans** » mais aussi à **la page 15 du règlement** où il est écrit « dans le secteur U1a les Combans » alors qu’il faudrait lire « **dans le secteur U1a2 les Combans** ».

6 – La rectification de l’erreur concernant le secteur Na1f₁ de « La Gardi » paraît tout à fait logique puisque l’activité sportive (moto-cross) existe déjà. Les quelques photos qui suivent le font bien apparaître ainsi que les quelques constructions.



Différentes constructions sur le motocross



Différentes constructions sur le motocross



Différentes constructions sur le motocross



Différentes constructions sur le motocross

7 – L'autorisation de nouvelles constructions à usage de logements dans le secteur U1a de « Saint Véran ».

Ce secteur est situé quasiment aux confins de la commune, en bordure de la route menant à LACOSTE, le hameau s'étend au niveau du carrefour de la RD avec l'impasse de Saint Véran et du chemin des Marseillais. Il se situe principalement côté Ouest, de part et d'autre de l'impasse Saint Véran ; un peu plus au Sud, toujours côté Ouest, on trouve une zone AU2 d'environ 5000 m² qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU et après mise en place des équipements publics. Côté Est on trouve 2 granges à l'angle Nord-Est du carrefour du chemin des Marseillais, à l'autre angle de ce chemin, on trouve un petit terrain non bâti.

La modification proposée devrait permettre la réalisation d'une ou 2 maisons sur ce terrain et sur un terrain situé au Nord-Ouest de l'impasse Saint Véran.

Il est dommage que cette décision ne soit pas motivée par un rappel du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) qui *prévoit à l'article 2.2.3 de la page 14 prévoit que la commune entend combler les espaces libres dans le tissu urbain et permettre dans certains hameaux comme le hameau de Saint Véran de densifier les constructions et, pour les propriétaires, de construire de nouvelles constructions.*

Par ailleurs, on peut être surpris que cette « ouverture » à la construction de logements nouveaux ne concerne que le hameau de Saint Véran alors que ce secteur offre plutôt moins de terrains potentiellement constructibles que les autres hameaux classés eux aussi en zone U1a.

Enfin, il convient de noter qu'il y a une incohérence au niveau de l'article 11 de la zone U1. Le paragraphe U1-11-3 sur les éléments de construction autorise pour les secteurs U1a (les différents hameaux) le recours à la pierre de taille, cette spécificité disparaît de fait maintenant pour le hameau de Saint Véran qui sera soumis aux mêmes dispositions que le centre-ville alors que tout l'environnement est en pierre de taille.

De fait le seul classement en U1 envisagé pour ce secteur ne paraît pas adapté, il aurait fallu rajouter un sous-secteur aux sous-secteurs existants déjà.





8 – La modification de l'article U1-6 dans le sous-secteur U1bi (ancienne gare) Il s'agit de prendre en compte un jugement du Tribunal et donc de préciser que les constructions doivent être implantées à 75 mètres de la RD 900. Pas de remarques.

9 – La mise à jour du périmètre du droit de Prémption Urbain (DPU) Pas de remarques

4-B – L'ANALYSE DES REMARQUES DES COLLECTIVITES

La Chambre d'Agriculture

La non possibilité d'extension pour les constructions inférieures à 70m² : La réponse à cette demande figure implicitement dans la modification proposée puisque le règlement distingue uniquement 3 catégories de constructions existantes pouvant bénéficier d'extensions :

Celles comprises entre 70 et 120 m²

Celles comprises entre 121 et 200 m²

Celles supérieures à 201 m²

Celles inférieures à 70 m² sont donc exclues, ce qui est logique car cela paraît un seuil minimal de surface pour une construction.

Pour éviter toute ambiguïté ultérieure, il paraît préférable de le préciser dans le règlement.

Les extensions devraient être possibles en zone Ap : Cette remarque n'est pas fondée, car la possibilité existe bien. Le règlement propose un règlement pour toutes les extensions en zone A, d'une part dans les zones Af1 et Af2, d'autre part dans les zones hors Af1 et Af2, la zone Ap est donc bien prise en compte.

La Sous-Préfecture

Cette collectivité qui valide globalement le dossier de modification formule cependant quatre remarques.

Sur la forme Il paraît souhaitable, pour plus de clarté, de compléter la notice de présentation et la notice d'utilisation du règlement en précisant en préambule que les références législatives du livre 1^o du code de l'urbanisme ont évolué dans leur présentation depuis le 1^o janvier 2016 et de joindre la table de concordance des articles législatifs.

