

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

Commune de **LACOSTE** 190018

Approbation du Plan local d'urbanisme

Réponse de la commune aux avis des personnes publiques associées



Un pour être annexé à la délibération n° 2018/01
du Conseil Municipal en date du 8 Février 2018




Réponse à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

1/ En pages 1 et 2 de son avis, la CDPENAF donne :

« 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. »

La commission recommande toutefois 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). »

Réponse de la commune :

La remarque de la CDPENAF est retenue. Dans le règlement du PLU, les articles des zones A et N concernant le « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » seront complétés par la mention suivante :

« Dans le but de limiter les nuisances provoquées par l'activité agricole (traitements phytosanitaires, poussières, odeurs, contraintes diverses), la mise en place de haies végétales est encouragée. »

2/ En page 2 de son avis, la CDPENAF donne :

« 1 avis favorable à l'unanimité au titre de la délimitation des STECAL définis au projet (zone N : NI, Nap1 et Nap2). Toutefois, il est rappelé qu'il est nécessaire de préciser dans le règlement pour la zone Nap1 la surface de plancher maximale autorisée. »

Réponse de la commune :

La remarque de la CDPENAF est retenue. Dans le règlement du PLU, l'article « 1 – NI / Nap1 / Nap2 – Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières » sera modifié en ce qui concerne la zone Nap1 comme suit :

- *« En zone Nap1 : construction d'un atelier de 200 m² maximum d'emprise au sol et de surface de plancher, situé à moins de 30 mètres du chemin du Baqui et destiné à la pratique artistique en intérieur. »*

Réponse à l'avis de la préfecture de Vaucluse

1/ En page 2 de son avis, la préfecture note que :

« Les OAP fixent un nombre minimal de logement individuel groupé au sein du secteur de développement d'entrée nord du village (1AUa) où 16 à 20 logements sont prévus dont 10 à 12 de type groupé. Or, les OAP des autres secteurs, qui devraient permettre la réalisation de 19 à 24 logements sont moins ambitieuses. En effet, elles ne portent pas d'obligation minimale de production de logements de type groupé ou même de petit collectif. »

Réponse de la commune :

Les OAP n°2 et 3 concernant les secteur UBp et 1AUb laissent le choix quant à la construction de logements de type individuel ou individuel groupé. Il s'agit de laisser une marge de manœuvre aux opérateurs, tout en tenant compte des implantations et caractéristiques des constructions existantes voisines.

La zone 1AUc (OAP n°4) prévoit ainsi la réalisation de logements de type individuel pour satisfaire au caractère résidentiel peu dense du secteur et à l'ambiance paysagère laissant une part importante aux espaces « verts ».

Les choix de formes urbaines imposées dans les OAP sont ainsi basés sur des critères « d'opérationnalité », d'intégration urbaine et d'ambiance paysagère.

2/ En page 3 de son avis, la préfecture souhaite :

« Attirer l'attention sur la sensibilité paysagère de la zone 1AUb, située sur d'anciennes terrasses agricoles, en belvédère, visible depuis la vallée et la commune voisine. L'OAP proposée apparaît insuffisamment prescriptive en matière de prise en compte du paysage. L'enjeu paysager du secteur aurait mérité la réalisation d'un photo-montage permettant de vérifier, au regard des préconisations de l'OAP, la bonne insertion des constructions dans l'environnement. »

Réponse de la commune :

La commune de Lacoste a conscience de l'enjeu paysager concernant l'urbanisation de la zone 1AUb. La carte en page suivante en analyse l'impact paysager potentiel.

Il apparaît que du fait de la végétation existante du site, une partie réduite de la zone est visible depuis la vallée et Bonnieux.

Analyse de l'impact paysager potentiel de la zone 1AUb



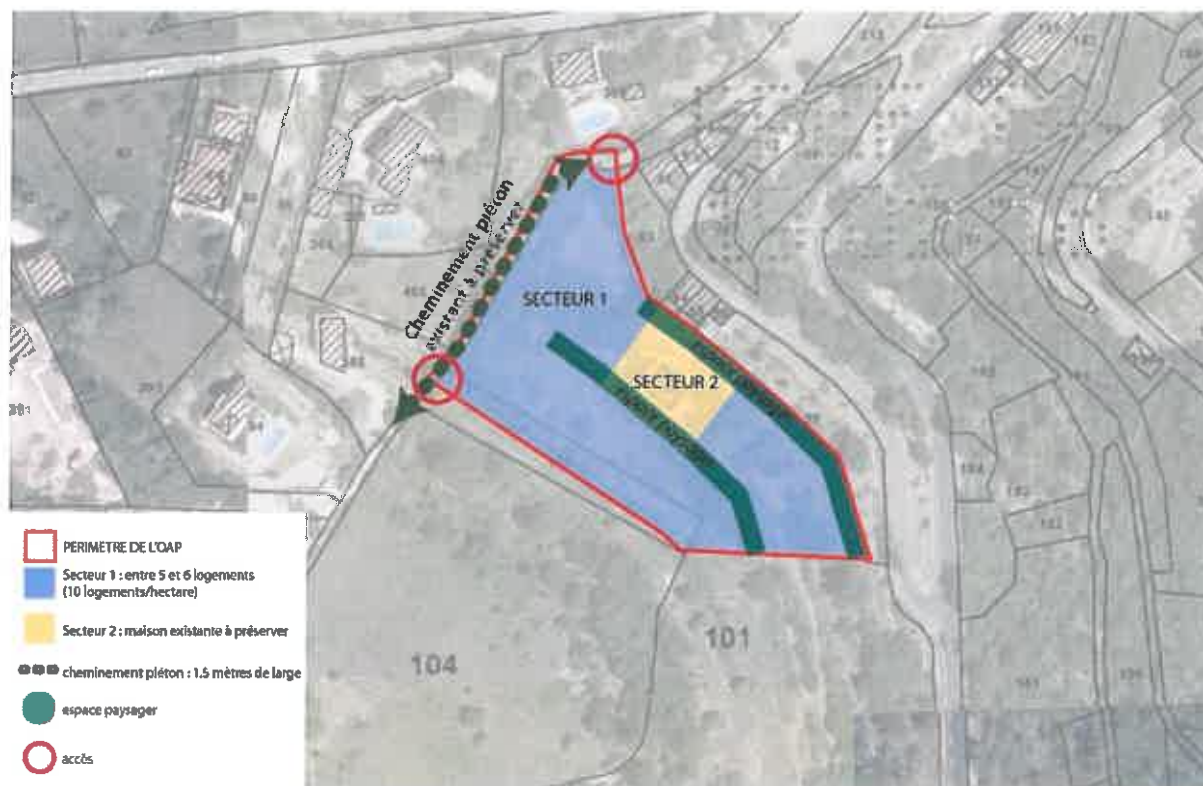
Pour prendre en compte cette situation, l'OAP n°4 relative à cette zone contient déjà des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions. Il s'agit des dispositions suivantes :

- « Sa situation en belvédère implique d'avoir une attention particulière à l'insertion des futures constructions et à leur visibilité depuis la vallée. »
- « Afin de limiter la perception de l'urbanisation future du site depuis la vallée et de l'intégrer au mieux dans son contexte paysager : aménagement ou préservation d'espaces paysagers composés d'arbres de haute tige au centre et en bordure Est du site avec préservation des sujets existants les plus remarquables. »
- « Les constructions doivent s'insérer au mieux dans le contexte topographique (respect du système de restanques existantes) et paysager. »
- « Les constructions doivent présenter une architecture de qualité concernant les formes architecturales, les dimensions des constructions, les coloris, la végétation, etc. afin d'assurer leur intégration paysagère. »

D'une manière générale, l'urbanisation prévue sur ce site et traduite par les dispositions de l'OAP correspond à une urbanisation légère laissant une place importante au végétal.

Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement reproduit en page suivante. Il repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°3



Finalement, l'évaluation environnementale du PLU concernant cette zone conclut que :

- *« Le paysage pourrait être modifié par de nouvelles constructions, mais l'OAP vise à un impact paysager minimal. »*
- *« Les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur. »*

Cependant, suite à la remarque de la préfecture, il paraît approprié d'intégrer les dispositions complémentaires suivantes dans l'OAP n°3 :

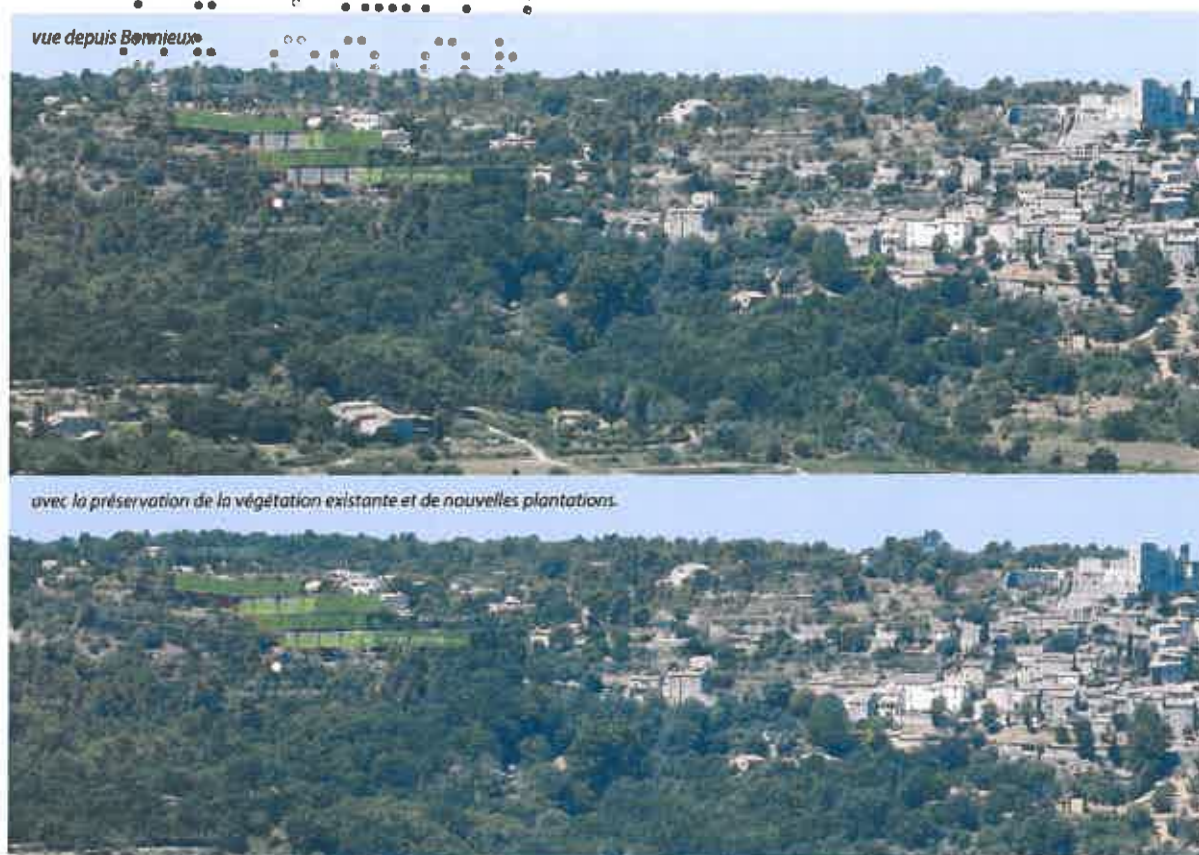
- La voie de desserte interne de la zone devra être réalisée de manière à assurer un faible impact paysager : emprise réduite, coloris, matériaux employés...
- La végétation prévue au centre et en bordure Est du site devra respecter les essences locales. Il en va de même pour les plantations prévues dans les parcelles privées.
- La conception de cette opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer une analyse d'insertion paysagère détaillée exprimant les moyens à mettre en œuvre pour assurer un faible impact paysager.

Pour illustrer la prise en compte de l'ensemble de ces dispositions, le photo-montage présenté en page suivante a été réalisé.

La première image représente les écrans végétaux existants (bandes vertes) et les futures constructions (bandes blanches) : on constate que les constructions situées dans le cône défini sur la carte précédente seront visibles sans dispositions d'intégration adaptées ; de la même manière que les constructions existantes à proximité. La seconde image intègre quant

à elle les écrans végétaux prévus dans l'OAP qui serviront à masquer les constructions. Celles-ci seront ainsi moins visibles que les constructions existantes actuellement.

Photo-montage montrant l'intégration des futures constructions de la zone 1Aub



3/ En page 4 de son avis, la préfecture indique :

« Qu'il aurait été intéressant, au regard du croisement de différents enjeux (feux de forêt, biodiversité, mitage de l'espace naturel), d'indiquer que les constructions nouvelles doivent être localisées de manière regroupée avec les bâtiments existants en zone Ne. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue. Dans le règlement du PLU, l'article « 1 – Ne / Nes – Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières » sera modifié pour qu'en zone Ne les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières soient autorisées à condition :

- D'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone ou à sa périphérie (sans nuisance) ;
- Qu'elles ne compromettent pas la qualité écologique de la zone ;
- Qu'elles forment un ensemble bâti regroupé avec les bâtiments existants, à moins que cette proximité n'entraîne des nuisances incompatibles avec la destination des bâtiments existants.

4/ En page 4 de son avis, la préfecture note que :

« Les ripisylves des cours d'eau présents sur la commune ne sont pas protégées. Or, ces dernières constituent des espaces de biodiversité communaux. Le zonage en espace boisé classé gagnerait donc à être complété sur ces espaces. »

Réponse de la commune :

En plus des zones humides identifiées sur la commune, des ripisylves ont été identifiées à proximité de cours d'eau présentant un caractère parfois permanent et pouvant être indiqués dans l'état initial comme enjeu environnemental lié à leur potentiel de réservoir de biodiversité.

Ces ripisylves constituent des corridors car elles sont inféodées à des milieux en lien réel avec un cours d'eau permanent pouvant constituer un réel corridor écologique ayant un intérêt environnemental.

La carte en page suivante indique la localisation des zones humides ainsi que des ripisylves identifiées. Elle complètera le diagnostic du PLU.

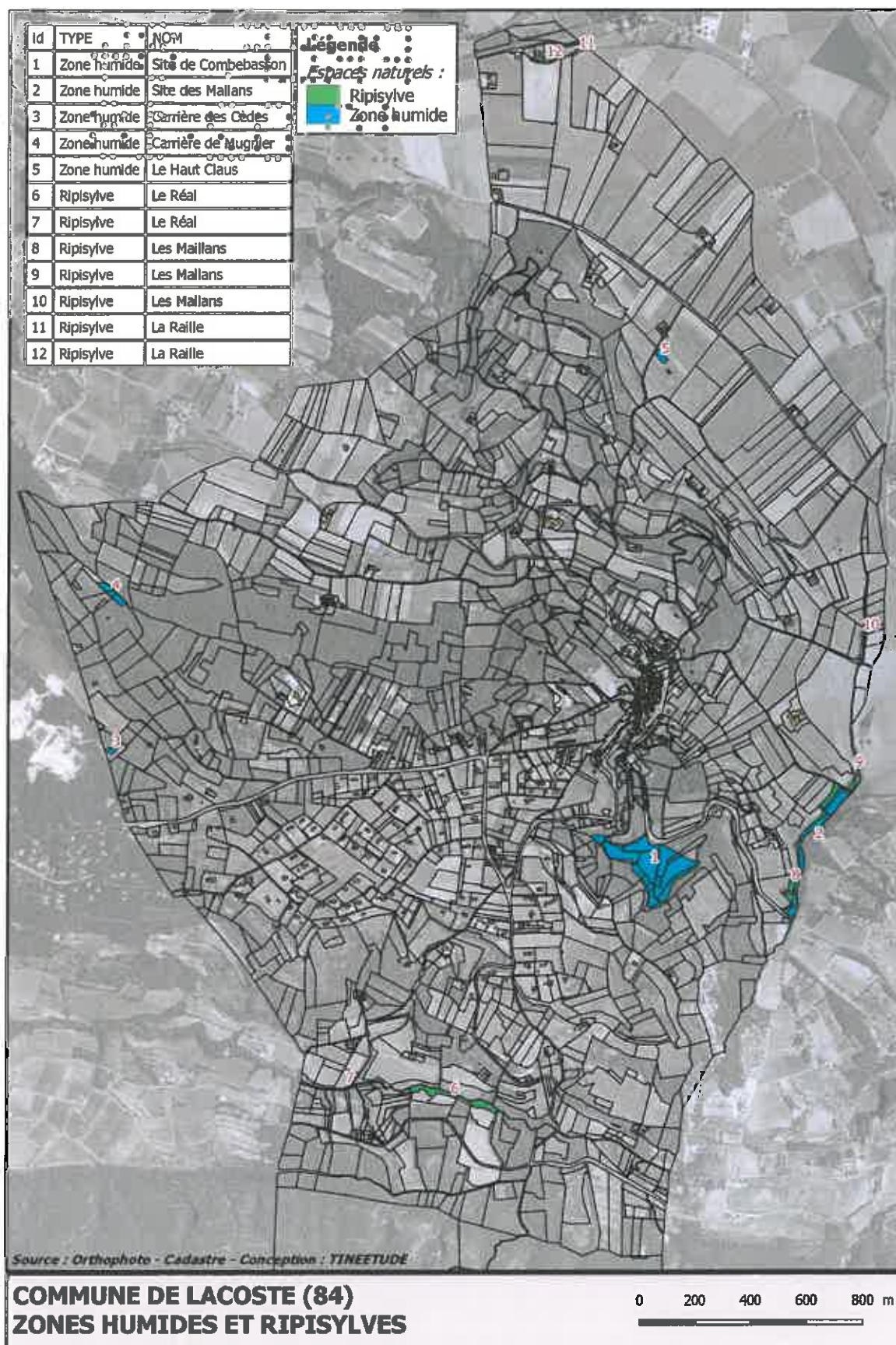
Parmi les espaces repérés sur la carte :

- Les espaces 1 à 4 sont protégés dans le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (protection écologique).
- L'espace 5 est un bassin agricole régulièrement utilisé.
- Les espaces 6 à 12 seront protégés dans le PLU au titre de l'article L151-23.

