



**Service aménagement de l'espace & stratégie foncière**

**N/Réf. : JB/LM/AG/AG/FC - 2022/S/02561**

Affaire suivie par Amandine Genard

Courriel : [amandine.genard@lacove.fr](mailto:amandine.genard@lacove.fr)

Tél. 04 90 67 69 47

**Monsieur le Maire**

Mairie de Bédoin

Avenue Barral des Baux

BP 7

84410 BEDOIN

**ARRIVEE COURRIER**

**19 SEP. 2022**

**MAIRIE DE BEDOIN**

**Objet : Modification n°2 du PLU**

Carpentras, le **15 SEP. 2022**

Monsieur le Maire,

Vous avez notifié à la communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin le dossier de modification n°2 de votre PLU, avant la phase d'enquête publique. Ce dossier concerne plusieurs points, à savoir :

- Procéder à la suppression, la modification ou la création d'emplacements réservés,
- Prendre en compte le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de certains secteurs,
- Reconsidérer les dispositifs réglementaires relatifs à la mixité sociale de l'habitat et répondre à de nouveaux besoins,
- Apporter diverses modifications et améliorations au règlement écrit, concernant notamment les règles relatives aux annexes en zone agricole, à la défense incendie, à l'aspect des toitures et des clôtures, au stationnement et rectifier des erreurs matérielles sur le règlement écrit et graphique.

Compétente en matière d'« Equilibre social de l'habitat », la CoVe souhaite apporter plusieurs observations sur ce dossier. Afin de faciliter leur prise en compte, la liste ci-dessous les traite selon leur n° de page.

**p.62** : Indiquer que le 3ème PLH de la CoVe (2022-2028) a été arrêté une seconde fois le 27 juin 2022 et l'approbation est prévue au conseil de communauté du 3 octobre 2022. Dans ce 3ème PLH, l'objectif de production de logements locatifs sociaux pour Bédoin est fixé à 20% correspondant à une production de 13 LLS sur les 64 logements attendus sur la période 2022-2028.

**p.63 §4** : Préciser que, dans le cas où la commune de Bédoin dépasserait les 3 500 habitants, le pourcentage de 20% minimum devrait augmenter afin de répondre aux obligations de production de logements sociaux de la loi SRU (13/12/2000) et de la loi 3DS (22/02/22).

**p.64** : Pour rappel, seuls les logements en Bail réel solidaire (BRS) ou en Prêt Social Location-Accession (PSLA) sont comptabilisés, au titre des obligations de la loi SRU, 5 ans après la vente. Les logements en PSLA sont assimilés à des PLS. Les autres modalités d'accession à la propriété (PTZ, etc...) ne sont pas comptabilisées.

Je tiens, par ailleurs, à féliciter la commune pour son initiative d'augmenter de 20 à 30% le nombre de logements sociaux dans le secteur L2.  
Toutefois, au vu de la suppression du secteur L4, et des 5 LLS associés, et afin de conserver un équilibre de production sur la commune, une vigilance sera portée sur la programmation des LLS manquants sur le secteur L2.

**p.66 §2** : La modification du PLU indique que dans le secteur L2 le périmètre est sans limite de logements à créer mais peut-être que la commune pourrait indiquer un minimum de logements attendus et une densité maximale adaptée au secteur, à ne pas dépasser, en accord avec les objectifs du SCOT.

**p.68** : Dans le secteur L4, il a bien été noté la difficulté de trouver un bailleur social public. Cependant, au lieu de supprimer ce site, une autre option pourrait être envisagée : rechercher un bailleur privé pouvant réaliser un conventionnement sans travaux avec l'Anah. Ceci permettrait d'une part de répondre aux objectifs de mixité sociale et d'autre part d'avoir des logements comptabilisés SRU pendant 6 ans minimum. Enfin, avec ce conventionnement, le bailleur privé pourrait bénéficier d'une défiscalisation.

**p.72** : Il est à noter que la commune donne une bonne explication de ses choix de diversification de l'offre pour répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées. Ceci répond à l'orientation n°3 du PLH (2022-2028) : « Déployer et adapter l'offre en logement et en hébergement pour les publics spécifiques ».

