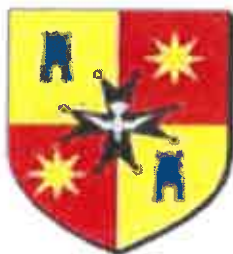


LACOSTE



VAUCLUSE



ENQUETE PUBLIQUE

Révision du POS valant élaboration du **Plan Local d'Urbanisme(PLU)**



RAPPORT ET CONCLUSIONS

Destinataires :

- ***Monsieur le Maire de Lacoste***
- ***Monsieur le Préfet de Vaucluse***
- ***Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes***

Patrice CONEDERA
Commissaire Enquêteur
(Octobre 2017)

SOMMAIRE

SOMMAIRE	p. 2
I) PROCES VERBAL	p. 3
II) LE CONTEXTE	p. 4
III) LE CADRE GENERAL	p. 5/8
IV) LE PROJET DE P L U	p.9/13
<i>1° - les problématiques</i>	
<i>2° - les orientations du P A D D</i>	
<i>3° - les O A P</i>	
<i>4° - le règlement</i>	
V) AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	p. 14/16
VII) LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p. 17/22
VIII) ANALYSE DES OBSERVATIONS	p. 23
<i>A - réponses aux observations des PPA :</i>	<i>p. 24 à 42</i>
<i>B - réponses aux observations du public :</i>	<i>p. 43 à 55</i>
IX) ANALYSE DES REPONSES	p. 56/58
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	p. 59/60
ANNEXES	p. 61 et suivantes

I - PROCES VERBAL

REFERENCES :

- décision n° E 17000096/84 du 22/06/ 2017 du Tribunal Administratif de Nîmes nous désignant en qualité de Commissaire Enquêteur.
- délibération Conseil Municipal du 18 Novembre 2014 lançant la procédure de révision du POS valant transformation du PLU et fixant les modalités de la concertation,
- délibérations du Conseil Municipal du 30 Novembre 2015 et 7 Avril 2016 instaurant le sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme pendant la période d'élaboration du PLU,
- délibération du Conseil Municipal du 12 Janvier 2017 relative au débat sur les orientations générales du PADD,
- délibération du Conseil Municipal du 23 Mars 2017 tirant le bilan de la concertation,
- délibération du Conseil Municipal du 13 Avril 2017 portant sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée,
- avis des Personnes Publiques Associées,
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ANNEXES :

- n° 1 : décision de Mr le Vice-Président du Tribunal Administratif.
- n° 2 : délibérations du Conseil Municipal
- n° 3 : arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique
- n° 4 : bilan de la concertation (Conseil Municipal du 23 Mars 2017)
- n° 5 : avis d'enquête publique
- n° 6 : certificat d'affichage
- n° 7 : extraits des insertions dans *La Provence* et *Vaucluse-Matin* (3, 4 et 29 Août)
- n° 8 : observations des Personnes Publiques Associées :
 - 8/1 : Département de Vaucluse
 - 8/2 : Préfecture de Vaucluse
 - 8/3 : Dérogation au « principe d'urbanisation limitée (art.L 142-4 et 5)
 - 8/4 : CDPNAF
 - 8/5 : Chambre d'Agriculture de Vaucluse
 - 8/6 : Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon
 - 8/7 : Agence Régionale de Santé
 - 8/8 : Commune de Goult
 - 8/9 : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- n° 9 : copie du registre d'enquête
- n° 10 : procès-verbal de déroulement et de clôture de l'enquête

**Le dossier complet a été tenu à la disposition du public en Mairie
du Vendredi 25 Août au Mardi 26 Septembre 2017
(soit 33 jours consécutifs)**

II - LE CONTEXTE

- Je me suis rendu une première fois en Mairie de Lacoste le vendredi 7 Juillet afin de rencontrer le Maire accompagné de sa deuxième Adjointe et de récupérer le dossier complet du PLU ainsi qu'une version au format électronique.
- Le mercredi 19 Juillet, j'ai procédé à une visite complète et détaillée du village en compagnie de Mr le Maire, ce qui a permis de bien visualiser les lieux, mesurer les enjeux et situer les principaux emplacements concernés par le projet de P L U.
- Le dossier du PLU a été élaboré par les cabinets KAX-Conseil en urbanisme (Marseille) et par Tineétude - Ingénierie (Bar sur Loup/06).
- Cinq dates de permanences en Mairie ont été déterminées selon les horaires d'ouverture de la Mairie au public et de manière à offrir le plus large choix aux habitants ;
Soit de 13 h à 17 h 00 les
 - Vendredi 25 Août
 - Lundi 4 Septembre
 - Mardi 12 Septembre
 - Jeudi 21 Septembre
 - Mardi 26 Septembre
- Par arrêté du 25 Juillet 2017, le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique. L'avis correspondant a été apposé pendant toute sa durée sur le panneau d'affichage municipal ainsi que sur plusieurs autres sites communaux, notamment ceux concernés par les OAP.
- Le dossier d'enquête, ses annexes et le registre ont été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations.
- Les annonces légales correspondantes ont été publiées dans les quotidiens La Provence et Vaucluse Matin, les 3, 4 et 29 Août 2017.
- Le Vendredi 25 Août avant l'ouverture au public pour la première permanence, le registre ainsi que toutes les pièces du dossier de l'enquête avaient préalablement été cotés et paraphés par mes soins.
- Le Mardi 26 Septembre s'est tenue la dernière permanence de la consultation publique, à l'issue de laquelle, j'ai clos et signé le registre à 17 h 00.
- J'ai procédé le soir même avec Mr le Maire et ses collaborateurs à un premier examen des observations portées sur le registre.
- Le procès-verbal de clôture de l'enquête a été transmis en Mairie le 30 Septembre et la réponse de Mr le Maire nous est parvenue le 10 Octobre.
- Le Mardi 17 Octobre, j'ai remis en Mairie le dossier complet (avec ses annexes originales), deux exemplaires de mon rapport ainsi qu'une version au format PDF.

III - LE CADRE GENERAL

Successivement les lois SRU de 2000 puis Urbanisme et Habitat de 2003 ont initié un développement urbain plus cohérent, plus durable et plus solidaire que par le passé. A ce titre afin de mieux prendre en compte les besoins des populations, les notions de ville durable et de démocratie participative ont été priorisées. Ensuite la loi Grenelle I prévoit une utilisation économe de l'espace, une gestion équilibrée entre les espaces naturels, urbains et ruraux. Enfin la loi Grenelle II a regroupé les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales. En outre, la loi ALUR de 2004 favorise la construction de logements, la lutte contre la consommation excessive de l'espace et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Par ailleurs, elle a prévu la caducité des POS à compter de mars 2017.



Au travers de son projet de PLU, Lacoste s'attache à mettre en conformité les documents d'urbanisme en vigueur, à mettre son développement en perspective de manière à bien intégrer les principales orientations suivantes :

- préserver le patrimoine historique monumental du centre ancien,
- lutter contre l'étalement urbain et comblement des dents creuses,
- valoriser les paysages et la biodiversité afin de renforcer l'attrait touristique ainsi que la qualité de vie,
- réorganiser les modes de circulation en favorisant les déplacements doux,
- développer une offre de logements permettant de répondre aux attentes et besoins de la population dans toute sa diversité,

a) Le cadre institutionnel :

Lacoste est membre des structures intercommunales suivantes :

- **la Communauté de communes du Pays d'Apt Luberon (CCPAL)** comprenant 24 autres communes soit au total 31 221 habitants sur un territoire d'environ 570 km².
- **le Parc naturel régional du Luberon (PNRL)** : son territoire correspond à celui des communes ayant approuvé la charte en vigueur jusqu'en 2021. Il compte 77 communes adhérentes, soit 170 000 habitants.

- **le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) :** la CCPAL élabore actuellement le SCoT du pays d'APT. Dès lors, le PLU devra être compatible avec la Charte du parc du Luberon, le SDAGE, le SAGE et prendre en compte le SRCE.

- **le Programme local de l'habitat (PLH) :** Lacoste n'est pas couvert par un programme local de l'habitat. Il est à noter que le Conseil départemental et la DDT ont élaboré un Plan départemental de l'habitat (PDH) pour la période 2016-2022.

- **le Schéma d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADDT) :** la loi NOTRe de 2015 a imposé aux Régions l'élaboration d'un schéma de planification, le SRADDET qui fusionnera plusieurs documents (SRADDT, Plan Déchet, Schéma régional intermodalité, ISRCE et SRCAE).

- **le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée :** définit pour les années 2016 à 2021 la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux. Il fixe les grandes priorités, appelées « orientations fondamentales », de gestion équilibrée de la ressource en eau.

- **le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Calavon-Coulon :** validé et approuvé le 23 avril 2015. Il remplace le SAGE de 2001. Les objectifs de qualité des eaux de surface devront être atteints en 2021 sur l'ensemble des cours d'eau et ruisseaux traversant la commune.

- **le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 :** outil de mise en œuvre de la directive inondation, il est opposable à toute décision administrative prise dans le domaine de l'eau et aux PPRI, ainsi qu'aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité de ces décisions avec le PGRI.

*

Par ailleurs, **le POS de Lacoste** de 1982 révisé en 2002, 2004 et 2005 définissait deux zones urbaines (UA et UB) et cinq zones naturelles ou non équipées (INA, IINA, NB, NC et ND).

Zone UA : centre du village soit zone d'habitat, d'activités et de services où le bâti est en ordre continu. Elle. Le secteur UAc correspond au château et ses abords au contact avec le village. Il doit permettre son aménagement dans le cadre d'un projet culturel.

Zone UB : zone d'habitat, d'activités et de services déjà occupée, à proximité immédiate du village. L'implantation des constructions doit respecter un ordre continu. Elle comporte un secteur UBa et un sous-secteur UBaf3 concerné par un aléa moyen au risque feux de forêt.

Zone INA : zone d'urbanisation future à court terme, destinée à créer une extension contrôlée du village sous forme de « greffe » afin de respecter l'aspect regroupé du bâti. Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur de l'emprise maximum des constructions portée au plan de zonage.