Sur la limitation, en zone Af1 et Af2, à 250 m² de la surface des constructions après extension, Cette remarque est fondée, car le règlement proposé ne limite cette surface à 250 m² que dans les zones hors Af1 et Af2 et hors Nf1 et Nf2. ***Il paraît souhaitable de rajouter cette limitation dans les zones Af1 et Af2 et Nf1 et Nf2, ce qui a de plus le mérite de la cohérence.***

Sur l'impossibilité de créer en zone 1Naf1 un Etablissement Recevant du Public (ERP) après aménagement des constructions existantes. Le règlement proposé interdit toute

extension de l'existant, toutefois il ne précise pas la nature des constructions existantes. Par ailleurs, comme le montre le reportage photo réalisé avant le début de l'enquête, on peut être dubitatif sur le statut effectif des constructions existantes, s'agit-il véritablement de construction ou plutôt de simple abri. **Il paraît donc souhaitable de préciser qu'aucune extension et aucun changement de destination des constructions existantes ne sera accepté.**

4-C – L'ANALYSE DES REMARQUES DES PARTICULIERS MENTIONNEES DANS LE REGISTRE

Sans Objet (aucune remarque formulée)

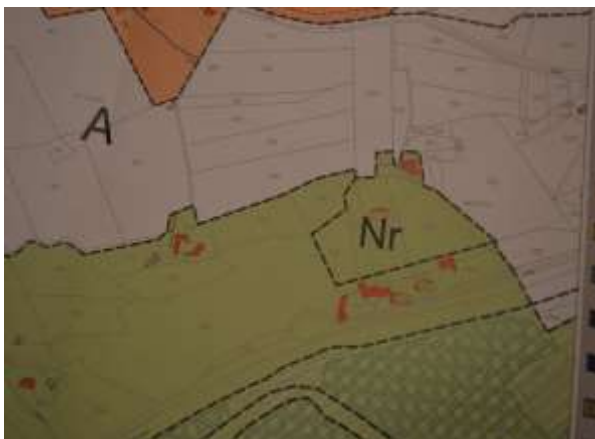
4-D – L'ANALYSE DES REMARQUES DES PARTICULIERS RECUEILLIES PENDANT LES PERMANENCES

La demande de Monsieur GILLES concernant la constructibilité de son terrain cadastré B 312, 313, 314, 315, 316 et 317 et situé en bordure de la route de Saint Pantaléon :



Ce terrain est situé en zone Af1, il est donc concerné par la présente modification pour ce qui concerne les extensions des constructions existantes. Toutefois, pour répondre à la question de Monsieur GILLES, le terrain n'en devient pas pour autant constructible. Cette demande qui nécessiterait à minima une révision du PLU ne peut donc trouver actuellement une réponse favorable. Il convient de noter de plus que ces terrains ne sont pas contigus à une zone urbaine.

La demande de Madame KARMERE concernant une extension à réaliser sur une construction cadastrée F 1170, 1173 et 583 et située en bordure de la RD900 :



Cette construction est située en zone N, elle est donc concernée par la présente modification pour ce qui concerne les extensions des constructions existantes. De fait, sous réserve bien évidemment du dépôt d'un dossier de déclaration de travaux exemptés de permis ou d'un dossier de permis de construire conforme au PLU, le projet de Madame KARMERE est envisageable.

La demande de Monsieur KRISTEL concernant la constructibilité d'un terrain appartenant à sa fille cadastré F 316 et 317 et situé en bordure de la RD14 et d'un terrain lui appartenant cadastré F1874 et 381 et situé au sud de la RD900.



Le premier terrain, situé le long de la RD14 est classé en zone A, il est donc concerné par la présente modification pour ce qui concerne les extensions des constructions existantes. Toutefois, pour répondre à la question de Monsieur KRISTEL, le terrain n'en devient pas pour autant constructible. Cette demande qui nécessiterait à minima une révision du PLU ne peut donc trouver actuellement une réponse favorable. Il convient de noter que ce terrain est contigu à une zone urbaine U3a



Le deuxième terrain, situé le long de la RD 900, est classé en zone A, il est donc concerné par la présente modification pour ce qui concerne les extensions des constructions existantes. Toutefois, pour répondre à la question de Monsieur KRISTEL, le terrain n'en devient pas pour autant constructible. Cette demande qui nécessiterait à minima une révision du PLU ne peut donc trouver actuellement une réponse favorable.

La demande de Monsieur BONNOT et ses deux gendres Messieurs BARRIERE et TIBERGHEN, propriétaires au lieu-dit Pied de Bellon des parcelles 857 et 928.



Tout d'abord, il convient de noter que l'actuel projet de modification n'impacte en rien sur la propriété des intéressés.

Cependant, il est quand même un peu surprenant que, pour permettre la desserte de terrains à urbaniser, la commune impacte des terrains non concernés par l'ouverture à l'urbanisation et qui plus est sont en zone agricole.

On peut penser que cette situation résulte du fait qu'avant l'approbation du PLU ces terrains actuellement classés en zone agricole étaient classés en zone 1NA.