**p.74** : Sur le secteur L2, le nombre de logements total sera compris entre 24 et 33 (18+6=24 et 25+8=33) logements soit une densité assez importante pour de l'individuel groupé. Peut-être que la commune pourrait envisager la possibilité d'introduire du petit collectif en R+1, notamment pour la résidence sénior. Ceci permettrait de diminuer l'impact foncier pour un même nombre de logements et d'ouvrir la possibilité de création d'un espace vert ou de convivialité. Cela répondrait, aussi, à l'objectif de 10% de production en collectif du PLH n°3.

De plus, concernant le projet de résidence séniors, il pourrait être abordé le traitement de l'accompagnement social des personnes âgées et les moyens mis en œuvre notamment en termes de locaux (salle commune par exemple).

Enfin, garant de l'efficacité du service rendu aux communes et de leur accompagnement dans le cadre du service mutualisé des instructions des autorisations du droit du sol, je me permets d'adresser également des observations sur certaines formulations du règlement, que vous trouverez en pièce jointe au présent courrier.

En effet, une rédaction précise des règles d'urbanisme permet ensuite de réduire les possibilités d'interprétation ou d'incompréhension de la part du pétitionnaire, mais aussi du service instructeur, et fluidifie ainsi les procédures d'autorisations du droit des sols.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la présidente et par délégation  
Le Vice-Président de la CoVe délégué  
à l'aménagement du territoire

Gilles VEVE

*Bien cordialement*



# COMMUNE DE BEDOIN

## OBSERVATIONS DU SERVICE IADS

sur la rédaction du règlement modification n°2 du PLU

### DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 2 – définition espaces libres – tableau bas de page

Ce qui est prévu : Surfaces de stationnement non imperméabilisées ne peuvent être comptées en espaces verts (rajouter y compris evergreen)

Rajouter également dans le tableau :

Bassin de rétention : espaces libres ? Espaces verts ? Les deux ?

Les piscines et abris piscine ne dépassant pas 6m<sup>2</sup> : rédaction ambiguë ; quelle surface la piscine ?

Les terrasses jusqu'à une hauteur de 60 cm ne comptent pas dans l'emprise au sol : illégal : cette disposition ne respecte pas le code de l'urbanisme.

Pages 22, 24 : zone UChpl n'existe pas dans le zonage

ZONAGE U T à côté du centre équestre pose problème

ZONES UY et UYa

Article UY2 incohérent

Page 46 et 53 UY et UY a : nouveau complément à l'article 2 pas clair « à l'intérieur de l'emprise au sol » donc dans les bâtiments existants ? Il faudrait dans ce cas, dire les aménagements dans l'existant et les changements de destination dans les volumes existants ;

Page 69 : UT2 usage des constructions : les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique ?? Préciser ? Camping ? Hôtel ? Résidence de tourisme ? Problème CU usage de gîtes ??? ou bien compléter les usages interdits afin qu'il ne puisse y avoir de recours.

Les annexes sont autorisées ? Préciser

Page 74 : UE9 incohérent : seul est autorisé un logement nécessaire à l'activité de 90m<sup>2</sup> maxi pour nouvelle construction et pour extension jusqu'à 250 m<sup>2</sup> ??

si annexes possible ? Préciser l'emprise au sol maxi.

## OBSERVATIONS SIMILAIRES DANS PLUSIEURS ZONES

### ZONES U

**UB 3 – UC3 – UD3 - ACCES :** entrée charretière : préciser : implantation des portails en recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées (car problème y compris sur les chemins privés de servitude et autres).

Placette de retournement pour toute voie en impasse de 60m et plus.

**UB 4 – UC4 – UD4 Pluvial :** si pas de réseau public, prévoir dispositif de rétention (noue, puits perdu, ...) sur le terrain pas seulement en sous-secteurs pl - pages 14, 24 et 32 – faire une évaluation  $x \text{ m}^3/\text{m}^2$  imperméabilisé *DE PLUS EN PLUS DANS LES PLU*

**UC6 – UD6- UN6- UY6- UYb 6 – UT6- UT6-A6-N6** Pour les routes autres que départementales, c'est-à-dire « les voies ouvertes à la circulation publique » enlever « hors et en agglomération » (toutes les routes n'ont pas de panneaux d'entrée dans l'agglomération donc comme le recul passe de 10m à 4 m de l'axe, difficulté pour instruire et source de contentieux.