Zone IINAF3 : zone d'urbanisation future à court terme destinée à accueillir des installations sportives à usage collectif. Zone concernée par un aléa moyen au risque feux de forêt.

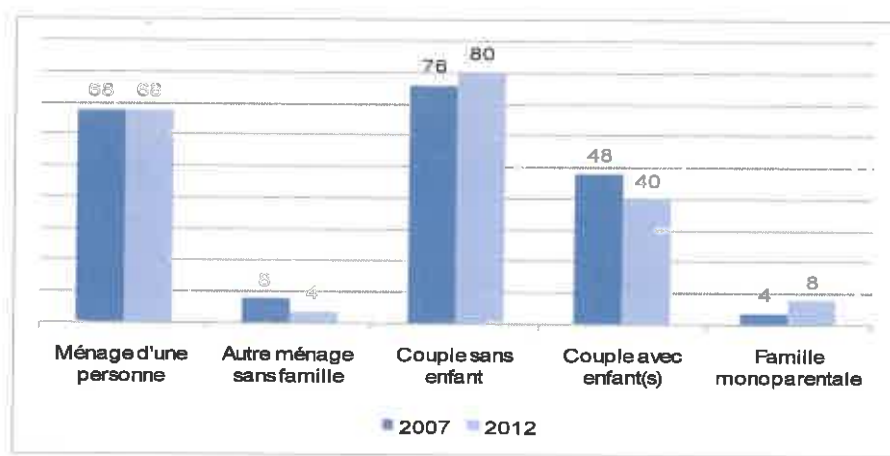
Zone NB : zone naturelle dont l'urbanisation diffuse déjà avancée a remis en question le caractère naturel d'origine. Seules des considérations d'insuffisance d'équipement VRD font qu'elle ne puisse être classée en zone urbaine. Elle comprend deux secteurs NBa et NBb dans lesquels les superficies minimums de terrain sont différentes.

Zone NC : zone de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. Seules peuvent y être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Zone ND : terrains boisés ou non, à protéger car de risques de feu, de l'intérêt paysager et écologique des milieux naturels et/ou de la qualité des sites. Toutefois la valorisation reste possible.

b) la population :

Au recensement de 2014, la population était de 426 habitants. On observe un vieillissement de la population. Pour y remédier le PLU préconise 30 habitants supplémentaires par an sur les 10 ans à venir et la création de 45 logements adaptés aux besoins et enjeux (taille diversifiée, logements groupés et logement individuel, soutien aux jeunes ménages etc...). La proportion de jeunes ménages apparaît réduite. Malgré la présence d'une école, la commune n'est pas propice à l'accueil de familles avec enfant(s).



Lacoste est dominée par les résidences de grande taille et présente ainsi un parc de logements déséquilibré, ce qui implique des difficultés pour :

- les personnes âgées désirant trouver un logement plus petit pour en faciliter l'entretien,
- les jeunes ménages qui n'ont pas encore les moyens pour louer ou acheter,
- d'une manière générale, le parc est trop homogène et les ménages auxquels ce modèle ne convient pas doivent quitter la commune.

c) l'occupation du sol :

Les espaces naturels et agricoles qui marquent le paysage de Lacoste sont prédominants

Les espaces urbanisés répondent à deux logiques :

- Le village centre et ses extensions soit 0,69% du territoire. Cette faible représentativité ne limite pas le très fort impact du village depuis de nombreux points de vue.
- Les zones de développement représentent 5,4% du territoire. Malgré une surface plus importante elles ont un impact limité sur le paysage. Les franges de ces zones sont identifiables depuis les RD109 et RD109 bis. De plus, elles ne sont pas construites en totalité et présentent ainsi un caractère de zones de campagne plutôt qu'urbaine.

Les terrains potentiellement constructibles représentent actuellement un peu plus de 21 ha. Selon l'hypothèse d'une urbanisation dense pour les espaces du village et de sa périphérie de

un logement pour 1000 m² et, d'autre part, une urbanisation de un logement pour 3000 m², on obtient un potentiel maximal de construction de 75 logements.

La commune compte environ 160 places de stationnement avec des fortes difficultés dans le vieux-village et le stationnement estival est difficile.

Par ailleurs, Lacoste comprend également des hameaux et bâtisses isolées sur l'ensemble du territoire. Les carrières sur le plateau à l'Ouest, ne sont plus en activité pour la plupart.

d) l'agriculture : le territoire agricole est de bonne qualité. Le PLU vise à lutter contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières. Les friches semblent moins nombreuses qu'aux alentours mais on assiste à une urbanisation diffuse entraînant mitage et morcellement du territoire par des constructions isolées.

e) l'environnement : Lacoste compte plusieurs périmètres d'inventaires (ZNIEFF, ZICO), de protection contractuelle (site Natura 2000, parc régional) et de protection réglementaire (Arrêté de Biotope, Réserve naturelle, Réserve de Biosphère, Site inscrit), *son PLU est donc soumis à évaluation environnementale.*

f) l'assainissement :

La station d'épuration mise en service en 1998 a une capacité nominale de 540 équivalents/habitants avec une pointe estivale de 90%. Les normes de rejets sont globalement respectées. Un schéma directeur d'assainissement est réalisé conjointement au PLU et identifiera l'adéquation entre zonage d'assainissement collectif et celui non collectif.

Le réseau de collecte des eaux usées est étendu. Il est prévu la réalisation d'un réseau gravitaire permettant de récupérer les effluents et de les ramener à une pompe de relevage. Celle-ci est ensuite connectée au réseau d'assainissement de la RD106.

La commune n'est pas équipée d'un réseau de gestion des eaux pluviales sauf le long de la route qui traverse le village et qui est équipée de caniveaux sous-terrain qui récupèrent les eaux de pluies. Elle n'est cependant pas concernée par des bassins versants sensibles dans lesquels des bassins d'orage devraient se faire sur la base d'un orage d'occurrence centennale.

IV - LE PROJET DE PLU

1) LES PROBLEMATIQUES :

A une trentaine de km d'Avignon, le territoire de Lacoste s'étend au sein de la plaine du Coulon et au pied du Luberon. Il recouvre une surface de 1066 ha. Le village s'est édifié sur un site gallo-romain, au pied d'une corniche calcaire et bénéficie d'une situation exceptionnelle. La commune compte 24 sites archéologiques. A la fois exposé au soleil et protégé du mistral, le village est connu pour la qualité de la pierre de ses carrières. Victime des guerres et d'épidémies il fut repeuplé fin du XVème siècle par les Vaudois ralliés à la Réforme puis saccagé en 1545. Malgré cela Lacoste - grâce à sa population majoritairement protestante - a atteint 600 habitants lors de la première guerre mondiale.

Depuis 1953, le château et le village sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Le château acquis en 2001 par P. Cardin qui a consolidé et sécurisé le site. Depuis, la cour et les carrières voisines accueillent, chaque année, un Festival renommé de musique et de théâtre.



- Lacoste : façade du château

Les principaux enjeux du PLU peuvent se récapituler selon les trois axes suivants :

* *Enjeux territoriaux :*

- maintien et renforcement de l'organisation territoriale en privilégiant le village et le quartier de La Font pour l'accueil de nouveaux habitants ;
- maintien de la qualité paysagère de la commune dans ses aspects bâtis et naturels ;
- mise en valeur du patrimoine que représentent les anciennes carrières de Lacoste ;
- respect des différents schémas territoriaux (SDAGE, SRCE, SRCAE, SAGE...) ;
- respect des éléments connus du SCOT du Pays d'Apt Luberon en cours d'élaboration.

*** Enjeux socio-démographiques :**

- maintien de la dynamique démographique.
- accueil de nouveaux ménages pour maintenir le dynamisme communal et participer au renouvellement de la population.
- diversification de l'offre immobilière par rapport à l'évolution de la population.
- lutte contre la consommation d'espace.
- possibilité de développement d'activités économiques pour satisfaire les besoins de la population et participer au maintien de la population.
- préservation des services et équipements publics.
- préservation de l'activité agricole.

*** Enjeux environnementaux :**

- préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques ;
- prendre en compte les risques naturels ;
- conserver la qualité paysagère du territoire ;
- favoriser un "développement durable" des activités touristiques et agricoles ;
- améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- préserver les ressources et lutter contre les nuisances.

**1) Le Programme d'Aménagement
et de Développement Durable (PADD) :**

Document central du PLU, le PADD décrit le projet sur les dix ans à venir et doit être un document simple et accessible à tous. Il définit les orientations générales d'aménagement et de développement retenues pour l'ensemble de la commune.

Orientation n° 1 : permettre un développement démographique en adéquation avec l'identité de la commune et en compatibilité avec ses équipements :

Permettre une croissance démographique d'environ 30 habitants supplémentaires en 10 ans. Assurer le renouvellement des ménages, organiser l'accueil de cette nouvelle population dans le respect des paysages urbains et architecturaux. Diversifier l'offre de logements en favorisant les logements pour les jeunes ménages et s'adapter au desserrement des ménages. Prendre en compte l'attractivité de la commune pour les résidences secondaires dans les besoins de construction. Favoriser les formes urbaines respectueuses de l'environnement et s'insérant dans le contexte architectural. Anticiper les besoins en équipements publics.

Orientation n°2 : favoriser le développement économique du territoire :

Installation de nouvelles activités tout en limitant les nuisances. Permettre la reconquête des anciennes carrières par des projets à vocation économique. Diversifier l'offre touristique par la création d'une aire de loisirs. Préserver l'activité agricole et soutenir son développement.

Orientation n° 3 : organiser le développement dans le respect de son identité :

Affirmer le village, ses extensions et le quartier de La Font comme secteurs d'accueil privilégiés de la population. Favoriser, l'intensification urbaine en permettant le comblement des dents-de-scie et en augmentant les droits à bâtir des extensions du village et du quartier de La Font. Prévoir le développement en continuité de l'urbanisation existante et de façon à lier les entités urbaines. Limiter l'urbanisation dispersée des terres agricoles et naturelles tout en permettant aux ménages déjà installés de faire évoluer leurs habitations. Privilégier les logements groupés et individuels. Préserver et valoriser le patrimoine historique, urbain, architectural et paysager.