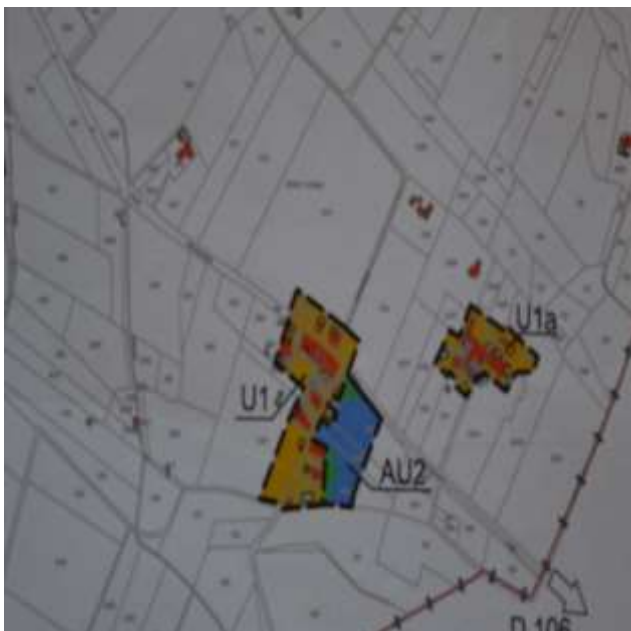
Il a été précisé aux intéressés qu'ils pouvaient mettre la commune en demeure d'acquiescer.

La demande de Monsieur Michel FARGET propriétaire au lieu-dit Pied de Bellon de la parcelle 122.



Sa parcelle est située immédiatement au nord de l'OAP. Elle n'est pas concernée par le dossier de modification, la modification du périmètre de l'OAP n'a aucune incidence sur sa propriété. Concernant sa demande relative à l'implantation des nouvelles constructions, si on se réfère au contenu de l'OAP, il apparaît que celles-ci ne devraient pas être en limite immédiate de son terrain.

Le désaccord de Messieurs Hervé DHALLUIN propriétaire dans le quartier Saint Véran de la parcelle 724 et Marc DELACOUR membres de l'Association « Saint Véran Goult et ses hameaux » sur la modification de constructibilité affectant le hameau de Saint Véran.



Comme a pu le faire apparaître la première analyse du dossier, cette modification peut paraître surprenante. Toutefois, il convient de noter que l'augmentation de la constructibilité correspond aux orientations du PADD. Par ailleurs, même si la modification porte sur une parcelle non bâtie, isolée des constructions existantes par un chemin, le présent dossier de modification n'a pas modifié les limites du hameau.

La demande de Monsieur CHABAUD propriétaire de la parcelle 1018 dans le quartier de la Julliarde.



Cette parcelle n'est concernée par le dossier de modification que par les assouplissements apportés par la loi Macron sur les zones A et N. Monsieur CHABAUD pourra donc envisager des extensions de sa construction. Par contre, un classement en zone constructible libre n'est pas d'actualité dans le présent dossier de modification.

La demande de Monsieur Fabrice MAUREL propriétaire des parcelles 140 et 468 dans le quartier Contras-Sud.



Ces parcelles classées en zone Nf2 non bâties ne sont pas concernées par le présent dossier de modification, les assouplissements de la loi Macron ne pouvant s'y appliquer. Pour répondre à la demande de l'intéressé, un classement en zone constructible ne paraît pas être d'actualité.

La demande de Monsieur MINEL propriétaire au lieu-dit Pied de Bellon de la parcelle 122.



Sa parcelle est située au nord de l'OAP. Elle n'est pas concernée par le dossier de modification, la modification du périmètre de l'OAP n'a aucune incidence sur sa propriété.

La demande de Monsieur René TESTANIERE propriétaire au lieu-dit Pied de Bellon des parcelles 969 et 222.



Tout d'abord, il convient de noter que l'actuel projet de modification n'impacte en rien sur la propriété de l'intéressé.

Cependant, il est quand même un peu surprenant que, pour permettre la desserte de terrains à urbaniser, la commune impacte des terrains non concernés par l'ouverture à l'urbanisation et qui plus est sont en zone agricole.

On peut penser que cette situation résulte du fait qu'avant l'approbation du PLU ces terrains classés en zone agricole étaient classés en zone INA.

Il a été précisé à l'intéressé qu'il pouvait mettre la commune en demeure d'acquiescer

La demande de Madame Jacqueline HUGUES épouse PEZIERE propriétaire des terrains concernés par l'OAP « Pied de de Bellon Nord » de détacher une partie de son terrain pour le vendre paraît difficilement envisageable, par contre rien ne lui interdit de programmer 2 opérations d'aménagement sur son terrain.