### ARTICLE 7 :

Alléger la rédaction et la rendre plus claire : 0 ou H/2 minimum 3m ou 4 m.

**UB, UC et UD,** la hauteur des constructions en limite est limitée à 4m ou 3.5m au faîtage : préciser dans la bande des quatre mètres la hauteur est limitée à 4m ou 3.50 m car porte à interprétation. Problème sur permis.

Faire report de l'article 10 à l'article 7 concernant la hauteur des constructions en limite.

**UC 10 – page 26** « toute partie de construction distante de moins de 4 mètres de la limite séparative ne pourra pas excéder 3.50m au faîtage » pout Toutes les zones UC ou UCpls, UD uniquement ? si dans toutes, il faudrait remonter la phrase avant UCh. Idem UD page 34

### ARTICLE 11 dans toutes les zones

Toit 1 pente interdit pour les annexes non accolées = problème pour abri jardin, local technique piscine, pool house. Peut-être, limiter la hauteur si une seule pente ou la largeur de la construction pour éviter bâtiment

### Clôture :

Pour toutes les zones, comme il est autorisé les murs de clôture, il serait pertinent de prévoir que « les murs comportent des orifices pour le passage de la petite faune ». ou bien :

### En zones U

« Pour toute clôture, il est recommandé l'usage de matériaux passants pour la petite faune », (dans ce cas les murs sont interdits)

Voici ci-dessous un exemple de rédaction, pour les zones A et N.

## **Zones N. et A. d'un PLU**

Les clôtures sont à éviter (sauf usage agricole). A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole, sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée) et le PVC plein. A l'exception de ceux nécessités par l'exploitation agricole ou des parcelles habitées, les murs bahuts sont proscrits. Les grillages agricoles et forestiers (à grosses mailles) sont préconisés. Pour toute clôture, il est recommandé l'usage de matériaux passants pour la petite faune, autorégulés en cas de fortes précipitations, des haies libres d'espèces locales et des murets en pierre sèche. Pour rappel, les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).

### **ARTICLE 12**

**STATIONNEMENT auto ou vélos : pour les habitations, bureaux, par tranche de 60m<sup>2</sup> commencée ou entière ? idem 25m<sup>2</sup> de commerce ? préciser**

**Dans les opérations d'ensemble (lotissement, bâtiment collectif, habitat groupé) il serait pertinent d'exiger, dans les espaces communs, une place visiteurs pour 2 logements.**

**Enlever : une place de stationnement par logement financé par l'Etat ; c'est la loi ; et si la loi évolue, on sera tenu d'appliquer le PLU ;**

**Places vélos surtout dans les projets collectifs (immeubles, habitat groupés) mais aussi dans l'individuel ?**

### **ARTICLE 13 – zones U**

**Prévoir un arbre de haute tige pour 2 ou 4 places de stationnement dans les opérations d'aménagement**

**Seulement 10 % d'espaces verts dans les espaces communs : faible**

**UChpl n'existe pas sur les plans**

**UB**

**Emprise au sol 60 %**

**Espaces libres 30 %**

**Espaces verts communs 10 %**

## **UC**

**Emprise au sol 30 %      UCh 30 %      UCpls 90 %**

**Espaces libres 50 %      UCh 30 %      UCpls 10 %**

**Espaces verts communs 10 %**

## **UD**

**Emprise au sol 20 %**

**Espaces libres 70 %**

**Espaces verts communs 10 %**

## **UN**

**Emprise au sol 10 %      UN bh et dh 15 %**

**Espaces libres 80 %      UN bh et dh 75 %**

**Espaces verts communs 10 %**

## **UY**

**Emprise au sol 10 %      UY a 200m<sup>2</sup> UYb 200 m<sup>2</sup> + annexes**

**Espaces libres 80 %      Espaces verts communs 10 %**