Orientation n° 4 : améliorer les déplacements et les transports:

Améliorer la qualité des entrées de la commune et du plateau pour renforcer leur visibilité. Créer une nouvelle offre en stationnement public. Contribuer aux moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle en développant en priorité les zones déjà urbanisées. Développer les cheminements doux en continuité des entités urbaines existantes.

Orientation n° 5 : préserver le caractère agricole et naturel du territoire :

Préserver les terres agricoles d'une consommation d'espace excessive. Protéger et valoriser les espaces remarquables à caractère naturel. Préserver les continuités écologiques majeures, la trame verte et bleue de la commune ; protéger les zones humides. Protéger le massif boisé du Petit Luberon au Sud de la commune du fait de son importance écologique majeure.

2) les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) :

Ces orientations visent à apporter toutes les précisions nécessaires relatives à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs. Ces OAP intègrent des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et s'attachent notamment à :

- définir les actions nécessaires pour valoriser l'environnement, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement communal,
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant un pourcentage destiné aux commerces,
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- prévoir des schémas d'aménagement précisant les principales voies et espaces publics,
- adapter les périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

Six secteurs font l'objet d'une OAP :

. **OAP n°1 / zone 1AUa :** Cette OAP vise une urbanisation en limite Nord, en contrebas de la D106 et en continuité des équipements (parking, stade, services techniques, cimetière). Elle a vocation l'accueil de logements et d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle pourra également accueillir des bureaux. Un cheminement piéton sera créé depuis la nouvelle voie publique à travers le parking paysager, tout en préservant une ceinture verte.

- secteur 1 : entre 6 et 8 logements de type individuel.
- secteur 2 : 4 logements maximum de type individuel ou individuel groupé.
- secteur 3 : entre 6 et 8 logements de type individuel groupé.

. **OAP n°2 / secteur UBp (zone UB) :** cette OAP concerne le secteur situé en cœur de la zone UB, en accès direct sur la D106 et sur la voie menant au stade. Elle représente une opportunité de développement à vocation résidentielle, économique et culturelle. Le

terrain est composé de deux terrasses et constitue une dent-creuse qui aura pour vocation l'accueillir des logements et un projet économique et culturel.

Une mutualisation des espaces de stationnement pour les deux secteurs est possible.

- secteur 1 : 6 à 8 logements de type individuel ou individuel groupé.
- secteur 2 : réservé à la réalisation d'une opération de construction à vocation économique et culturelle (réalisation d'une salle de conférence et une cafétéria).

. **OAP n°3 / zone 1AUb** : en contrebas du quartier de la Font et en lien avec le centre-village. Le site se compose d'anciennes terrasses agricoles aujourd'hui en friches. Sa situation en belvédère nécessite une attention particulière en vue de l'insertion des futures constructions et leur visibilité depuis la vallée. L'aménagement du secteur 1 se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La construction de 5 à 6 logements (individuel ou individuel groupé) est prévue. Les constructions présenteront une architecture de qualité (formes, dimensions, coloris, végétation) afin d'assurer leur intégration paysagère.

. **OAP n°4 / zone 1AUc** : à l'entrée Sud du village et en continuité de la zone UC. Le site a vocation à accueillir des logements et des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des constructions à usage de bureau. L'aménagement se réalisera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Par secteur un nombre minimum de logements est imposé :

- secteur 1 : entre 5 et 6 logements de type individuel.
- secteur 2 : entre 3 et 4 logements de type individuel.

. **OAP n°5 / zone Nl** : en continuité Sud de la zone UB. Il se présente sous la forme de restanques avec un fort dénivelé. L'OAP encadrera le développement et l'exploitation d'hébergements saisonniers légers à destination de vacanciers proches de la nature.

- secteur 1 : maximum de 6 constructions à destination d'hébergement saisonnier.
- secteur 2 : création d'un parking dimensionné pour les besoins de stationnement des usagers du centre de loisirs.

. **OAP n°6 / zones Nap1 et Nap2** : au Nord de la D109 c'est le site d'une activité de taille de pierre du plateau. Elle a pour vocation d'encadrer un projet d'accueil du public (formation et découverte du travail de la pierre) et d'accueil d'artistes en résidence.

- secteur 1 : construction d'un atelier destiné à la pratique artistique en intérieur.
- secteur 2 : construction d'un auvent destiné à la pratique de la sculpture en extérieur.

Les bâtiments devront présenter une architecture cohérente avec le caractère « industriel » des constructions existantes et permettre leur intégration paysagère dans le site.

3) LE REGLEMENT : précise les principes justifiant la délimitation des zones ;

- * **zone UA** : correspond au centre historique. Elle est affectée à l'habitat, au commerce, aux services et activités sans nuisances. Les constructions sont édifiées en ordre continu. Elle comprend un **secteur UAc** (site du château et abords) au contact avec le village. Il doit permettre son aménagement dans le cadre d'un projet culturel.
- * **zone UB** : vocation d'habitat, d'équipements, de services et d'activités sans nuisances, d'une densité moyenne et constructions en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions du centre historique. Elle comprend un **secteur UBp** soumis à l'OAP n°2.
- * **zone UC** : vocation d'habitat, d'équipements, de services et d'activités d'une densité faible et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.
- * **zone 1AUa** : projet d'urbanisation au Nord du village, en continuité des équipements publics (parking, cimetière, stade), soumise à l'OAP n°1.

- * **zone 1AUb** : urbanisation en charnière entre le village historique et l'urbanisation du quartier La Font, soumise à l'OAP n°3.
- * **zone 1AUc** : projet d'urbanisation au Sud du quartier de La Font, en entrée de commune, soumise à l'OAP n°4.
- * **zone A** : uniquement autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole et les services publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone ainsi que les extensions des bâtiments d'habitation existants. La zone comprend un **secteur Ap** où aucune construction n'est autorisée, y compris agricole où seuls seront autorisés les équipements publics et d'intérêts collectifs.
- * **zone Nh** : espaces naturels mais habités et formant un ensemble. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont. Les équipements publics et d'intérêts collectifs sont également autorisés.
- * **zone Ne** : protégée en raison de son caractère de corridor écologique.
- * **zone Nes** : protégée en raison de son caractère de réservoir de biodiversité et de Zone de Nature et de Silence du Parc Naturel Régional du Luberon.
- * **zone Nl** : seules sont autorisées les constructions liées à la création et à l'exploitation d'un camping. Elle est soumise à l'OAP n°5.
- * **zones Nap1 et Nap2** : seules sont autorisées les constructions liées à la création et à l'exploitation du projet d'atelier de la pierre à vocation culturelle. Elles sont soumises à l'OAP n°6.

VI – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1 : le Département de Vaucluse :

Avis favorable

Sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- . *Réseau routier et transports* : soigner les cheminements piétonniers destinés à relier l'urbanisation future avec le centre et prévoir l'arrêt de transports public.
- . *Règlement* : indiquer le recul par rapports aux voies RD 3, 106, 108, 109 et 109 bis.
- . *Les OAP* : la n°1 nécessite de déplacer la limite de l'agglomération, la n° 4 a été prise en compte et pour la n°5 la sortie devra être examinée avec l'agence routière départementale.
- . *L'irrigation* : intégrer le réseau d'irrigation SCP dans le diagnostic.

2 : la Préfecture de Vaucluse (Direction des Territoires) : ***Avis favorable***

Sous réserve de la prise en compte des observations et prescriptions suivantes :

Les choix de développement sont pertinents ainsi que leur adaptation aux enjeux du territoire et satisfont aux principes d'aménagement durable notamment en matière de consommation et de préservation de l'environnement. Rupture avec les pratiques antérieures : développement urbain organisé autour du village et restitution à l'agriculture des espaces naturels non nécessaires au développement communal.

- *en matière d'habitat* : une densification du tissu urbain existant est préconisée, notamment au niveau des dents creuses et une extension au nord et au sud. Afin de préserver l'intérêt des paysages, il conviendrait que le règlement de l'OAP soit plus précis dans la zone 1AUB.

- *en matière d'environnement* : pour le zonage N il serait intéressant de préciser que les éventuelles constructions devront s'effectuer de manière regroupée avec les bâtiments existants.

Les ripisylves des cours d'eau (zone EBC) devraient bénéficier d'une protection, de même que les boisements du Nord de la commune (EBC ou N ou art. L. 151-23).

L'étude trame verte et bleue paraît incomplète, notamment pour déterminer les espaces devant faire l'objet d'une « recherche d'une recherche de préservation optimale » ou d'une « recherche de remise en état optimale » (cf. études Scot du Pays d'Apt identifiant un corridor forestier).

- *assainissement collectif* : les documents devront être complétés afin de justifier la capacité de la station à traiter les futurs effluents des secteurs raccordés au réseau (hors zone 1AUc). Le schéma directeur d'assainissement devra être mis à jour et programmés les travaux nécessaires

- *risque feux de forêt* : les documents graphiques devraient être affinés. Les prescriptions de l'OAP n°6 ne correspondent pas à celles validées : ainsi, la création d'un petit établissement recevant du public (ERP) au sein du secteur Nap1 est subordonnée à des travaux préalables de débroussaillage ; à défaut d'inscription d'un périmètre de 80 m, il serait reclassé en N.

- *risque inondation* : les informations portées sous le titre « 5-5 porter à connaissance de l'Etat sur le risque inondation » devront être intégrées dans le plan de zonage réglementaire et dans le règlement, à l'identique de l'intégration du risque feu de forêt.

En ce qui concerne les observations sur le contenu des documents, il conviendra :

- de mettre à jour les données de l'état initial de l'environnement,
- clarifier les informations relatives à l'AOP n°6 (p.309),
- délimiter dans le document graphique les périmètres des secteurs d'OAP et prévoir un document au format AO clair et lisible.
- pour le règlement, préciser que sa rédaction est fondée sur la partie réglementaire du code de l'urbanisme (décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015).

. *Risque feu de forêt* : en zone A ou N supprimer la création d'habitations en cas d'aléas fort et très forts ; intégrer dans le PLU les prescriptions relatives aux moyens de protection figurant seulement dans ses annexes ; les surfaces de plancher des extensions des habitations existantes en zone N et A devraient être revues dans certains secteurs ...