4-E – L'ANALYSE DES REMARQUES DES PARTICULIERS FORMULEES PAR COURRIER ANNEXE AU REGISTRE

La demande de Madame KRISTEL concernant la constructibilité d'un terrain lui appartenant cadastré F 316 et 317 et situé en bordure de la RD145



Ce terrain est situé en zone A, il est donc concerné par la présente modification pour ce qui concerne les extensions des constructions existantes. Toutefois, pour répondre à la question de Madame KRISTEL, le terrain n'en devient pas pour autant constructible. Cette demande qui nécessiterait à minima une révision du PLU ne peut donc trouver actuellement une réponse favorable. Il convient de noter que le premier terrain est contigu à une zone urbaine U3a.

Les 6 lettres (Madame Gisèle MARTIN, l'Association des Riverains de « La Gardi », l'Association « Luberon Nature », Monsieur Blair VAN HORN, Monsieur et Madame NIVIERE et Madame Martine GREGOIRE) concernent le secteur « La Gardi ». Tout d'abord il convient de noter que la modification proposée dans le dossier concernant ce secteur ne porte que sur la rectification d'une erreur matérielle. En effet le PLU approuvé évoquait bien le fait que ce secteur était un secteur dédié aux activités sportives. Simplement, le règlement, à la différence du rapport de présentation, avait omis de préciser que cela concernait les 2 sous-secteurs Naf1 et Na1f1.

Le présent dossier répare cette erreur. Les pétitionnaires contestent le fait que l'activité sportive et de loisir actuelle soit une activité motorisée (motocross). Effectivement, le règlement ne rentre pas dans ce type de détail. Il faut d'ailleurs savoir que l'activité contestée n'est pas nouvelle et est même antérieure à l'approbation du PLU en 2013. Simplement cette activité a parfois été interrompue. La dernière autorisation remonte à 2015, elle a été accordée par la Préfecture de Vaucluse après consultation des Services et notamment après un avis favorable du Parc Naturel du Luberon, ce que m'a confirmé cette entité que j'ai interrogée à la fin de l'enquête. La remarque des pétitionnaires ne paraît donc pas devoir être prise en compte car la préservation de l'environnement est bien prise en compte et en plus le dossier de modification ne porte pas sur le sujet contesté.

Le courrier de M et Mme BARRIERE et M et Mme TIBERGHIEN, contestant le fait que leur parcelle 928, actuellement à usage de vigne, est touchée par l'emplacement réservé n° 6. Tout d'abord il convient de noter que la modification proposée dans le dossier ne concerne pas ce terrain. Si rien n'interdit la création d'emplacement réservé en zone A, en règle générale on a plutôt coutume de voir cette servitude en zone U ou AU. Il est possible que la présence de cet emplacement réservé à cet endroit résulte du fait que les terrains concernés ont été classés à une époque en zone NA. Dans la configuration actuelle, rien ne dit que cet élargissement ne sera nécessaire à l'urbanisation des terrains du quartier de Bellon Nord, ces derniers ayant un accès sur la RD 105. Par ailleurs, le fait que la partie haute du chemin de la Barbe ne puisse pas être élargi (sauf à faire des expropriations traumatisantes qui paraissent difficilement envisageables) n'est pas incompatible avec le fait que la partie basse puisse être élargie. Dernier point, si la municipalité envisage de réaliser un élargissement de ce chemin, l'élargissement côté Est paraît beaucoup plus rationnel car la rive Est de ce chemin est beaucoup plus aménageable

Le courrier de l'Association Saint Véran, Goult et ses hameaux

Les accès à Pied de Bellon Nord Alors que l'Association indique en préambule qu'elle ne veut pas revenir sur les dispositions du document initial approuvé en 2013, on ne comprend pas son intervention sur l'emplacement réservé. Par ailleurs, je ne vois pas en quoi la diminution de surface de la zone AU1 (qui représente au maximum 3 maisons) permettrait d'imposer un accès par la RD 105, seule plan d'aménagement proposé permettra de se prononcer.

La modification du règlement du hameau de Saint Véran :

Effectivement, comme l'Association le signale, on comprend mal ce qui a amené la municipalité à autoriser des logements nouveaux dans les hameaux et surtout pourquoi cette constructibilité supplémentaire ne concerne que le hameau de Saint Véran. Aucune motivation ne figure dans le rapport de présentation. Toutefois, il convient de noter que l'augmentation de la constructibilité correspond aux orientations du PADD.

L'Association estime que la règle de hauteur de la zone U1 n'est pas adaptée au hameau de Saint Véran, cette règle n'a pas été changée à l'occasion du présent dossier de modification. Par ailleurs, si le règlement parle d'une hauteur de 12 mètres, il précise que cette dernière doit s'inscrire dans l'enveloppe des bâtiments voisins. Pour ce qui est de l'interdiction de la pierre apparente, la remarque de l'Association est fondée, la modification de zonage proposé avec la suppression de la zone U1a fait que théoriquement cette interdiction s'appliquera à Saint Véran

L'Association estime que les réseaux dans le secteur de Saint Véran sont inadaptés (réseau EDF et accès routiers), ce qui ne semble pas être le cas.