L'article 1 des dispositions générales du règlement sera également complété afin d'intégrer la protection des ripisylves :

« La protection de zones humides et de ripisylves identifiées en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme. Ces espaces sont inconstructibles. Les espaces boisés font l'objet d'une interdiction d'abattage, à l'exception des travaux courants d'entretien. »

Cartographie des zones humides et des ripisylves



5/ En page 4 de son avis, la préfecture indique que :

« Les boisements situés au Nord de la commune et identifiés comme devant être préservés dans le PADD sont classés en zone agricole, ce qui ne permet pas de garantir leur protection. Leur identification en zone naturelle ou l'inscription d'un EBC, ou d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme seraient plus adaptées. »

Réponse de la commune :

En préambule, il convient de rappeler que les boisements évoqués par la préfecture ont été identifiés, dans le diagnostic territorial, en-dehors des continuités écologiques majeures du territoire. Le diagnostic paysager montre que l'unité paysagère correspondante est une mosaïque d'espaces agricoles et de boisements. Pour prendre en compte ces éléments, le règlement de la zone A indique que :

« Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Le choix de la commune est de permettre à cet espace, qui était anciennement cultivé avant de voir une reconquête des friches par les boisements, de redevenir agricole, dans le respect de certaines dispositions relatives aux espaces naturels et aux paysages. Vis-à-vis de cet objectif, les protections proposées par la préfecture seraient trop contraignantes. Toutefois, la commune prévoit de modifier le règlement de la zone A afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition :

- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Qu'elles ne compromettent pas la conservation des arbres remarquables (2,5m de circonférence), excepté pour des raisons de sécurité publique.

6/ En page 4 de son avis, la préfecture note que :

« L'étude locale de la trame verte et bleue (TVB) initiée apparaît incomplète. En effet, si cette dernière, cartographiée en page 144 du rapport de présentation, prend en compte les grands espaces naturels, le positionnement des corridors de biodiversité est peu justifié au regard de l'absence de croisement entre les données « espèces présentes » sur la commune et celles « occupation du sol ». De plus, les obstacles aux fonctionnalités écologiques n'ayant pas été croisés avec les enjeux et la quasi-totalité du territoire (excepté le village et la zone d'habitat diffus), paraissant couvert par des réservoirs ou des corridors, la cartographie des fonctionnalités écologiques ne permet pas de déterminer les espaces devant faire l'objet d'une « recherche de préservation optimale » ou d'« une recherche de remise en état optimale », et de prendre à ce titre des mesures adaptées. Or, les études de la TVB réalisées dans le cadre de l'élaboration du Scot du Pays d'Apt Luberon ont permis d'identifier un corridor forestier correspondant aux zones A (pour partie) et Ne du PLU avec un objectif de remise en état. »

Réponse de la commune :

L'identification de la Trame verte et bleue (TVB) a été effectuée sur la base d'une méthodologie d'analyse et de recoupement multicritères présentée ci-après.

Recueil préliminaire d'informations

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant le territoire de Lacoste. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), et tout autre enjeu répertorié. Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

Thématiques		Sources bibliographiques / Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB des sites Natura 2000 ; - Fiches ZNIEFF - DREAL PACA. - Charte du PNR
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	- Faune-Paca ; - Silène Faune et Flore - DREAL PACA ; - INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge) ; - Atlas des oiseaux nicheurs de PACA - LPO PACA ; - Cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 de 2016 ; - État initial de l'environnement du SCOT du Pays d'Apt (Document non approuvé) ;
	Continuités écologiques	- Référentiel des obstacles à l'écoulement - CARMEN DREAL PACA ; - Schéma régional de Cohérence écologique ; - Cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ; - Interprétation de la photo aérienne de 2012.

Méthodologie d'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire

La cartographie de la trame verte et bleue du territoire de Lacoste a été dessinée en tenant compte des différentes données bibliographiques disponibles (cf. tableau ci-dessus).

Les milieux naturels ont été cartographiés en fonction de l'occupation des sols et du couvert végétal. Les éléments paysagers appartenant à un réseau continu ou morcelé d'espaces naturels ont été cartographié sur la base d'une interprétation de la photo aérienne. Ces espaces principalement forestiers (ripisylves, boisements, bosquets, alignements d'arbres, etc.), mais aussi prairiaux, voire agricoles extensifs, contribuent à la formation d'une trame verte dont la continuité est relativement altérée en l'état actuel. Les éléments de fragmentation de cette trame verte (clôtures, murets, etc.) ne sont pas décelables sur photos aériennes.

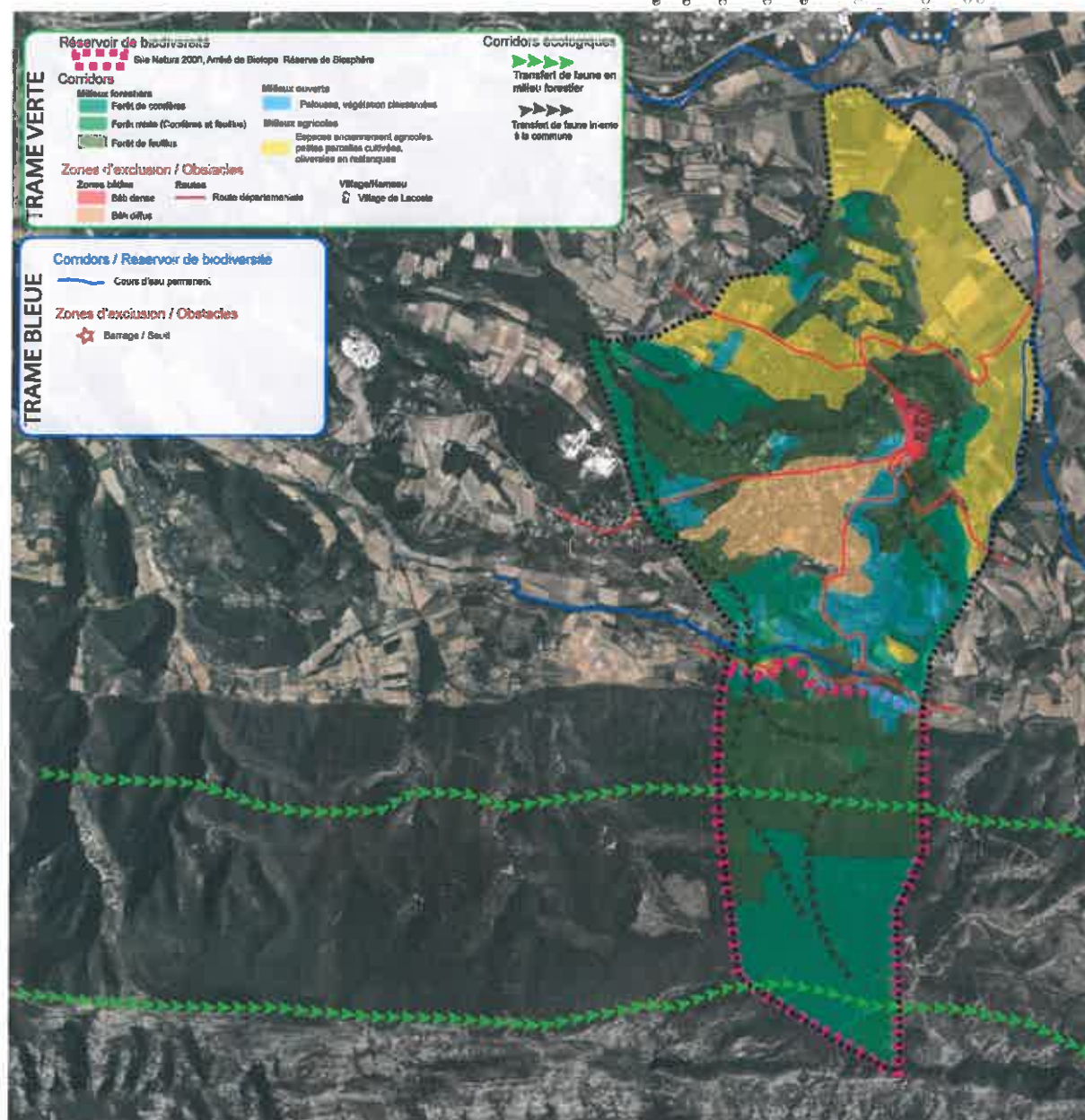
Investigations de terrain

Les prospections de terrain ont eu pour but d'acquérir des données naturalistes pour affiner, compléter et actualiser les données préalablement récoltées. Elles permettent d'obtenir une bonne connaissance du milieu naturel, et d'identifier les continuités écologiques à préserver (notamment concernant les zones humides très représentées sur la commune de Lacoste).