. *Risques technologiques* : les dispositions relatives au transport de matières dangereuses doivent figurer dans le règlement et ses documents graphiques.

. *Dfci* : introduire l'annexe 2 du règlement départemental de la DECI

. *Patrimoine à protéger* : préciser l'inconstructibilité pour toutes les carrières sauf pour celles des secteurs Nap1 et Nap2.

. *Zones AU* : les travaux d'assainissement prévus à l'annexe 5.1 devront être réalisés dans les meilleurs délais AVANT l'approbation du PLU ; à défaut les secteurs UBp et 1AU A seront à classer en zone 2 AU.

Les OAP devront indiquer le programme prévisionnel d'équipement des zones opérationnelles.

. *Zones A et N* : l'article 3 du règlement devra être revu concernant les perspectives visuelles ; l'article 2 autorisant l'hébergement touristique et hôtelier nécessaire à l'activité agricole doit être rectifié de même que tout ce qui concerne la sous-destination « logement » et « hébergement » ;

Pour les annexes : Les servitudes d'utilité publique : l'annexe 5-8 est trop imprécise et nécessite de substituer aux différentes planches en A4 un plan général en AO. D'autre part les informations relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour de la canalisation de transport de GRTgaz doivent figurer dans les documents réglementaires du PLU et non dans les annexes.

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure de « **dérogation au principe d'urbanisation limitée** » (cf. articles L. 14264 et 5 du code de l'urbanisme) l'Etat **donne son accord** considérant que le projet organise une urbanisation limitée, préservatrice des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3) la CDPENAF :

Avis favorable

Recommande la mise en place d'écrans végétaux destinés à la protection des personnes sensibles aux traitements phytosanitaires. De plus il conviendra de préciser dans le règlement de la zone Nap1, la surface de plancher maximale autorisée.

4) la Chambre d'Agriculture de Vaucluse :

Avis favorable

Sur le rapport de présentation : la place faite à l'agriculture est peu importante, les données peu actualisées et les cartes incomplètes. L'agriculture semble davantage un atout paysager qu'économique.

Le plan de zonage : les zones naturelles sont en progression mais parfois au détriment d'anciennes zones NC. Aussi le classement en N (ou Nh et Ne) de secteurs présentant un intérêt agricole ou pastoral mériterait d'être reconsidéré.

Il conviendra aussi de veiller à la création effective d'écrans végétaux dans les OAP et l'absence de l'inventaire des projets agricoles est regrettée.

Le règlement de la zone A : nécessite sur un certain nombre de points quelques corrections mineures déjà signalées lors de l'instruction des dossiers.

5) la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon : *Avis favorable*

6) l'Agence Régionale de Santé (ARS) : *Avis favorable*

7) la Commune de Goult : *Avis favorable*

8) l'Autorité Environnementale : *Avis favorable*

Sous réserve de la prise en compte des observations et prescriptions suivantes :

La Mission Régionale indique que « le PLU de Lacoste conduit à un impact globalement maîtrisé sur l'environnement. Toutefois, ce projet montre une tendance à l'étalement urbain et à une faible densification. L'évaluation environnementale ne comporte pas d'évaluation de solutions de substitution raisonnables, conformément au code de l'urbanisme. La question des corridors écologiques est traitée avec trop peu de détails.

La préservation des continuités écologiques ainsi que des espèces protégées nécessitera une mise en œuvre volontaire et efficace sur des études plus précises.

Pour ces raisons 4 recommandations principales sont prescrites :

- 1° déterminer de manière claire et rigoureuse le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis du projet de PLU,
- 2° proposer des solutions de substitution en termes d'ouvertures à l'urbanisation et de densité,
- 3° renforcer la protection des continuités écologiques, notamment par une limitation des possibilités d'extensions et d'annexes dans les zones Ne et Nes.
- 4° assurer une meilleure prise en compte de l'enjeu espèces protégées (chiroptères).

VII - OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique est un moment privilégié pour la population qui trouve là une opportunité de s'informer à la fois sur les contenus, les enjeux, les finalités et les conséquences d'un projet. D'une manière générale on note que les observations formulées lors des permanences ainsi que celles transmises par courrier et par courriels ont porté sur divers aspects du projet mais avec cependant une constante en faveur de la préservation du site, de son environnement naturel et de son patrimoine historique.

Ces observations peuvent être regroupées selon les thèmes principaux suivants :

1- les demandes d'informations et de précisions :

Malgré les possibilités de consultation du dossier en Mairie ou par internet durant la durée de l'enquête, un certain nombre d'habitants se sont déplacés afin de s'informer soit de manière générale ou bien pour se faire préciser tel ou tel point particulier qui les concerne davantage. De plus, on note que de nombreuses personnes sont venues aux permanences afin de saisir la philosophie générale du projet et ses enjeux mais sans pour autant s'inscrire sur le registre. Il apparaît aussi que de nombreuses personnes sont venues consulter le dossier en Mairie en dehors des jours de permanence.

2- les demandes relatives au contenu du projet : il s'agit pour la plupart de personnes qui s'inquiètent des conséquences qu'entraîne le nouveau zonage, que ce soit en vue de l'intérêt général (au plan du respect des sites notamment) ou bien pour des motifs plus personnels liés à leur(s) parcelle(s) et à leur environnement immédiat. Le problème des cônes de vue et des perspectives a été fréquemment abordé oralement ou par écrit et le respect du site et son maintien en l'état actuel transparaît de manière argumentée. Toutefois cela semble parfois servir de prétexte pour s'opposer à une augmentation de la population. Ainsi par exemple, le maintien d'une école sur place ne semble pas évident pour tous !

3- les demandes de changement de zonage de rattachement : celles-ci, contrairement à ce qui a ou être observé lors de l'instruction d'autres PLU dans les communes voisines sont restées rares voire quasi-absentes ce qui semble démontrer que les orientations s'inscrivent dans la ligne du précédent POS.

*

Les observations portées sur le registre durant l'enquête sont au nombre de trente-sept parmi lesquelles dix-neuf étaient appuyées par un dossier, une lettre (documents remis lors des permanences ou parvenus par courrier à notre attention) ou par mail.

De plus, quatre observations manuscrites ont été portées directement sur le registre en dehors des dates de permanences.

Par ailleurs, préalablement à l'ouverture de l'Enquête, la Mairie avait ouvert un registre de consultation. Celui-ci a été remis au Commissaire Enquêteur ainsi que les comptes rendus des réunions préalables de concertation. Ces documents étaient joints au dossier consultable par le public en Mairie.

les observations inscrites au registre

Observation n° 1 : Mmes SOLOTZEW et GEZELIUS

Souhaitent disposer de diverses informations sur le PLU, notamment sur les cônes de vue sur le village depuis le château et des précisions sur le règlement de l'OAP de la zone 1AUb. Elles formuleront leurs remarques sous forme écrite.

Observation n° 2 : Mme DELESTRADE

Souhaitent connaître les règles applicables à leurs parcelles (122 et 123) situées en zone UC et 1AUb concernées par l'OAP n° 3.

Observation n° 3 : Mr STAIMESSE)

Ses parcelles AL 228 et AL 231) sont situées sur Lacoste et Ménerbes. Il souhaite connaître les préconisations, notamment en matière de feux de forêt et de possibilité de construction d'un abri de jardin/piscine).

Observation n° 4 : Mme HILTON (cf. mail joint)

Par mail en date du 31 Août fait part de sa préoccupation concernant le zonage prévu au règlement, notamment le classement de sa propriété l'Enclos de Santibelli, située chemin du château, les Peyrières.

Observation n° 5 : Mme RECUBERT

Demande que soit joint au dossier d'enquête le mail « anonyme » qu'elle a reçu invitant les habitants à rencontrer le commissaire enquêteur et de lui faire part de toute une liste de remarques et d'observations et de critiques relatives à l'économie générale du projet.

Observations n°6/1, 6/2 et 6/3 : Mmes SOLOTZEW, GEZELIUS (cf. dossiers joint)

Se préoccupent de l'impact du projet de PLU sur les caractéristiques actuelles du village tant sur le plan du site, de son patrimoine historique et de son environnement naturel. Au travers de photographies et de montages elles montrent l'impact qu'entraîneront certaines opérations, en particulier sur le plan visuel. A ce titre, elles considèrent que les hauteurs autorisées pour les constructions de la zone 1AU b (OAP n° 3) sont excessives et susceptibles de nuire aux perspectives depuis les différents cônes de vue sur le village. De plus elles demandent que le chemin piétonnier du Puget et son environnement soient préservés sous leur forme et aspects actuels et non goudronné dans l'avenir.

Par ailleurs, Mme SHEARER demande que sa parcelle n° 166 soit déclassée afin de ne plus être constructible. (cf. demande jointe n° 6/3).

Observation n° 7 : Mme TRIPODI Serge

Indique que le projet de PLU ne prend pas en compte différents aspects de la loi ALU, notamment sur le plan de l'économie, de la construction et du logement social. Il considère également que le projet incite au recours à la voiture pour les déplacements et que sur le plan esthétique il dégrade sensiblement l'image actuelle du village.

Observation n° 8: Mr DEMAYERE

Propriétaire de la parcelle AK 113 classée en zone UC. Il souhaite que l'environnement actuel du village soit préservé et que la volonté d'augmenter la population ne se fasse pas au détriment de son caractère historique. Il s'inquiète aussi de savoir comment le bâtiment actuellement en construction à l'entrée du village s'inscrira dans le site.

Observation n° 9 : Mme PERRUCHON

Propriétaire des parcelles 117/ 118/ 119/ 276/ 278 et 279. Classement en UC. N'a pas pour le moment l'intention de construire.

Observation n° 10 : Mme LINFORS et Mr LOZE

Demandent que soit préservée la vue sur les différentes parties remarquables du village, notamment du château, du portail des chèvres autour de la maison Gai. Le recours à la plantation d'écrans végétaux est recommandé.

En ce qui concerne l'OAP (1AUB) les terrains - compte-tenu de leur intérêt esthétique – ne devraient pas faire l'objet d'une urbanisation.