Les effets de la loi ALUR et la suppression du COS

Si le fait que l'Association estime que la suppression du COS va entraîner une augmentation de la constructibilité qui peut être de nature à changer l'économie du PADD peut être compréhensible, il n'en demeure pas moins que cette suppression résulte d'une disposition législative applicable immédiatement, avec ou sans modification du PLU. L'analyse toute mathématique qu'elle fait de cette suppression doit être tempérée par l'application des autres règles du PLU.

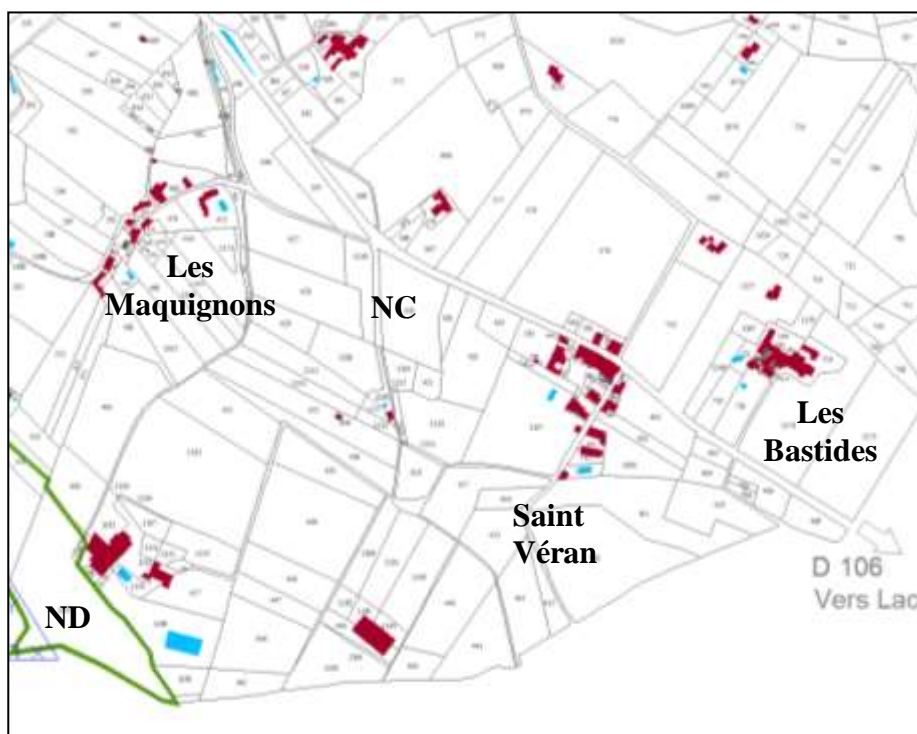
5-B – LE POINT DE VUE DU MAITRE D'OUVRAGE

Comme prévu par les textes, j'ai donc transmis le 18 janvier mon analyse du dossier à Monsieur le Maire ainsi que mon premier avis. Le seul point de discussion portait sur le classement du quartier de Saint Véran.

Ce dernier m'a répondu par courriel le 31 janvier et le 04 février, ce qui m'a conduit à lui proposer un rendez-vous le 10 février. Ces échanges ont permis de refaire l'historique de ce document d'urbanisme depuis 1981 et de préciser la position de la Commune sur cette modification.

Dans le POS de 1981 opposable avant l'approbation du PLU en 2013, l'ensemble des hameaux dont les Maquignons, les Bastides et Saint-Véran étaient inscrits dans la zone agricole (NC) sans zonage particulier.

Extrait du plan de zonage du POS de 1981 numérisé dans le cadre de l'étude du PLU