Les prospections de terrain ont ciblé chaque entité paysagère et chacune des trames caractéristiques du territoire.

L'ensemble de ces analyses a permis d'aboutir à la carte des fonctionnalités écologiques du territoire de Lacoste telle que présentée en page 144 du rapport de présentation et reproduite ci-dessous. Les corridors écologiques repérés sur la carte assurent leur fonction et sont à préserver.

Cartographie des habitats naturels et de la trame verte et bleue



Pour prendre en compte la TVB du territoire communal, le PLU a défini une zone de protection stricte (Nes) correspondant au réservoir de biodiversité au sud du territoire communal et une zone de protection renforcée (Ne) correspondant aux corridors écologiques majeurs du territoire. Par ailleurs, les autres zones A et N du territoire comportent des dispositions permettant de prendre en compte la préservation des espaces naturels.

Enfin, il est important de noter que les éléments cartographiques de travail concernant la trame verte et bleue (TVB) du territoire du SCOT du Pays d'Apt Luberon ont été portés à la connaissance de la commune après l'arrêt du PLU. Malgré cela, il apparaît que la TVB

déterminée pour le PLU est sensiblement la même que celle du SCOT. Il est également important de rappeler que les études TVB évoquées par la préfecture sont des études préliminaires à l'élaboration du SCOT et sont donc encore susceptibles d'évoluer.

Pour ces raisons, la commune considère plus pertinent de se baser sur les études réalisées à l'échelle de son territoire pour traduire les objectifs de protection de la trame verte et bleue communale dans son PLU. Notamment concernant les boisements situés au nord du territoire pour lesquels la commune souhaite permettre une reconquête agricole (comme expliqué dans la réponse à la remarque n°5 de la préfecture).

7/ En page 5 de son avis, la préfecture indique que :

« Le rapport de présentation et les annexes sanitaires devront être complétés, afin de justifier la capacité de la station à épurer les futurs effluents des secteurs de développement raccordés au réseau collectif d'assainissement (hors zone 1AUc). À défaut, il conviendra de différer l'urbanisation de certaines des zones à urbaniser (1AU).

Dans tous les cas, le schéma directeur d'assainissement (SDA) nécessite une mise à jour afin que soient étudiées les charges polluantes à traiter (notamment en période touristique) et le cas échéant, programmés des travaux permettant d'assurer un traitement correct des eaux usées produites à horizon du PLU. »

Réponse de la commune :

Pour rappel, c'est la CCPAL qui a la compétence de gestion de l'assainissement sur le territoire de Lacoste. Les objectifs et choix d'aménagement retranscrits dans le PLU ont donc été notamment élaborés en tenant compte des avis de la CCPAL et de son service de gestion de l'assainissement. Suite à cela, la CCPAL a rendu un avis favorable sans condition sur le PLU ; ce qui confirme une prise en compte adéquate de cette thématique dans le PLU.

La commune rappelle que la STEP reçoit une charge moyenne équivalente à 34% de sa capacité maximale, avec toutefois une pointe estivale à 90%.

Consciente de cette situation, la commune a opté pour une urbanisation qui devrait favoriser les résidences principales et non les résidences secondaires (par exemple en réduisant les surfaces dédiées aux logements ou du fait de la localisation des espaces urbanisables). Ces dispositions contribueront à limiter l'impact sur la STEP en période estivale.

Quoiqu'il en soit, la commune s'engage, avec les services compétents de la CCPAL, à veiller à la qualité du traitement et du rejet des effluents produits sur son territoire. Pour cela, des bilans de débit et de pollution sont régulièrement réalisés et des travaux seront prévus s'ils s'avèrent nécessaires.

8/ En page 5 de son avis, la préfecture note que :

« Les travaux d'extension du réseau de collecte, nécessaires pour raccorder les zones 1AUa et UBp, et prévus par la communauté de commune, devront être réalisés dans les meilleurs délais pour permettre de confirmer la constructibilité de ces secteurs dans le PLU. À ce titre, il conviendra d'insérer un échéancier de leur réalisation dans les annexes sanitaires. »

Réponse de la commune :

En effet, le règlement du PLU assujettit les constructions du secteur 2 de la zone UBp et de la zone 1AUa au raccordement au futur réseau d'assainissement collectif.

Pour une meilleure information du public et des porteurs de projet de construction, un échéancier de réalisation du réseau sera intégré aux annexes sanitaires, en accord avec la CCPAL qui a la compétence « assainissement ».

9/ En page 6 de son avis, la préfecture fait les observations suivantes :

« Certains écarts entre la carte des aléas feu de forêt communiquée par les services de l'État et sa retranscription dans les documents graphiques sont constatés et méritent d'être affinés. »

Réponse de la commune :

Ces écarts seront revus avec les services de l'Etat et corrigés.

10/ En page 6 de son avis, la préfecture fait les observations suivantes :

« Les prescriptions intégrées dans l'OAP n°6 relative au STECAL Nap1 ne correspondent pas à celles validées par les services de l'État dans le cadre de l'association des personnes publiques. En effet, le principe d'admettre la création d'un petit établissement recevant du public au sein de ce secteur a toujours été conditionné à la réalisation préalable de travaux de débroussaillage permettant de réduire l'aléa. Or, aucune obligation de ce type n'est reportée dans l'OAP n°6, ni dans le règlement. À défaut d'inscrire un périmètre de 80m autour du secteur Nap1 au sein duquel les obligations de débroussaillage devront être respectées, ce dernier sera reclassé en zone inconstructible N. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue. L'OAP n°6 sera complétée afin d'intégrer une obligation de débroussaillage autour du bâtiment autorisé en zone Nap1, dans un rayon de 80m.

Le périmètre de débroussaillage sera reporté sur le schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°6.

11/ En page 6 de son avis, la préfecture explique que :

« La connaissance du risque [inondation] sur le territoire communal est issue de la cartographie des aléas hydrauliques définis dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Coulon-Calavon dont le porter à connaissance (PAC) vous a été transmis par courrier du 16 février 2017.

L'intégration de ce risque naturel mérite quelques amendements afin d'améliorer la lisibilité et la cohérence d'ensemble du PLU. En effet, le rapport de présentation présente la cartographie initiale fondée sur l'étude hydrogéomorphologique tandis que les annexes reprennent les éléments du PAC. En outre, je relève que les secteurs impactés par les aléas ne sont pas reportés sur les documents graphiques. Or, conformément à l'article R151-31 du code de l'urbanisme, les documents graphiques doivent faire apparaître les secteurs dans lesquels l'existence de risques naturels justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations. Ainsi, les informations portées sous le titre « 5.5 – porter à connaissance de l'Etat sur le risque inondation » seront insérées dans le plan de zonage réglementaire et dans le règlement, à l'identique de l'intégration du risque feu de forêt. »

Réponse de la commune :

La commune prendra en compte la remarque de la préfecture :

- Le diagnostic sera modifié afin d'intégrer les éléments de connaissance du risque inondation issus du PAC.
- Les informations du PAC seront reprises en annexe du règlement afin d'assurer leur opposabilité aux autorisations d'urbanisme.
- Le plan de zonage indiquera la zone concernée par l'aléa inondation.