Observation n° 11 : Mr LENCSES

Afin de préserver, de mettre davantage en valeur le village et surtout de le faire vivre à l'avenir il pourrait faire l'objet d'une opération de promotion à l'image de ce qui a été fait à Oppède. Il suggère que la municipalité s'attache à rechercher un médiateur « de renom » qui serait en capacité de définir avec Mr Cardin le principe d'une éventuelle donation ou fondation et de mettre ainsi en place les moyens nécessaires à sa valorisation dans le temps et dans l'espace.

Observations n° 12 : Mme HAMON

Parcelles situées pour partie en zone en UA et UB. Toutefois celle face à l'espace Cardin fait l'objet d'une inscription au titre d'« élément paysager remarquable » alors même que ce terrain est en friche.

Observation n° 13 : inscription anonyme sur le registre

Les remarques (sans mention d'identité) regrettent que les documents graphiques et les cartes soient très difficilement lisibles en raison de leur format réduit. Plusieurs exemples à ce sujet sont cités montrant qu'il est très difficile de discerner les limites séparatives entre les zones.

Par ailleurs il est noté l'absence de certaines pièces antérieures à la mise en œuvre de l'enquête : compte-rendus du Conseil Municipal, des réunions publiques et de la concertation.

Observations n° 14 : Mme CASTELLI

Fait part de sa préoccupation concernant plusieurs points, tous en relation avec son souci de voir maintenu et préservé le cadre naturel et historique du village. Est-il nécessaire d'aménager un parking devant le Temple ? L'urbanisation de la zone dite Gay ne sera-t-elle pas trop visible dans le paysage. Enfin est-il opportun d'aménager un camping avec ses accès dans un secteur naturel remarquable ?

Observation n° 15 : Mme WOODWARD

Remet une photo du site de Lacoste qui montre à la fois le caractère perché du village et son implantation concentrique en flanc de colline. Selon elle les documents mis en couverture du projet de PLU et d'autres antérieurs tendent à « aplatir » le site et donnent une image tronquée de la réalité.

Observation n° 16 : Mr LE MELLE

Estime que l'OAP de la Font ne se justifie pas en raison notamment du paysage remarquable que ces terrains offrent aujourd'hui. D'autres terrains auraient été mieux adaptés (les Planes par exemple) et répondraient mieux aux intentions affichées dans le PLU en particulier sur l'urbanisation des zones de caractère naturel et seraient de nature à mieux préserver le patrimoine aujourd'hui et pour les générations futures.

Observations n° 17 : Mme HILTON (cf observation n° 4)

Demande que sa propriété « les Peyrières, chemin du château, apparaisse clairement sur le plan de zonage alors qu'en l'état actuel du document elle apparaît de manière très peu visible au sein d'une zone colorée correspondant à un élément remarquable à protéger.

Observations n° 18 : Mr et Mme JULIENNE (courrier joint en annexe)

Remettent un courrier récapitulant leurs préoccupations relatives aux projets d'OAP au centre et en périphérie immédiate du village. Ils estiment nécessaire la protection du chemin du Puget afin qu'il garde son caractère actuel. Ils demandent aussi que la hauteur des constructions dans l'OAP n° 3 soient limitée et que des écrans végétaux soient prescrits au règlement. De plus, les routes d'accès à cette OAP ne semblent pas de nature à absorber une circulation automobile accrue et ce sur toutes les voies d'accès au site.

Par ailleurs, création de places de parking face au Temple constituera une perte irréversible au détriment des restanques qui font partie de l'histoire du village.

Enfin la hauteur de 15 m autorisée pour les hangars agricoles paraît excessive et aurait un impact négatif sur les paysages.

Observation n° 19 : Mme HILTON (cf. observations 4 et 17)

Demande que le document général du PLU (p. 307) consacré à l'« identification d'éléments du patrimoine » (pièce n°1) substitue au terme de CONSTRUCTION celui de MAISON. En effet, ils indiquent que ce bâtiment est habité et qu'il était autrefois la maison du meunier.

Observation n° 20 : Mme LUNEAU

S'informe des prescriptions qui s'appliqueront dans le cadre du +LU à sa parcelle n° 384 classée en zone UA.

Observation n° 21 : Mme GERARD et Mr LAPELERIE

Demandent que leur projet (OAP n°5) d'« hébergement léger de loisirs » figure sous cette appellation dans tous les documents constitutifs du PLU et non sous le terme de « camping » notamment, par, la page 291 du rapport de présentation et la page 15 des orientations des OAP. Ils joignent à cet effet un plan de masse et des documents photographiques montrant que leur projet ne peut être réduit à la notion de camping mais qu'il est plus exigeant et bien inséré dans le site.

Observation n° 22 : Mr POINSO

Fait part de son étonnement concernant la zone Ne dans laquelle figure sa propriété. Il s'agit d'un corridor écologique à sauvegarde, alors que le secteur limitrophe de Ménerbes est urbanisé et que sa propriété est en continuité avec les constructions de la zone Nh voisine le long de la RD 109 et qu'il en va de même pour le chemin St Hilaire.

Serait-il donc possible de revoir ce découpage sachant que plusieurs habitations figurent dans ce « corridor » et que sa parcelle est actuellement la seule non bâtie ?

Observation n° 23 : Mme GARRON

Réside maison du Grand PIN, quartier de La Font. Elle exprime sa totale opposition concernant le projet d'OAP n° 3 qui porterait atteinte à un site emblématique du village. A cet effet elle remet un courrier joint en annexe.

Observation n° 24 : Mme WOODWARD (cf. observation 15)

Remet un dossier relatif à ses diverses critiques, remarques et observations concernant le projet de PLU, notamment sur l'opportunité des constructions de l'OAP n° 3, sur la préservation des sites, des perspectives et des cônes de vue. Par ailleurs elle signale la présence d'espèces protégées dans le secteur destiné à la création d'un hébergement léger de loisirs (OAP n°5)

Observation n° 25 : courrier de l'association Luberon Nature

Fait part de des remarques, observations et suggestions suivantes :

- demande que les 13 logements dont la construction était lancée avant l'ouverture du projet de PLU et qui ne sont pas encore sur le marché, soient comptabilisés dans le nombre de logements nouveaux nécessaires soit un total 33 (46-13).
- en conséquence, il est souhaité que l'OAP 1AUb passe en 2AU : cela préserverait le chemin du Puget et préserverait le site.
- l'OAP n°5 relative au projet d'hébergement de loisirs ne paraît ni pertinente ni nécessaire et amputera une zone naturelle sensible.
- si la réduction des surfaces constructibles est appréciée il est regretté que le projet n'intègre pas le potentiel de construction des vastes zones UC et UB.

Observation n° 26 : Mme WOODWARD (cf. observations n° 15 et 24)

En complément des dossiers déjà remis précédemment plusieurs points complémentaires sont abordés et des modifications demandées :

- il est rappelé que dès 2015 la route depuis le café de France jusqu'au virage après le Temple (voire plus loin) devait faire l'objet d'une limitation de vitesse à 30 km/h.
- que les documents graphiques et les plans joints au projet de PLU étaient très difficilement compréhensibles.
- Les projets d'urbanisation du PLU, notamment au niveau des deux OAP de la Font et celle face au Temple, sont incompatibles avec le maintien en l'état actuel du village et de la préservation de la qualité du site en tant que village perché remarquable.

Observation n° 27 : Mr ADRIAN

Propriétaire de la parcelle n° 158 située en bordure du village, côté sud, face à la salle des fêtes, indique qu'il n'a aucune objection à ce que ce terrain devienne non-constructible et ce, par respect de l'environnement.

Observation n° 28 : Mme BRIZOT (voir courrier en annexe)

Par envoi en date du 20 Septembre, parvenu le 26, soit la veille de la clôture de l'enquête, a adressé un courrier abordant successivement les différents points suivants :

- **sur la forme :**

- il est relevé que le bilan de la concertation et sa délibération n'ont pas été joints au dossier consultable sur internet et que cela a été de nature à nuire à la bonne information des habitants.
- la mauvaise lisibilité de certains documents graphiques rend difficile une bonne compréhension du dossier.
- une certaine confusion résulte d'éléments du dossier peu explicites et / imprécis et il comporte quelques omissions.
- les avis des PPA n'ont été mis en ligne que tardivement,
- le PLU n'est pas daté : est-ce la bonne version en ligne ?
- le fait de situer l'enquête au mois de Septembre n'a pas facilité pas la participation des habitants de résidences secondaires.

- **sur le fond :**

- pourquoi retenir comme site d'urbanisation des terrains voués à la culture en terrasses, plantées d'oliviers et visibles depuis le château et choisir d'autres sites qui n'auraient pas d'incidence sur les paysages.
- le terme « dent creuse » est improprement utilisé.
- la protection des chemins piétons spécifiques devrait faire l'objet d'une étude en vue de leur réhabilitation, notamment celui du Puget.
- la création d'un « camping » détruira un environnement sensible à protéger.
- la création d'un parking face au Temple ne se justifie pas, a fortiori pour les PMR.
- les eaux du lavoir seront polluées (absence de tout-à-l'égout en amont).
- le parc de logement prévu ne comptabilise pas les nombreux permis en cours.
- Les projets d'urbanisation vont augmenter le flux automobile et rendre nécessaire l'installation pérenne d'un feu tricolore malvenu dans un village protégé.
- la hauteur de 15 m prévue pour les hangars agricoles est incompatible avec la protection des paysages et du patrimoine et son calcul problématique.

Compte-tenu de ces divers éléments l'annulation du PLU en l'état est demandée et copie de ce courrier été transmise par l'intéressée aux services préfectoraux.

Observation n° 29 : Mme GRIMBERT (voir courrier en annexe)

Par courrier remis par Chronopost le 25 septembre, les points suivants sont évoqués.

- l'absence de la délibération relative au bilan de la concertation est soulignée. Cela paraît préjudiciables à une bonne information du public non résident en permanence.
- des imprécisions et des incohérences nuisent à la clarté de l'information des habitants (emplacements réservés, résidents permanents ou non, cartes des OAP issues du POS, présence de « blancs » dans le rapport de présentation,
- pourquoi l'OAP n°5 ne fait-elle pas l'objet de d'informations précises et détaillées permettant de se prononcer sur sa pertinence ?