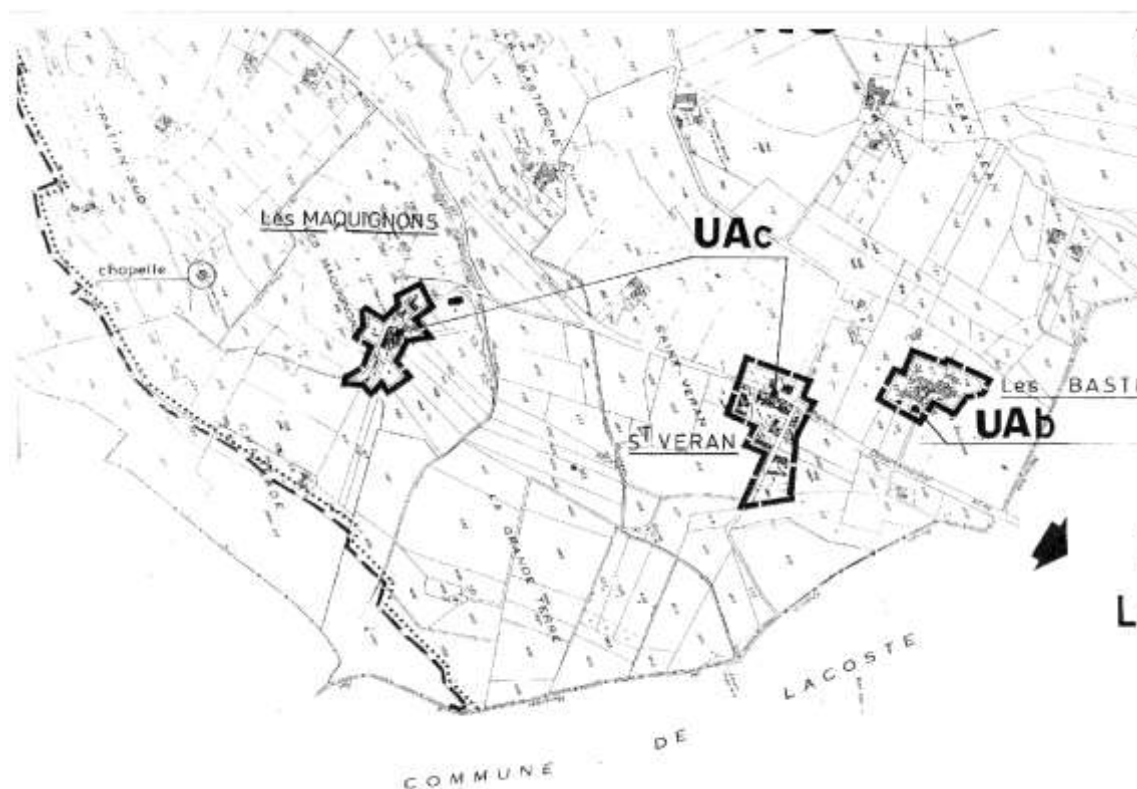


Dans le POS de 1999 annulé, les hameaux étaient inscrits dans un zonage spécifique :

- UAb pour les Bastides, où l'assainissement individuel est admis
- UAc pour Saint Véran et les Maquignons où toute installation doit évacuer ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement collectif.

Le règlement permettait l'extension de 30% des constructions existantes et la création d'un logement. Le POS de 1999 a été annulé suite à un recours formulé par des propriétaires du cœur du village. Le Tribunal Administratif a estimé que des modifications majeures avaient été apportées après l'enquête publique et avant l'approbation par le conseil municipal de l'époque, et que cela aurait nécessité une reprise de la procédure

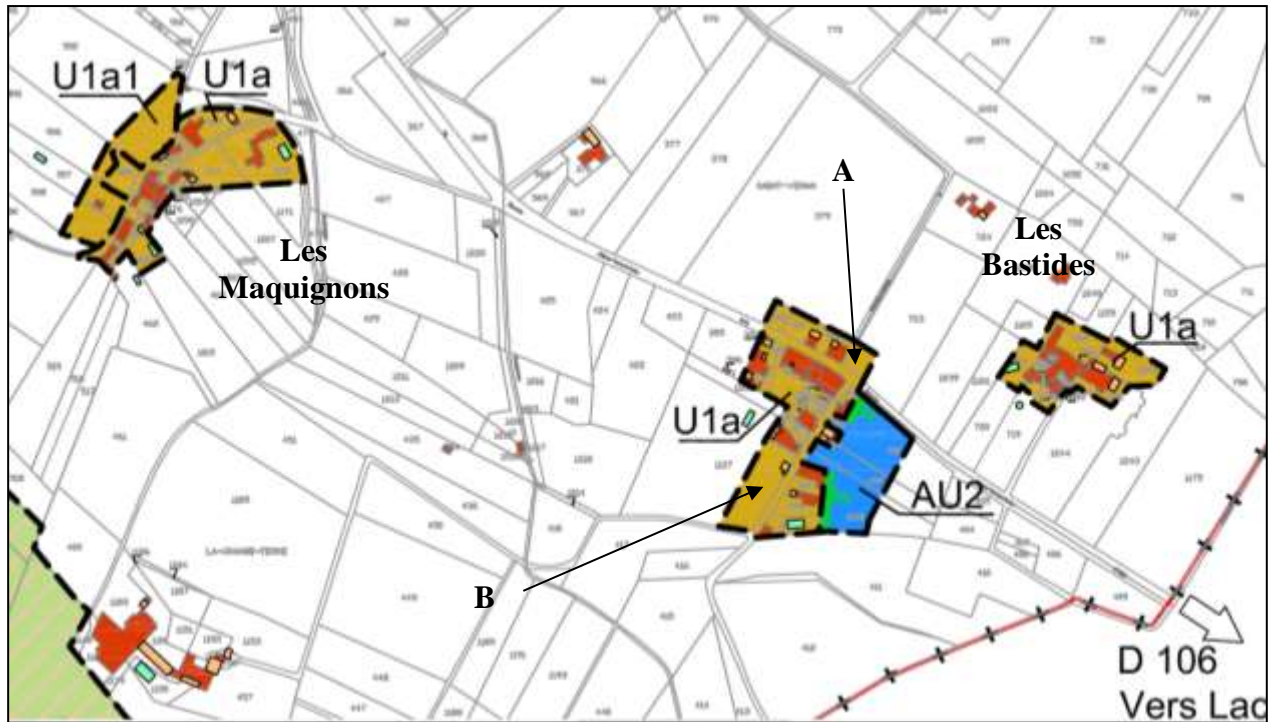
Extrait du plan de zonage du POS de 1999 annulé