12/ En page 6 de son avis, la préfecture préconise :

« De mettre à jour les données de l'état initial de l'environnement. En effet, la Zico « Massif du Petit Luberon » n'existe plus depuis le 23 décembre 2003, date de l'arrêté désignant la zone de protection spéciale (ZPS) « Massif du Petit Luberon ». De même, les espèces suivantes ne sont pas présentes dans le Massif du Luberon : Tortue d'Hermann, Spélerpès de Strinati, Vipère d'Orsoni. ».

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue. Concernant la ZICO, l'état initial de l'environnement ne comportera plus la référence à cette zone de protection devenu obsolète.

Concernant les espèces citées (Tortue d'Hermann, Spélerpès de Strinati, Vipère d'Orsoni), il s'agit d'espèces présentes au sein du périmètre du massif du Luberon, mais absentes de la commune de Lacoste.

13/ En page 6 et 7 de son avis, la préfecture dispose que :

« Les informations relatives à l'OAP n°6 en page 309 du rapport de présentation méritent d'être clarifiées. En effet, il est précisé que les secteurs sont concernés par un changement de destination, ce qui n'est pas le sens du contenu des OAP et du règlement de ces secteurs. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue. Le rapport de présentation sera modifié afin de le corriger sur ce point.

14/ En page 7 de son avis, la préfecture indique que :

« En application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les périmètres des secteurs concernés par les OAP devront être délimités dans le document graphique. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue, le document graphique sera modifié en conséquence.

15/ En page 7 de son avis, la préfecture fait les observations suivantes :

« Le format du document graphique du PLU (A3) ne permet pas son appréhension optimale, ce qui peut avoir des conséquences dommageables pour la commune et les pétitionnaires lors de l'instruction des dossiers d'autorisation de construire. Le PLU devra donc comprendre un document graphique en format A0, clair et lisible. »

Réponse de la commune :

Le format du document graphique du PLU est bien le A0. La transmission du document aux services de la préfecture a dû souffrir d'une erreur informatique.

16/ En page 7 de son avis, la préfecture note :

« Qu'il serait utile de préciser que la rédaction du règlement est fondée sur la partie réglementaire du code de l'urbanisme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue. La disposition suivante sera intégrée en préambule du règlement :

« La rédaction du présent règlement est fondée sur la partie réglementaire du code de l'urbanisme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. »

17/ En page 7 de son avis, la préfecture préconise :

« De supprimer, dans le règlement, la possibilité d'autoriser la création d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zones A et N concernées par les aléas feux de forêt très fort et fort. »

Réponse de la commune :

Pour rappel, le territoire de Lacoste est concerné par un aléa feux de forêt moyen et très fort.

Pour prendre en compte la remarque de la préfecture, les dispositions générales du règlement seront modifiées concernant le risque feux de forêt.

18/ En pages 7 et 8 de son avis, la préfecture préconise :

« D'intégrer les prescriptions relatives aux moyens de protection inscrites dans les annexes du PLU. En effet, ces dernières, qui ont un caractère réglementaire, doivent être reportées dans le règlement afin d'être « opposables » aux autorisations d'occuper le sol. En outre, les caractéristiques des voies devront être mises à jour afin de porter le tonnage des véhicules de secours à 16 tonnes, la longueur de la voie d'accès à l'habitation à 50 mètres et de référer, pour ce qui est de la défense extérieure contre l'incendie (DECI), à l'annexe 2 du règlement départemental de DECI (voir paragraphe relatif à la défense extérieure contre l'incendie).

En outre, le caractère des zones soumises à un aléa feu de forêt renvoie sur les dispositions générales du règlement et les annexes du PLU pour déterminer les règles applicables à toute demande d'autorisation de construire. Or, conformément aux articles R151-30, R151-33, R151-51 et suivants du code de l'urbanisme, il appartient au règlement de porter les interdictions et conditions particulières à la constructibilité des zones du PLU et non aux annexes du PLU. Dans ces conditions, il conviendra de supprimer des annexes, à l'exclusion des données sur le débroussaillage (arrêté préfectoral et cartographie), les informations relatives aux risques naturels (feu de forêt et inondation) et d'adjoindre les éléments prescriptifs (caractéristiques des voies, défense extérieure contre l'incendie) au règlement. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est prise en compte.

Les prescriptions relatives aux moyens de protection doivent se traduire en termes de conformité aux demandes d'autorisation du sol.

Afin d'assurer l'opposabilité de ces éléments prescriptifs, ces derniers seront reportés dans le règlement et ses annexes.

19/ En page 8 de son avis, la préfecture préconise que :

« Les surfaces de plancher des extensions des habitations existantes en zone agricole et naturelle soient reconsidérées dans les secteurs où le PLU est plus permissif que la doctrine départementale feu ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 à 120 m ²	jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher

Réponse de la commune :

Il est précisé en préambule du règlement des zones A et N que les prescriptions spécifiques aux zones d'aléa feu de forêt sont reportées sur le plan de zonage, dans le règlement et ses annexes. Il est par ailleurs précisé que les projets se situant dans ces périmètres doivent obligatoirement respecter ces dispositions. Ainsi, les règles édictées par le règlement du PLU ne font pas obstacle à l'application des prescriptions plus restrictives applicables dans les secteurs d'aléa feu de forêt fort et très fort.

Cependant, pour que la règle soit plus claire, le règlement des zones A, Nh et Ne sera modifié afin de rappeler que les extensions sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher définie pour chaque zone, sauf s'il existe des règles plus strictes pour les parcelles situées en zone feux de forêt très fort.

20/ En page 8 de son avis, la préfecture note les observations suivantes :

« Le report de la carte des aléas sur le plan de zonage par des pointillés rouges ou verts est peu lisible, d'autant que les documents graphiques du PLU sont en format A3. »

Réponse de la commune :

Le format du document graphique du PLU est bien le A0 et dans ce format le figuré utilisé pour le report de la carte des aléas est lisible. La transmission du document aux services de la préfecture a dû souffrir d'une erreur informatique.

21/ En page 8 de son avis, la préfecture note que :

« Le règlement des zones constructibles n'évoque pas la défense extérieure contre l'incendie. L'arrêté préfectoral n° 17-135 du 10 janvier 2017 portant règlement départemental de la DECI définit les nouvelles dispositions en la matière. Il faut introduire l'annexe 2 de ce nouveau règlement au sein des dispositions générales ou des annexes du règlement. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue, le document sera intégré dans le règlement du PLU.

22/ En page 8 de son avis, la préfecture note que :

« La rédaction des principes liés aux anciennes carrières, et notamment les exceptions à leur inconstructibilité, doit être clarifiée afin d'éviter toute erreur d'interprétation. Seuls les secteurs Nap1 et Nap2 font l'objet d'une constructibilité limitée dans le projet de PLU, les autres sites sont inconstructibles. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue. Dans le règlement du PLU, l'article 1 des dispositions générales sera modifié concernant les anciennes carrières afin de préciser que ces espaces sont inconstructibles sauf en cas de projet de mise en valeur du patrimoine ou de projet à caractère économique et/ou culturel dans les secteurs Nap1 et Nap2 dont l'aménagement est encadré par l'OAP n°6 et le règlement.

23/ En page 8 de son avis, la préfecture note que :

« Les travaux d'assainissement prévus à l'annexe 5.1 devront être réalisés dans les meilleurs délais et avant l'approbation du PLU. A défaut, les secteurs UBp et 1AUa seront classés en zone à urbaniser non opérationnelle (2AU). »

Réponse de la commune :

Considérant les délais de travaux et les capacités financières des collectivités, les travaux d'assainissement prévus à l'annexe 5.1 concernant les zones UBp et 1AUa ne pourront être réalisés avant l'approbation du PLU prévues avant la fin d'année 2017.

Cette situation n'implique pas nécessairement un classement des zones en zone à urbaniser non opérationnelle (2AU), comme l'indique l'interprétation des articles R151-18 et R151-20 du code de l'urbanisme.

Cependant, pour une meilleure information du public et des porteurs de projet de construction, un échéancier de réalisation du réseau sera intégré aux annexes sanitaires, en accord avec la CCPAL qui a la compétence « assainissement ».

24/ En page 8 de son avis, la préfecture indique :

« Les constructions autorisées au sein des zones à urbaniser opérationnelles (1AU) seront réalisées au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes à la zone. Dans ces conditions, et afin d'assurer la cohérence globale de l'aménagement, les OAP indiqueront le programme prévisionnel d'équipement des zones. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture concerne uniquement la 1AUa puisque les zones 1AUb et 1AUc seront réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La remarque de la préfecture est retenue, un échéancier de réalisation des équipements publics de la zone sera intégré à l'OAP n°1.