D'une manière générale le rapport de présentation est donc incomplet et comporte des éléments confus susceptibles de nuire à la bonne information du public. **De plus, le premier jour de l'enquête des documents ont dû être réclamés pour pouvoir être consultés et le site internet complété ultérieurement, ce qui serait constitutif d'un vice substantiel.** En outre, on note une absence de datation des documents relatifs au projet arrêté ce qui rend impossible la vérification de leur conformité avec ceux arrêtés en Conseil Municipal. Il est également relevé que les dates de l'enquête, soit vers la fin des vacances, n'étaient pas de nature à permettre aux propriétaires des résidences secondaires (51 % de la population) de rencontrer les commissaire enquêteur.

Par ailleurs, sur le fond :

- l'OAP n° 3 créera des co-visibilités portant atteinte à un paysage préservé tandis que d'autres terrains deviennent inconstructibles alors même qu'ils sont construits et viabilisés. Le « village construit en étages formant des balcons » serait menacée par cette urbanisation. Il en va de même pour le chemin du Puget.
- l'OAP n° 5 concernant la création d'un centre d'hébergement saisonnier avec des bungalows en zone d'aléa moyen de feu de forêt passe d'un classement EBC en Ni ?
- la cohérence urbaine entre village et colline s'appuie sur la notion de « dents creuses ». Or il s'agit de terrasses en pierres sèches, abritant flore et faune, plantées d'oliviers et d'amandiers qui participent à l'identité provençale de Lacoste. Conformément à l'avis de la MRAE des examens complémentaires sont nécessaires en vue d'assurer leur protection. La CDPENAF estime que l'étude des trames vertes et bleue est insuffisante.
- les nouvelles constructions créeront des risques supplémentaires en cas de fortes pluies : routes inondées, murs de pierres détruits etc...
- l'assainissement du plateau des Jassines n'est pas conforme, ce qui génère une pollution. La CDEPNAF demande la mise à jour du schéma directeur d'assainissement et que le rapport de présentation et ses annexes sanitaires soient complétés.

La construction de résidences secondaires est découragée tandis que celle de logements abordables pour de jeunes familles - type lotissement – est préconisée. Or, l'augmentation significative de 25 % de la population ne se justifie pas en l'absence d'un bassin d'emplois locaux. Comment se justifie l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces sans prendre en compte les secteurs constructibles ?

L'imperméabilisation des surfaces des constructions entraînera des ruissellements accrus d'eaux pluviales et la fréquentation touristique ne semble pas justifier la création de parkings supplémentaires d'un coût élevé pour la commune. A cela s'ajoute d'une part un accroissement probable de la circulation automobile dans le centre du village et d'autre part l'essor de nouvelles habitations alors même que celles du centre restent vides.

La hauteur de 15 m des bâtiments en zone A n'est pas justifiée et portera atteinte aux paysages et n'est pas conforme aux prescriptions du PADD. La rédaction de certains articles (zones UB, UC, 1 AU, Nh Ne etc...) n'est pas précise et reflète une confusion de vocable juridique et technique. Les interprétations relatives aux hauteurs autorisées prêtent à confusion et doivent être revues pour éviter les interprétations.

Observation n° 30 : Mr FRANCESCHI (mail joint)

Fait part de ses démarches en vue d'obtenir l'annulation du déclassement de sa parcelle car il avait acheté son terrain de 3 000 m² en vue de construire. Un recours gracieux a été déposé ;

Observation n° 31 : Mme MEJEAN-ROUSSIES fait part de ses regrets de voir urbanisés des espaces proches du centre au lieu du plateau et insiste sur la priorité à donner aux projets locatifs et non à des résidences secondaires supplémentaires.

Observation n° 32 : Mr RONCHI (courrier joint) récapitule et formalise ses remarques, suggestions et préoccupations sur l'évolution du village dans l'avenir.

Observation n° 33 : (dossier joint) SCAEA « domaine du Clos » apportent des informations et explications sur le projet de création d'une cave vinicole (en zone A).

Observation n° 34 : Mr RIBEAUCOURT (courrier joint) indique ses remarques et préoccupations sur le PLU notamment ses effets sur les espaces naturels et l'environnement.

Observations n° 35 : Mr et Mme CLEMENT (courrier joint) non-résidents mais très préoccupés par la crainte que le village perde son caractère remarquable. Ils sont notamment opposés à l'extension des parkings, au camping et à la hauteur de bâtiments agricoles..

Observations n° 36 : Mme BOWMAN (courrier joint) fait part de ses réflexions démontrant que les parkings supplémentaires sont inutiles, que les habitants permanents sont peu nombreux faute d'emplois et qu'il y a déjà beaucoup de projets de construction en cours, que cela nécessitera des infrastructures avec des coûts élevés pour la municipalité

Observation n° 37 : Mme CREMER (courrier hors-délais) relatif à plusieurs points du projet, notamment sur la non-nécessité de créer des places supplémentaires de parkings.

VIII - ANALYSE DES OBSERVATIONS

A) OBSERVATIONS ORALES :

Aucune observation orale en rapport avec l'objet de l'enquête ne nous a été formulée en dehors des jours de permanence. Toutefois il faut relever que le service chargé de l'accueil en Mairie nous a informé du fait que plusieurs personnes sont venues soit lors des jours de permanences soit en dehors, ont consulté les dossiers, parfois pris des notes mais sans souhaiter laisser de trace écrite de leur passage.

B) OBSERVATIONS ECRITES : *(registre, courriers et courriels en Mairie)*

La population a bien été informée de l'enquête par l'avis affiché en Mairie, sur les panneaux municipaux d'information, sur les principaux sites impactés par une modification, par voie de presse et sur le site Internet de la Mairie.

Durant les 33 jours de l'enquête trente-sept observations ont été portées sur le registre (mentions manuscrites, courriers et courriels adressés en mairie).

C) POINTS PARTICULIERS :

Plusieurs personnes, se sont déplacées afin de manifester leurs réserves, en particulier envers les projets d'OAP. Ainsi, la création d'une zone d'habitat dans un site naturel jugé particulièrement attractif (OAP n°3) leur semble non conforme avec les intentions affichées de respecter le cadre naturel. La municipalité indique que ces opérations permettront de répondre aux attentes de la population, surtout en matière de modernité de l'habitat, de diversification de la taille des logements et de création d'espaces de loisirs comme de détente. De plus cela comble des dents creuses et urbanise des terrains situés en continuité avec le centre. En outre elle précise que des mesures de protections paysagères et des prescriptions architecturales sont prévues pour chaque opération et que cela s'effectuera sans dénaturer les sites.

Sur ce point on remarque qu'en raison de la nature spécifique du site de Lacoste, sur un promontoire escarpé, il semble difficile de concevoir des projets de construction qui ne seraient visibles ni de la vallée ni depuis le château au sommet. Des dispositions et des prescriptions précises sont prises et inscrites au règlement cet effet afin d'atténuer les impacts visuels.

Comme c'est souvent le cas dans ce type d'enquête, on constate que les personnes qui se sont déplacées l'ont fait afin de manifester leurs réticences et leurs craintes sur les conséquences prévisibles du projet de PLU sur le cadre de vie en général mais aussi sur leurs propriétés et leur environnement immédiat ... même si cela n'a pas toujours été formulé de manière explicite.

A l'opposé, les observations favorables sont quasi-absentes. Comme c'est souvent le cas, ce sont avant tout les personnes qui s'estiment touchées de manière négative qui se mobilisent soit celles qui ne sont pas d'accord avec les orientations et les choix opérés par l'équipe municipale porteuse du projet par ailleurs déjà présenté et débattu en Conseil Municipal et lors de la concertation préalable.

A) REPONSES DE LA COMMUNE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) :

Les PPA ont toutes émis des avis favorables, assortis parfois de recommandations et de demandes de prise en compte de points précis. A cet effet, la municipalité a effectué la synthèse de ces avis et apporte au projet de PLU les modifications, ajouts et corrections suivantes :

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

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

« un 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 / remarque 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. »

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 : N1, 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 / remarque retenue. Dans le règlement du PLU, l'article « 1 – N1 / 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. »*

b) réponses à l'avis de la préfecture de Vaucluse :

• **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 secteurs 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.

• **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 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



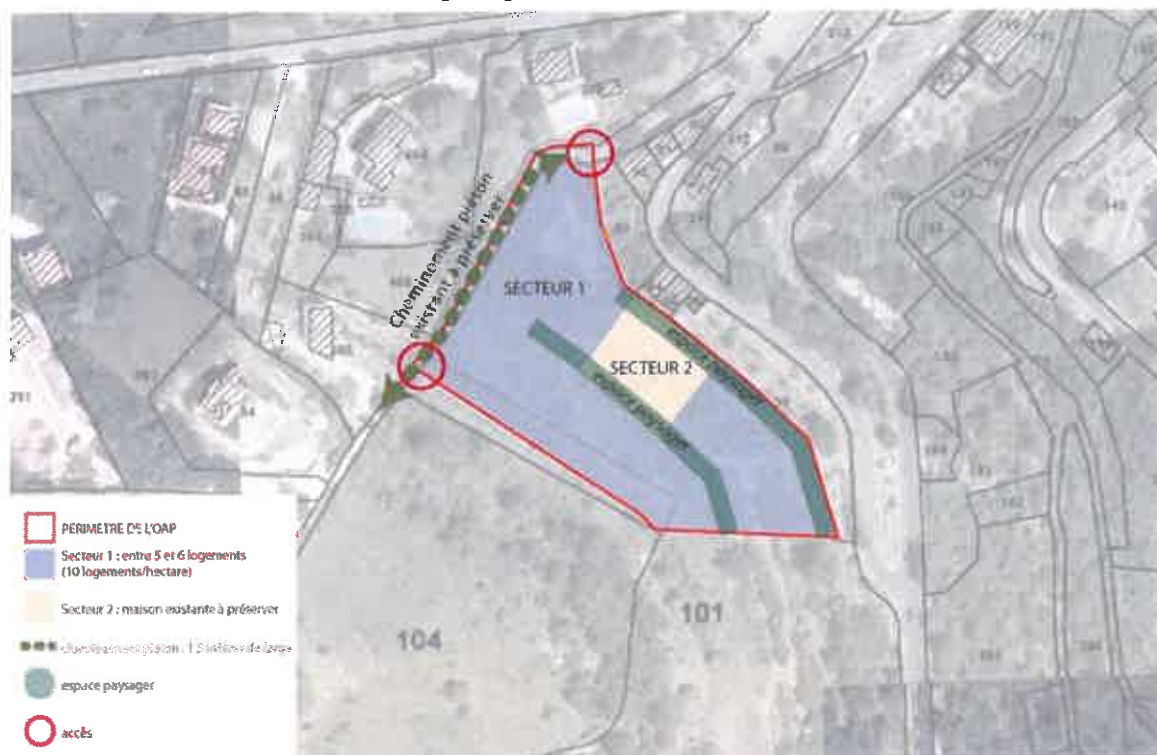
Pour prendre en compte cette situation, l'OAP n°4 relative à cette zone contient déjà des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions. Il s'agit des dispositions suivantes :

- « 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



*

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 : **remarque de la préfecture 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.