En 2005, la station d'épuration nouvellement créée permet de desservir les 3 hameaux au réseau public d'assainissement collectif, ils sont les seuls avec le village à bénéficier de ce type d'équipement public.

Le PLU de 2013 a inscrit un zonage particulier pour chacun des hameaux du territoire communal en fonction de leur particularité et spécificité. L'objectif était la création de logements dans les zones raccordées aux réseaux. Pour le hameau de Saint Véran, le périmètre de la zone UAc avait évolué par rapport au POS de 1999 avec l'intégration des parties A et B correspondant d'une part pour A à un terrain non bâti et pour B à un terrain bâti (voir plan sur page suivante). Lors des réunions de travail fait pour ce PLU avec les services de l'état, de la Chambre d'agriculture et de l'ABF, parmi les nombreux hameaux du territoire communal, les deux "acceptés" par ces différents services pour un développement mesuré, après de nombreuses réunions, visites de terrain et discussions, étaient les Combans et St Véran. Pour St Véran l'assainissement était fait, pour les Combans il fallait le faire. La création de logements dans le secteur U1a restait interdite au hameau des Maquignons mais aurait dû être autorisée pour St Véran, sinon la petite modification de périmètre n'aurait pas eu de sens. Or le règlement qui en découle permet uniquement l'extension limitée des constructions existantes. Manifestement, il aurait fallu créer un autre sous-secteur U1ax pour St Véran et cela n'a pas été fait. En conséquence, la commune souhaite rétablir cette volonté de réaliser des constructions nouvelles à Saint Véran, les réseaux publics existants, adduction d'eau potable, défense incendie, assainissement collectif, énergie électrique, etc. étant compatibles avec ces nouvelles dispositions.

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2013



A Jonquerettes le 16 février 2017
Le Commissaire Enquêteur


René DUBUY

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de GOULT

Mairie de GOULT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 1 du Plan local d'Urbanisme

Enquête publique au titre notamment

De l'article L123-13

Du Code de l'Urbanisme

-B- AVIS

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

-B- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que l'analyse du dossier a soulevé quelques observations,

Considérant que les Personnes Publiques Associées ont globalement donné un avis favorable à ce dossier de modification n°1 du PLU,

Considérant que, dans le cadre de l'enquête, certaines des observations formulées, tant par courrier, tant de façon orale lors des permanences tenues par le Commissaire Enquêteur, peuvent être de nature à remettre en cause le présent dossier de modification n°3,

Considérant que le projet de modification du PLU s'inscrit dans le cadre d'une politique de développement durable et de maîtrise du développement foncier,

Considérant que les moyens de publicité paraissent suffisants,

Considérant que les observations formulées par le public ou les Personnes Publiques Associées ne remettent pas en cause l'intérêt ni l'économie du document,

Il est donc proposé de donner globalement un avis favorable de principe au présent dossier de modification. Toutefois, cet avis sera donné point par point avec parfois des prescriptions voir des avis défavorables

Concernant la mise en œuvre de la loi ALLUR et la suppression des articles 5 et 14 relatifs à la superficie minimale des terrains et au COS :

AVIS FAVORABLE est donné sans prescription

Concernant l'extension mesurée des constructions en zone agricole et naturelle

Considérant qu'il ne paraît pas logique que la surface maximale autorisée ne soit plafonnée à 250 m² que dans les secteurs non soumis à aléas de feux de forêt,

Considérant que même si le règlement proposé fait bien état de 3 catégories de construction pouvant bénéficier d'une extension (entre 70 m² et 120 m², entre 121 m² et 200 m² et au-delà de 201 m²), il paraît souhaitable de préciser que les constructions inférieures à 70 m² ne peuvent pas être agrandies

AVIS FAVORABLE est donné avec la prescription suivante :

Les articles A2 et N2 préciseront d'une part que les constructions inférieures à 70 m² ne peuvent pas être agrandies, d'autre part que dans les secteurs Af1, Af2, Nf1 et Nf2, la surface maximale après extension, sera limitée à 250 m².