25/ En page 9 de son avis, la préfecture note :

« Une incohérence entre l'objectif de protéger strictement de toute construction les secteurs présentant des perspectives visuelles sur le village et le Château de Lacoste (Ap), et la rédaction du règlement. L'article 3 devra donc être modifié. »

Réponse de la commune :

Le règlement de la zone Ap sera modifié pour interdire les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les extensions d'habitations.

26/ En page 9 de son avis, la préfecture note que :

« L'article 2 [du règlement de la zone A] autorise l'hébergement touristique et hôtelier dès lors qu'il est nécessaire à l'activité agricole. Cette disposition appelle deux remarques : selon l'arrêté du 10 novembre 2016, qui vise à définir chaque destination et sous-destination, cette sous-destination s'applique aux hôtels, résidences de tourisme, village résidentiel de tourisme, village de vacances, etc. et est intégrée à la destination « commerce et activités de service ».

Dans ces conditions, il est difficilement acceptable d'autoriser cette dernière au sein de la zone agricole. En outre, comme évoqué dans mon courrier du 27 septembre 2016 relatif aux constructions dans les espaces agricoles et naturels, et sans remettre en cause le principe de diversification des exploitations agricoles, autoriser de façon systématique cette sous-destination sur l'ensemble du territoire agricole communal ne sera pas sans incidence, à terme, sur l'objectif de protection de cet espace. A ce titre, je rappelle que toutes les constructions qui se rattachent à une opération de diversification patrimoniale, sans lien avec l'exploitation sont exclues par le juge (jurisprudence du Conseil d'Etat CE n° 282 398 du 14 février 2007). La rédaction du règlement doit être modifiée en conséquence. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue. Le règlement de la zone A sera modifié afin d'interdire la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ».

27/ En page 9 de son avis, la préfecture note que :

« Aux termes de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le PLU admet l'extension des constructions à usage d'habitation existantes [en zones A et N] et précise par ailleurs que cette disposition s'applique aux sous-destinations « logement » et « hébergement ». Or, je souhaite préciser que la sous-destination « hébergement » recouvre les constructions à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, etc.) qui n'ont pas vocation à être pérennisées au sein de la zone agricole. »

Réponse de la commune :

La remarque de la préfecture est retenue. Les règlements des zones A et N seront modifiés afin de supprimer les possibilités d'extension des constructions relevant de la sous-destination « hébergement ».

28/ En page 9 de son avis, la préfecture note que :

« L'annexe 5.8 du PLU est trop imprécise pour être correctement appliquée. Il convient d'insérer en lieu et place des différentes planches en format A4 un plan général plus précis au format A0. »

Réponse de la commune :

Le format du document graphique de l'annexe 5.8 est bien le A0. La transmission du document aux services de la préfecture a dû souffrir d'une erreur informatique.

Réponse à l'avis de la chambre d'agriculture

1/ En page 1 de son avis, la chambre d'agriculture indique :

« Concernant le rapport de présentation, je ne peux que regretter la place qui y est accordée à l'agriculture, avec des données peu actualisées et des cartes incomplètes. L'agriculture y est présentée moins comme une activité économique que pour son rôle paysager. Or vous indiquez que les menaces pesant sur l'agriculture communale sont l'urbanisation et la déprise. Il me semble que le PLU peut jouer un rôle sur ces deux plans, en réduisant la spéculation foncière avec des limites claires à l'urbanisation et une stabilité du document dans la durée, mais surtout avec un affichage fort de l'intérêt que la commune porte à l'activité agricole dans le rapport de présentation, le PADD, et le plan de zonage. »

Réponse de la commune :

Le PLU, dans son diagnostic agricole, prend en compte les données disponibles et fournies par les institutions, les relevés de terrain et la connaissance du territoire qu'en ont ses habitants. La thématique agricole ressort dans les parties traitant de l'économie, des paysages et de l'écologie du territoire communal. Il apparaît ainsi que le diagnostic agricole est suffisant pour le PLU.

Par ailleurs, la commune affiche un intérêt fort pour la préservation et le développement de l'activité agricole dans son PADD, au travers notamment des objectifs suivants :

- Objectif n°2.2. Préserver l'activité agricole et soutenir son développement.
- Objectif n°3.2. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- Objectif n°5.1. Protéger les terres agricoles et limiter leur artificialisation.

Enfin, au niveau du zonage, près de 40% du territoire communal sont couverts par un zonage agricole. Tandis que pour les zones naturelles, seule la zone Nes n'autorise pas les installations nécessaires aux exploitations agricoles du fait des enjeux écologiques majeurs.

A travers ces dispositions, la commune de Lacoste entend bien accompagner l'agriculture sur son territoire.

2/ En page 1 de son avis, la chambre d'agriculture indique :

« Sur le plan de zonage, je constate que vous avez fortement développé les zones naturelles, en englobant les anciennes zones NB du POS mais également d'anciennes zones NC (agricoles). Je ne suis pas favorable au classement en zone N (ou Nh, Ne) de secteurs présentant un potentiel agricole ou pastoral. Il me semble que la délimitation mériterait d'être revue sur certains secteurs pour afficher une volonté claire de maintenir ou redévelopper une activité agricole ou pastorale sur un certain nombre de parcelles aujourd'hui zonées Nh ou Ne. »

Réponse de la commune :

Les choix de reclassement en A ou N des anciennes zones NC ou NB du POS vient de l'analyse de terrain qui a été réalisée. Il s'est avéré que ces zones relèvent d'un caractère naturel avec un intérêt écologique plus ou moins important.

Le zonage retranscrit ces éléments de diagnostic et permet de répondre aux impératifs de préservation de l'environnement (TVB, réservoirs écologiques...).

Cependant, les exploitations agricoles ne sont pas exclues des zones N (à l'exception de la zone Nes qui présente un intérêt écologique particulier). Le développement agricole y est donc possible.

3/ En page 1 de son avis, la chambre d'agriculture indique :

« Concernant les secteurs urbanisés ou ouverts à l'urbanisation, je n'ai pas de remarques à formuler. Je vous invite seulement à être vigilant sur la création effective des écrans végétaux que vous avez inscrite dans les OAP entre ces secteurs à urbaniser et l'espace agricole, afin d'éviter les possibles conflits d'usage entre une occupation résidentielle ou de loisirs et l'activité agricole voisine. »

Réponse de la commune :

Le règlement du PLU sera renforcé sur ce point en ajoutant la mention suivante à l'article de la zone 1AU :

« Dans le but de limiter les nuisances provoquées par l'activité agricole (traitements phytosanitaires, poussières, odeurs, contraintes diverses), la mise en place de haies végétales est encouragée. »

4/ En page 2 de son avis, la chambre d'agriculture formule les observations suivantes :

« Le règlement concernant le secteur Ap est à clarifier, notamment en ce qui concerne la possibilité pour les exploitations agricoles qui s'y trouvent (s'il y en a) de construire les bâtiments nécessaires à leur exploitation, au moins en extension des bâtiments existants (y compris les bâtiments techniques). »

Réponse de la commune :

Le règlement de la zone Ap permet l'extension limitée des constructions à destination d'exploitation agricole, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

5/ En page 2 de son avis, la chambre d'agriculture formule les observations suivantes :

« L'article 2A interdit notamment les campings, les commerces de détail, la restauration et les ICPE. Je vous remercie d'indiquer en préambule que ne sont pas concernés ce type de bâtiments lorsqu'ils sont nécessaires à une exploitation agricole : la rédaction actuelle risquerait de rendre difficile un éventuel projet de camping à la ferme, vente directe, ferme-auberge ou de cave de plus de 500 hectolitres. »

Réponse de la commune :

Dans l'esprit de la remarque n°26 de la préfecture, il apparaît que les exemples cités par la chambre d'agriculture sont de nature à rentrer dans les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » qui sont autorisées dans la zone A. Il n'y a ainsi pas lieu de modifier le règlement.



6/ En page 2 de son avis, la chambre d'agriculture indique :

« Vous autorisez, pour les habitations existantes, la construction de deux annexes, jusqu'à la prochaine révision du PLU » : je vous remercie de retirer cette dernière mention qui invite à penser que la multiplication des annexes pourra se poursuivre au-delà, et à préciser au contraire qu'il s'agit bien de 2 annexes maximum (existantes + nouvelles). Par ailleurs je vous invite à préciser, concernant les annexes et extensions « sans création de logements ». »

Réponse de la commune :

La mention « jusqu'à la prochaine révision du PLU » sera retirée vu le doute qu'elle peut introduire.

Cependant, la commune souhaite permettre, en fonction des besoins des citoyens, la construction de deux annexes nouvelles. Elle souhaite également laisser libre l'affectation des extensions et annexes qui ont par nature la même destination et sous-destination que la construction principale.