*

• 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 indiqué dans l'état initial comme enjeu environnemental lié à leur potentiel de réservoir de biodiversité.

Ces ripisylves constituent des corridors car 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.

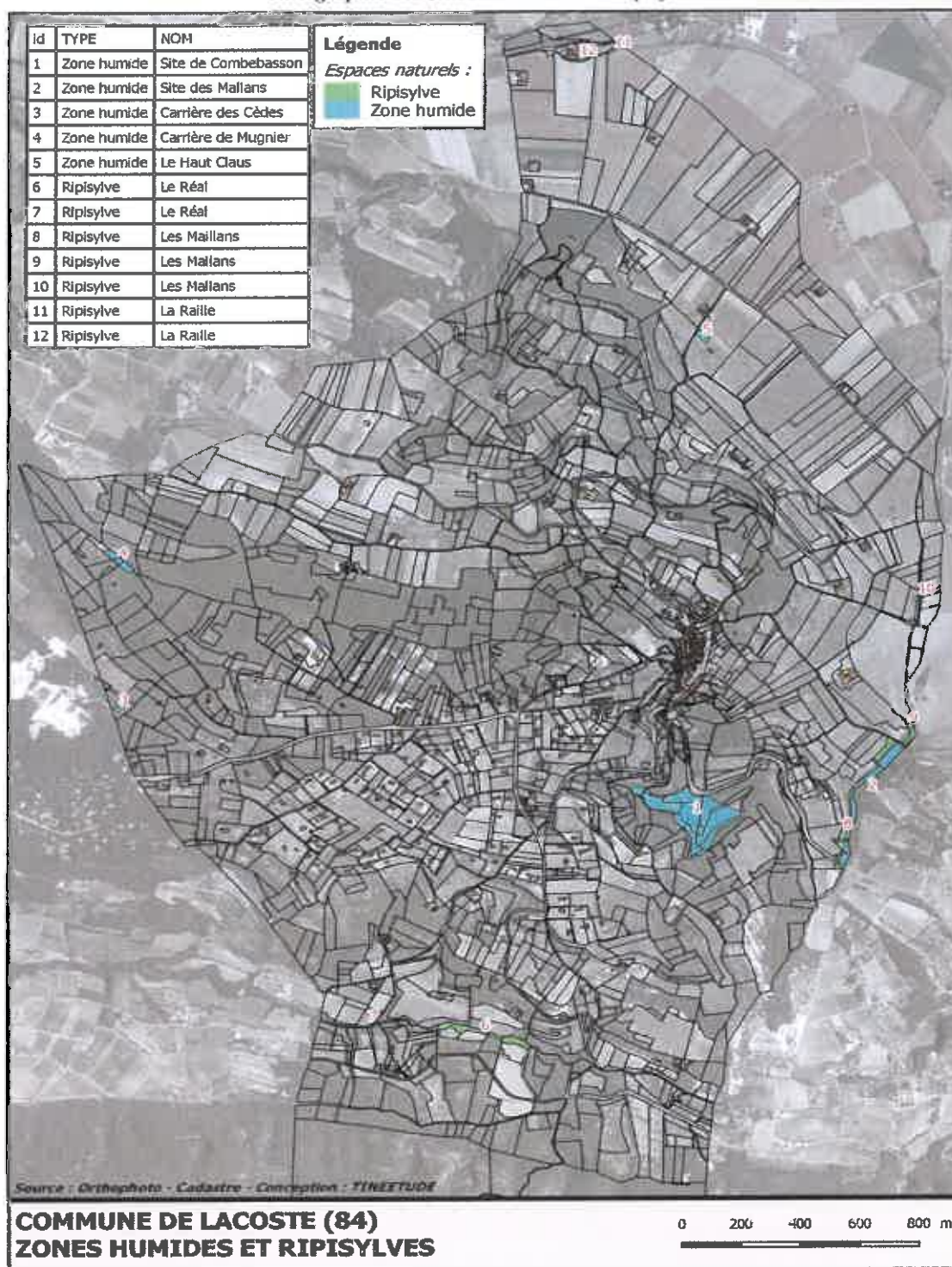
Parmi les espaces repérés sur la carte :

- 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



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.

*

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) ;

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).

*

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.

*

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 ».

*

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.

*

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.

*

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.

*

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 / remarque 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.

*

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 / remarque retenue. Le rapport de présentation sera modifié afin de le corriger sur ce point.

*

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 / remarque retenue : le document graphique sera modifié en conséquence.

*

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 AO, clair et lisible. »

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

*

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 / remarque 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. »

*

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.

*

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 / remarque 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.

*

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.

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.

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 / remarque retenue : document intégré dans le règlement du PLU.

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 / remarque 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.

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 ».

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.

*

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.

*

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

*

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 / remarque 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 ».

*

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.

C) réponses à l'avis de la Chambre d'Agriculture :

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.

*

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.

*

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. »

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.

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.

*

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.

*

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 / remarque 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.

*

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 / remarque retenue : le règlement sera modifié selon la proposition de la chambre d'agriculture.

*

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 /remarque retenue : le règlement sera modifié pour introduire la possibilité demandée.

c) Réponses à l'avis du Conseil Départemental :

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.

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.

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

« Pour l'OAP n°1, l'accès sur la RD 106 si situé 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.

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.

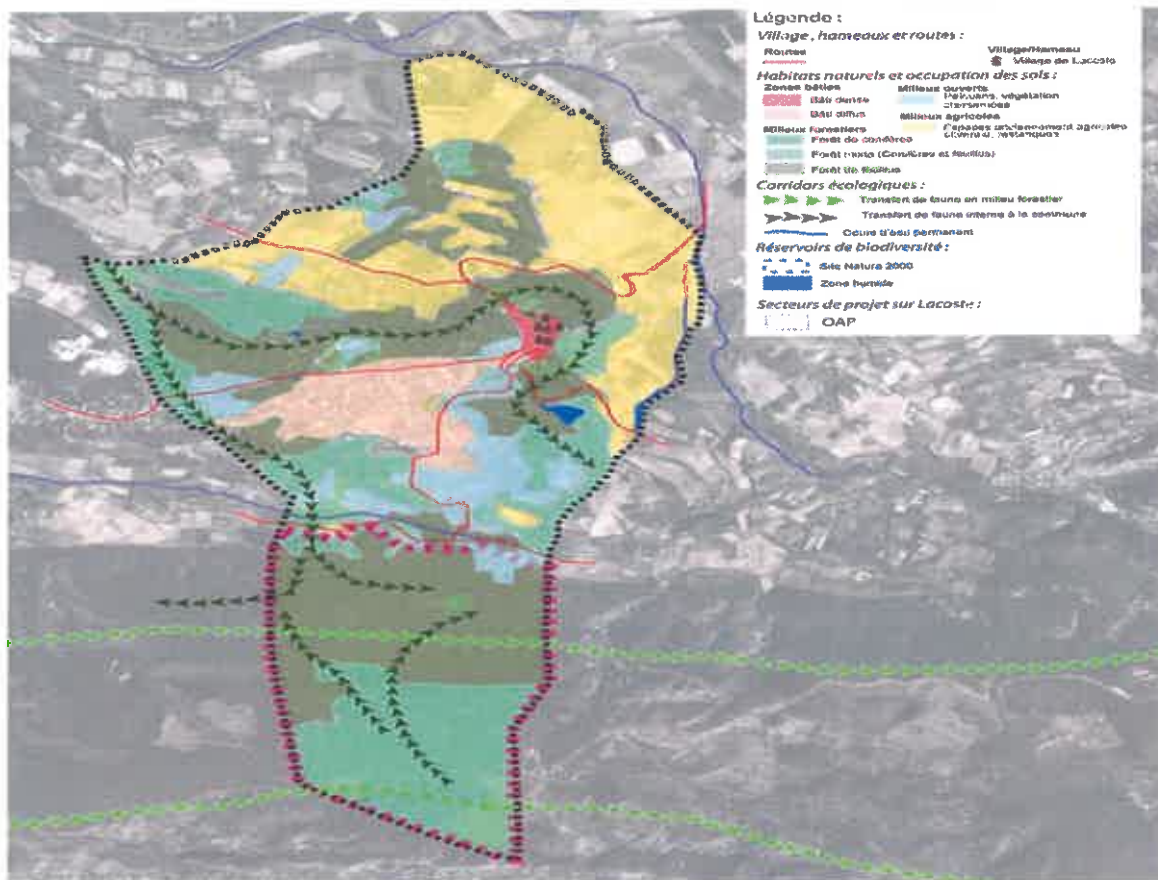
Réponse de la commune : le diagnostic sera complété si possible après obtention des données nécessaires.

d) Réponses à l'avis de l'Autorité environnementale :

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.



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 UBp 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 UBp.

Ces points sont précisés dans le rapport de présentation.

*

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, UBp). »

Réponse de la commune : les niveaux de densité des secteurs de projet sont déduits d'un travail de 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.

*

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 ».

*

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.

*

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 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.

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 ».

*

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. »

*

La commune n'esquive aucune interrogation et répond aux remarques et observations des Personnes Publiques Associées de manière cohérente et argumentée.