Concernant la reprise des orientations d'aménagement et de programmation de la zone

AU1

Considérant qu'il ne s'agissait en fait de corriger une mauvaise mise en forme du dossier initial et que la modification a le mérite de clarifier les choses

AVIS FAVORABLE est donné sans prescription

Concernant la modification du périmètre de l'OAP « Pied de Bellon Nord »

Considérant que la topographie de la surface exclue de l'OAP (terrain située sur une restanque inférieure) et sa faible superficie ne justifie pas d'une opération d'aménagement d'ensemble

Considérant toutefois qu'il apparaît une erreur de frappe

AVIS FAVORABLE est donné avec la prescription suivante :

À la page 14 du rapport de présentation, il conviendra d'écrire « les parcelles retirées de la zone AU1 appartenant à la même unité foncière que les parcelles attenantes au sud en zone U4a » et non U4.

Concernant la modification de la règle alternative de l'assainissement dans le secteur U1a2 des Combans

Considérant que les règles du PLU doivent être définies en fonction de l'état des réseaux en place
Considérant toutefois que quelques erreurs de frappe apparaissent

AVIS FAVORABLE est donné avec la prescription suivante

À la page 16 du rapport de présentation, et aussi à la page 15 du règlement, il convient de mentionner « dans le secteur U1a2 les Combans » et non « dans le secteur U1a les Combans »

À la page 16 du règlement, il convient de ne plus supprimer la partie du paragraphe surlignée en jaune : ~~Dans le secteur U1a2 les Combans, en l'absence de réseau collecteur, tout projet devra démontrer que les constructions issues d'un aménagement ou d'une extension n'ont pas d'incidences sur la quantité et la qualité des eaux usées. En tout état de cause, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement de la commune et la superficie des terrains adaptés à sa mise en œuvre. Dès que le schéma directeur d'assainissement, la STEP et le réseau public auront été réalisés, ces dispositions seront considérées comme caduques.~~

Concernant la rectification de l'erreur matérielle du secteur Na1f1 « La Gardi »

Considérant que l'activité sportive existe depuis longtemps (bien avant l'approbation du PLU.

Considérant qu'il paraît logique de d'officialiser cette dernière

Considérant toutefois que l'aléa feu de forêt est très fort

Considérant qu'il est nécessaire de ne pas autoriser les extensions mais aussi les changements de destination

AVIS FAVORABLE est donné avec la prescription suivante

L'article N2 sera rédigé de la façon suivante : Dans le secteur Na1f1 sont autorisées les activités sportives et de loisirs et l'aménagement sans extension des constructions existantes et sans création d'Etablissement Recevant du Public.

Concernant l'autorisation de nouvelles constructions sur le secteur U1a de Saint Véran et son classement en zone U1

Considérant que la rédaction de l'article U1-11-3 relatif aux éléments de construction qui s'appliquerait de fait au futur projet, ne prend pas véritablement en compte l'environnement pierre de taille du secteur.

Considérant que le classement en zone U1 envisagé, hormis ce problème d'aspect architectural, contribue à faire disparaître la spécificité de ce hameau de Saint Véran et à faire apparaître ce dernier comme une partie du centre-ville

AVIS DEFAVORABLE est donné au classement en zone U1 du quartier de Saint Véran

Toutefois,

Considérant que le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) prévoit à l'article 2.2.3 de la page 14 que la commune entend combler les espaces libres dans le tissu urbain et permettre dans certains hameaux comme le hameau de Saint Véran de densifier les constructions et, pour les propriétaires, de construire de nouvelles constructions.

Considérant qu'il ressort des explications du maire de la commune que manifestement il y a eu une erreur de transcription réglementaire du projet municipal lors du PLU élaboré en 2013,

Considérant que l'augmentation du périmètre du quartier Saint Véran (actuellement classé en zone U1a) n'aurait eu aucun sens à ce moment de l'élaboration,

Considérant que la création d'un sous-secteur U1a3 correspondant strictement au périmètre figurant dans le projet modificatif en zone U1 (et actuellement en zone U1a) permettrait de prendre en compte le projet municipal et de rectifier cette mauvaise rédaction, tout en respectant pleinement les orientations du PADD

AVIS FAVORABLE est donné à la création de nouveaux logements dans le quartier de Saint Véran avec la prescription suivante :

Il conviendra qu'un sous-secteur U1a3 officialise le périmètre (qui correspondra au périmètre U1 mentionné sur le plan 5.2.b.

Le règlement de la zone U1 ainsi que le rapport de présentation et le plan 5.3 devront être modifiés en conséquence.

Concernant la modification de l'article U1-6 pour le secteur U1bi
AVIS FAVORABLE est donné sans prescription

Concernant la mise à jour du périmètre du Droit de Prémption Urbain
AVIS FAVORABLE est donné sans prescription

A Jonquerettes le 16 février 2017

Le Commissaire Enquêteur


René DUBUY