Les règles applicables aux annexes et extensions en zones naturelles et agricoles ont par ailleurs bénéficié d'un avis favorable de la part de la CDPENAF au titre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de préservation des terres naturelles et agricoles.

7/ En page 2 de son avis, la chambre d'agriculture indique :

« L'article 6A impose, pour les bâtiments techniques neufs en continuité de l'existant, des façades en maçonnerie et une couverture en tuiles canal. Cette prescription me semble trop contraignante pour certains bâtiments agricoles, comme les hangars, et risquent de conduire à une implantation en discontinuité du bâti, aux dépens de l'ensemble cohérent. L'harmonie avec le bâti existant peut être trouvée avec d'autres types de matériaux, moins coûteux et plus appropriés à la fonction technique du bâtiment. »

Réponse de la commune :

La remarque de la chambre d'agriculture est retenue. L'article 6A du règlement sera modifié pour retirer les règles trop précises citées par la chambre d'agriculture, tout en conservant un principe d'harmonie avec les bâtiments et le paysage environnant.

8/ En page 2 et 3 de son avis, la chambre d'agriculture formule les observations suivantes :

« [Le PLU indique que] « les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan du toit » alors qu'aujourd'hui des systèmes non intégrés s'avèrent parfois plus appropriés sans aggraver l'impact visuel. Je vous invite à préférer la mention : « les capteurs solaires en toiture sont autorisés uniquement lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture ». »

Réponse de la commune :

La remarque est retenue et le règlement sera modifié selon la proposition de la chambre d'agriculture.



9/ En page 2 de son avis, la chambre d'agriculture formule les observations suivantes :

« Selon l'article 10A, « toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution ». Je vous demande de compléter la rédaction de cet article en autorisant, en cas d'absence du réseau, la création de forages répondant à la réglementation en vigueur. »

Réponse de la commune :

La remarque de la chambre d'agriculture est retenue et le règlement sera modifié pour introduire la possibilité demandée.

Réponse à l'avis du Conseil départemental de Vaucluse

1/ En page 2 de son avis, le département recommande :

« De soigner les cheminements piétons pour rejoindre le centre du village et l'arrêt de transport public, place des aires. »

Réponse de la commune :

La commune a pris en compte l'objectif de faciliter les déplacements doux (piétons, vélos...) en prévoyant l'urbanisation des quelques dents creuses existantes et de terrains situés en continuité des quartiers existants, de façon à limiter la distance des futures constructions au centre du village.

A l'intérieur des périmètres d'OAP, des règles sont définies afin de favoriser les déplacements doux, en imposant la réalisation de trottoirs pour les voies de desserte par exemple.

2/ En page 2 de son avis, le département indique que :

« Les marges de recul des constructions par rapport aux voies publiques ne sont pas indiquées. Le règlement de la voirie départementale fixe les marges de recul de la construction à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales toutes classées sur le territoire de la commune dans le réseau de désenclavement. Ces marges de recul peuvent être adaptées en agglomération ou du fait de sujétions particulières, en tenant compte de l'alignement existant par exemple. »

Réponse de la commune :

Mis à part dans les zones du règlement qui concernent l'agglomération de la commune (UA et UB) où les règles ont été adaptées, les marges de recul par rapport à l'axe des routes départementales sont indiquées dans toutes les zones.

3/ En page 2 de son avis, le département note que :

« Pour l'OAP n°1, l'accès sur la RD 106 se situe au droit du panneau d'entrée d'agglomération. L'ouverture à l'urbanisation de la zone devrait s'accompagner d'un déplacement de la limite d'agglomération. [...] Pour l'OAP n°5, située en agglomération, l'aménagement de la sortie sur la RD 109 devra être étudié avec l'agence routière départementale. »

Réponse de la commune :

Ces remarques du Conseil départemental ne relèvent pas des compétences du PLU mais serviront ultérieurement, en phase de réalisation des projets.

4/ En page 2 de son avis, le département note que :

« Le réseau d'irrigation SCP n'est pas mentionné dans le diagnostic. Le plan de ce réseau devra être intégré et complété par le diagnostic. »

Réponse de la commune :

Le diagnostic sera complété si possible après obtention des données nécessaires.



Réponse à l'avis de l'Autorité environnementale

1/ En page 6 de son avis, l'Autorité environnementale recommande de :

« Présenter une cartographie des enjeux environnementaux en les superposant aux secteurs de projets du PLU. »

Réponse de la commune :

Comme l'évaluation environnementale du PLU l'a montré, les secteurs à urbaniser se situent en dehors de zones à enjeux identifiées. Pour faciliter la compréhension de ce point et suivre la recommandation de l'Autorité environnementale, la cartographie en page suivante reprenant les enjeux environnementaux et les secteurs de projet sera intégrée au rapport de présentation du PLU.

2/ En page 6 de son avis, l'Autorité environnementale recommande de :

« Etayer le choix des secteurs de projets du PLU en termes d'ouvertures à urbanisation et de densité, en proposant l'analyse de solutions de substitution raisonnables. »

Réponse de la commune :

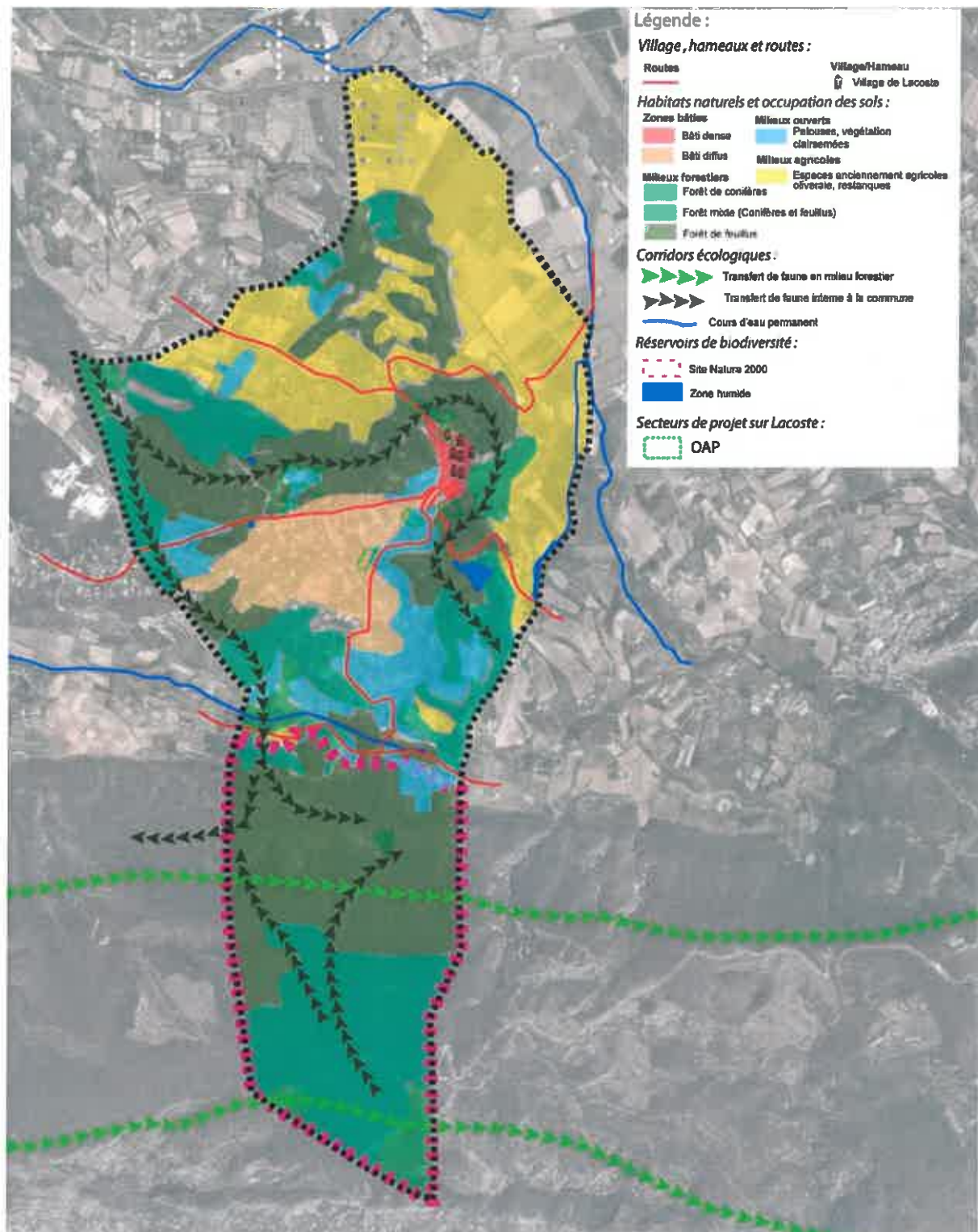
Le choix des secteurs à urbaniser a été fait en suivant la logique de projet définie par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : urbanisation des dents creuses en premier lieu puis extension urbaine pour permettre la réalisation des objectifs de développement de la commune.

La zone de développement UBp correspond à une logique d'urbanisation d'une dent creuse à proximité du village. Ensuite, les zones 1AU constituent des extensions urbaines toutes situées en continuité de l'urbanisation existante. La zone 1AUa est facilement aménageable et reliée aux équipements publics proches et au village. La zone 1AUb participera au lien qui est à constituer entre le village et le plateau, dans un objectif de cohérence d'aménagement. La zone 1AUC est un tènement foncier intégré dans le quartier de la Font, facilement aménageable et connecté au reste de la commune.

Par ailleurs, d'une manière générale, la topographie importante du village a joué un rôle non négligeable dans le choix des terrains à urbaniser.

Dans ces conditions, les solutions de substitution à ces choix d'aménagement sont limitées à des mesures de densification des espaces bâtis existants, avec le risque de dénaturer l'ambiance urbaine et la qualité architecturale de ces espaces ; ce que la commune ne souhaite pas comme elle l'exprime dans le PADD du PLU.

Enjeux environnementaux et secteurs de projet



3/ En page 8 de son avis, l'Autorité environnementale recommande de :

« Déterminer de manière claire et rigoureuse le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis du projet de PLU. »

« La capacité de production de logements des zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et UB du projet de PLU s'élève à environ 44 logements, ce qui permet de répondre au besoin exprimé (46 logements). Toutefois, cette capacité de production n'intègre pas le potentiel de constructions correspondant aux zones UC et UB, qui contiennent pourtant d'importants secteurs non bâtis constructibles. »

Réponse de la commune :

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée en tenant compte des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbains de la commune.

Suite à cette analyse, il s'est avéré que les possibilités de densification des espaces bâtis étaient très réduites car les terrains potentiels de densification étaient des espaces « non opérationnels » tels que les jardins des maisons... Le fait que ces espaces puissent faire l'objet de projets de construction est rendu possible par les règles du PLU ; cependant, puisqu'il est assujéti à la volonté des propriétaires, il est difficilement prévisible.

Pour tout de même tenir compte, voire anticiper, ce phénomène, une part (10 logements) du besoin en développement de la commune est considérée comme relevant du phénomène de renouvellement urbain. Ces 10 logements ne sont donc pas comptabilisés dans les objectifs de construction neuve (46 logements) qui sont assurés par les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et UB.

Ces points sont précisés dans le rapport de présentation.

4/ En page 8 de son avis, l'Autorité environnementale indique que :

« Les secteurs constructibles à vocation résidentielle avec OAP affichent des niveaux de densité plutôt faibles qui traduisent une urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire très consommateur d'espace. Dans ces zones, il conviendrait d'envisager de nouvelles formes urbaines plus denses (logements intermédiaires, petits collectifs...) et respectueuses du cadre paysager et environnemental afin de réduire la consommation d'espaces présentant une grande naturalité et parfois une sensibilité paysagère et écologique (zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, UB). »

Réponse de la commune :

Les niveaux de densité des secteurs de projet sont déduits d'un travail de définition des modalités d'urbanisation de ces secteurs. Pour ce travail, le contexte urbain, paysager et environnemental proche a été pris en compte afin d'assurer l'intégration des projets. Le souci de modération de la consommation d'espace a également été pris en compte.

Finalement, les secteurs présentent une densité moyenne équivalente à 1 logement pour 1000 m² qui permet de modérer fortement la consommation d'espace (sur les dernières années, la densité moyenne de la commune s'est établie à 1 logement pour 3000 m²) et de proposer une urbanisation cohérente avec celle des quartiers dans lesquels sont définis les secteurs de projet.

Par ailleurs, la CDPENAF, compétente pour les notions de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, a émis un avis favorable sur le projet de PLU.

5/ En page 8 de son avis, l'Autorité environnementale recommande de :

« Assurer une protection plus stricte des espaces agricoles de la commune en traduisant les possibilités d'hébergement touristiques sous forme d'un STECAL, dont le caractère doit rester exceptionnel. »

Réponse de la commune :

Le règlement du PLU permet les constructions à destination d'hébergement touristique en zone A sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole. Elles relèvent ainsi des dispositions du code de l'urbanisme qui autorise en zone agricole les constructions et installations nécessaires aux exploitations.

Cependant, conformément à la remarque n°26 de la préfecture, le règlement de la zone A sera modifié afin d'interdire la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ».

6/ En page 9 de son avis, l'Autorité environnementale recommande de :

« Analyser de façon détaillée à l'échelle communale les éléments de continuité écologique. Dresser une carte superposant les enjeux de biodiversité et les secteurs de projet pour apprécier les impacts potentiels sur ces continuités. »

Réponse de la commune :

L'analyse des continuités écologiques (trame verte et bleue) a été menée en suivant une méthodologie complète et adaptée rappelée pour la remarque n°6 de la préfecture.

Par ailleurs, comme expliqué dans la réponse à la remarque n°1 de l'Autorité environnementale, une carte de superposition des secteurs de projet avec les enjeux environnementaux a été réalisée et sera intégrée au rapport de présentation du PLU.

7/ En page 9 de son avis, l'Autorité environnementale indique que :

« La préservation des espaces naturels est globalement bien prise en compte à travers le zonage du PLU (zone N ou A) qui limite les droits à construire. Les boisements les plus remarquables sont préservés à travers un classement en espace boisé classé (EBC) ou une identification au titre de l'article L151-23 du CU. Toutefois, les boisements du nord de la commune font l'objet d'un zonage A avec un règlement ne garantissant pas leur protection. Un classement en zone N, EBC ou Aco (Agricole, corridor ou réservoir par exemple) serait plus indiqué. »

Réponse de la commune :

En préambule, il convient de rappeler que les boisements évoqués par la préfecture ont été identifiés, dans le diagnostic territorial, en-dehors des continuités écologiques majeures du territoire. Le diagnostic paysager montre que l'unité paysagère correspondante est une mosaïque d'espaces agricoles et de boisements. Pour prendre en compte ces éléments, le règlement de la zone A indique que :

« Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Le choix de la commune est de permettre à cet espace, qui était anciennement cultivé avant de voir une reconquête des friches par les boisements, de redevenir agricole, dans le respect de certaines dispositions relatives aux espaces naturels et aux paysages. Vis-à-vis de cet objectif, les protections proposées par l'Autorité environnementale étaient trop contraignantes. Toutefois, la commune prévoit de modifier le règlement de la zone A afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition :

- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Qu'elles ne compromettent pas la conservation des arbres remarquables (2,5m de circonférence), excepté pour des raisons de sécurité publique.

8/ En page 9 de son avis, l'Autorité environnementale recommande de :

« Renforcer la protection des continuités écologiques, notamment par une limitation des possibilités d'extensions et d'annexes dans les zones Ne et Nes. »

Réponse de la commune :

D'une part, les droits à bâtir concernant les extensions et annexes sont limités dans des conditions plus strictes en zone Ne, en raison de son caractère de corridor écologique, qu'en zone Nh.

D'autre part, le règlement tient compte de l'intérêt que présente la zone Nes en matière de biodiversité et en raison de son caractère de zone de nature et de silence au sein du Parc Naturel Régional du Luberon. De ce fait, les extensions et annexes aux constructions ne sont pas admises dans ce secteur, excepté l'extension des équipements d'intérêt collectif et de service public.

Ces dispositions permettent de préserver le caractère naturel de ces espaces tout en permettant aux habitants de faire évoluer leurs habitations s'ils en ont besoin. Elles ont bénéficié d'un avis favorable de la part de la CDPENAF au titre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de préservation des terres naturelles et agricoles.

La commune propose toutefois de compléter le règlement de la zone Nes pour autoriser la rénovation et l'extension des équipements d'intérêt collectif et de service public « sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas compromettre la qualité écologique de la zone ».

9/ En page 10 de son avis, l'Autorité environnementale recommande de :

« Garantir le respect du régime de protection stricte des espèces (notamment les chiroptères) par un zonage et un règlement adaptés. »

Réponse de la commune :

L'article 3 des dispositions générales du règlement sera modifié pour intégrer la mention suivante : « Les travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions devront s'effectuer dans le respect de la biodiversité et des espèces locales protégées. »