A ce titre elle procédera aux modifications et corrections nécessaires tant au niveau du rapport de présentation, du règlement qu'en ce qui concerne les documents graphiques et les cartes dont la modification ou la rectification sont demandés.

B) REPOSES DE LA COMMUNE AUX

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Dans sa réponse, municipalité s'efforce d'apporter les précisions nécessaires aux attentes du public comme des P.P.A. Les observations sont traitées avec sérieux, la plupart des critiques portant sur une perception « esthétique » du site, certes légitime mais néanmoins subjective.

Or pour envisager un développement harmonieux et réussi de Lacoste dans l'avenir, le danger serait d'adopter une vision statique faisant de la préservation du site un préalable figeant la vie du village à son stade actuel. Cela renforcerait probablement son image de « carte postale » mais la vie collective - sans perspective de développement- en serait absente. Nous sommes là, en présence de deux visions peu conciliables, l'une excluant l'autre et, d'éventuels « contre-projets » susciteraient probablement à leur tour, autant de réserves et de critiques. Dès lors, les réponses apportées ne peuvent satisfaire les craintes exprimées.

Anticiper à moyen et long terme, le développement d'un site tel Lacoste s'avère donc objectivement difficile ! La Municipalité a choisi d'inscrire ses projets selon une dynamique, une évolution positive articulée autour d'une centralité renforcée. Pour cela elle met en œuvre des outils et des moyens en vue de renforcer la vie communale même si des problèmes demeurent comme, par exemple, le devenir de l'important parc immobilier privé, en partie rénové mais « gelé » aujourd'hui.

A) demandes d'informations et de précisions diverses :

• Observations n°1,6/1et6/2 : Mmes SOLOTZEW et GEZETIUS (dossiers joints)

Réponse de la commune : les hauteurs sont maintenues comme elles figuraient auparavant dans le POS : 7m à l'égout ou 8.5m au faîtage en comptant la hauteur de toiture (soit R+1). De plus dans le cas de l'OAP n°3, la mise en place d'un écran végétal est exigée. Le chemin du Puget conservera son caractère piétonnier, tout en permettant son aménagement pour permettre l'accès au nouveau quartier, comme indiqué dans l'OAP n°3. L'aménagement du chemin sera réalisé dans sa partie haute, sur 20 m pour permettre l'accès. Cette précision sera ajoutée dans l'OAP n°3.

Notre avis : *les inquiétudes exprimées portent majoritairement sur la préservation des paysages et l'opportunité de créer des OAP. La plupart des remarques concernent la visibilité sur le site de l'OAP n° 3 et les cônes de vue. Des précautions sont cependant anticipées (mise en place obligatoire d'écrans végétaux, maintien du caractère de calade du chemin du Puget etc...). Compte-tenu de la spécificité de Lacoste sur son promontoire, les terrains envisagés pour les extensions paraissent bien situés pour répondre aux exigences des PPA et à leurs recommandations (dents creuses, continuité, respect des sites, consommation d'espaces).*

• Observation n° 2 : Mme DELESTRADE

Réponse de la commune : les deux parcelles qui ne sont pas concernées par l'OAP n° 4 sont constructibles au regard du PLU car situées en zone UB. En ce qui concerne cette OAP il convient de se reporter au règlement prévu dans le PLU pour connaître les prescriptions.

Notre avis : AVIS CONFORME

• Observation n° 3 : Mr STAIMESSE

Réponse de la commune : dans le cadre du projet de PLU, les PPA demandent que soit retirée du règlement la mention « deux annexes pendant la durée du PLU ». Toutefois on est là dans un cas particulier puisque d'une part, la propriété est située sur 2 communes (Ménerbes et Lacoste) et d'autre part la construction est limitée dans cette zone par l'aléa « feu de forêt ». Les parcelles AL 228 et AL 231 étant toutes deux situées sur la commune de Lacoste, le règlement applicable à ces parcelles correspond à celui de la zone Ne concernée par l'aléa feu de forêt. Il conviendra donc que l'annexe soit accolée au bâtiment existant. Pour le bâtiment se trouvant sur Ménerbes, se reporter au règlement de cette commune.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observation n° 20 : Mme LUNEAU**

Réponse de la commune : en zone UC, cette parcelle est constructible.

Réponse de la commune : la parcelle est située en zone UC et est constructible dans les conditions définies par le règlement.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observation n° 23 : Mme GARRON**

Réponse de la commune : Le règlement de l'OAP n°3 prévoit la prise en compte de l'insertion paysagère des constructions. Il sera mis en œuvre.

Notre avis : la mise en œuvre des prescriptions devrait faire l'objet d'un suivi régulier et d'un véritable contrôle afin que l'impact paysager des constructions reste conforme à la lettre et à l'esprit du règlement et des prescriptions des OAP.

- **Observation n° 9 : Mme PERRUCHON**

Réponse de la commune : en tant que propriétaire rien ne contraint, à ce stade, Mme Perruchon à construire.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observation n° 33 : SCAEA « domaine du Clos » (dossier joint)**

Réponse de la commune : le projet est situé en zone A du futur PLU. Le règlement correspondant (cf. article 1-A) définit que dans cette zone « sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ». Le futur PLU autorisera donc le projet, qui devra cependant être analysé et validé par les services compétents de l'État au cours de la procédure administrative précédant le permis de construire.

Notre avis : AVIS FAVORABLE /projet confirmant l'attractivité du territoire agricole, porteur de développement mais, à ce stade, il ne rentre pas dans le cadre de l'enquête PLU.

B) modification du règlement ou changement de zonage:

- **Observations n° 6/3 : Mme SHEARER**

Réponse de la commune : cette parcelle se trouve en zone UA et était déjà constructible au titre du POS ; Il s'agit d'une zone dense, déjà urbanisée, desservie par les réseaux d'équipements publics dont la capacité permet de desservir ce secteur. Il n'est pas opportun de revenir sur cette situation qui laisse à la propriétaire l'initiative en matière de construction éventuelle.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observations n° 12 : Mme HAMON**

Réponse de la commune : il s'agit d'un terrain très sensible au niveau du cône de vue et de la préservation du paysage et, à ce titre, il avait déjà été préservé dans le POS. Cette disposition a été reconduite dans le PLU. Par ailleurs, le jardin peut être entretenu et valorisé.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observation n° 22 : Mr POINSO**

Réponse de la commune : la trame verte et bleue s'impose à tous les documents d'urbanisme et oblige à relier entre elles les zones naturelles de la commune. Quel que soit le classement en zone Ne ou Nh, une parcelle non bâtie ne deviendra pas constructible ; le PLU applique ainsi les principes de protection des espaces naturels, de limitation de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain dans le respect des lois Grenelle et ALUR. Par ailleurs, dans le cas particulier de cette question, la parcelle non bâtie est impactée par un aléa feu de forêt très fort, ce qui empêche sa constructibilité.

très fort, ce qui empêche sa constructibilité.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observations n° 4,17, 19 et 24 : Mme HILTON**

Réponse de la commune : le bâtiment pourra désormais bénéficier d'un CU (eau, électricité), ce qui n'était pas permis au titre du POS ; toutefois il ne pourra pas être agrandi et une réserve de préservation et de protection est prévue au profit des œuvres (sculptures de Malachier) installées sur la propriété. Un inventaire avait été effectué et il conviendra de la préciser et, le cas échéant, de le compléter en accord avec la propriétaire du site. Dans le projet du PLU, cette construction sera reconnue comme habitation permettant l'obtention d'un CU.

De plus, il n'y a pas lieu de substituer au terme de CONSTRUCTION celui de MAISON car celui de construction est lié au vocabulaire juridique employé par le code de l'urbanisme (« installations et constructions »).

Notre avis : AVIS FAVORABLE

- **Observation n° 21 : Mme GERARD et Mr LAPELERIE**

Réponse de la commune : la modification sera effectuée avant l'approbation du PLU.

Notre avis : ce point méritait d'être précisé en raison des inquiétudes exprimées sur la préservation du site / AVIS CONFORME.

- **Observation n° 27 : Mr ADRIAN**

Réponse de la commune : en tant que propriétaire rien ne contraint l'intéressé à construire.

Notre avis : AVIS CONFORME

C) remarques générales et critiques :

- **Observation n° 5 : Mme RECUBERT**

Réponse de la commune : à la date de clôture de l'enquête publique, aucune personne n'a fait mention de ce document qui se contente principalement d'inciter les habitants à venir rencontrer le commissaire enquêteur. Son anonymat et son caractère polémique n'appelle pas de réponse de la municipalité. Beaucoup de sujets ne concernent pas le domaine de compétence du PLU.

Notre avis : AVIS CONFORME

Le document anonyme s'apparente à un « tract » de campagne électorale et aborde des sujets déjà évoqués et débattus lors de la concertation préalable et en Conseil Municipal. Il est à noter que personne n'a fait référence à ce document lors des permanences de l'enquête.

- **Observation n° 7 : Mme TRIPODI Serge**

Réponse de la commune : cette personne a sa résidence secondaire à Lacoste et, ne résidant pas toute l'année ne semble pas bien mesurer le besoin impératif d'offrir de nouveaux logements, notamment aux jeunes couples avec des enfants. Le PLU est élaboré dans le souci de répondre aux attentes et aux besoins et ce, dans l'intérêt général : il s'agit d'un projet d'utilité publique pour la vie du village aujourd'hui et demain.

Notre avis : les inquiétudes portent majoritairement sur les paysages et l'aménagement des OAP. La plupart concernent l'aspect du site ainsi que ses perspectives. Il semble toutefois que des précautions rigoureuses soient prises au niveau des prescriptions et du règlement. De plus les terrains concernés pour l'extension du village sont rares et sont ceux qui sont en capacité de répondre le mieux aux recommandations des partenaires (dents creuses, continuité, respect des sites, consommation d'espaces).

Observation n° 7 : Mme TRIPODI Serge

Réponse de la commune : les observations relatives à la prise en compte de la loi ALUR ne sont pas assez précises pour être comprises. Le projet de PLU a fait l'objet d'un avis de l'État par son représentant local, le Préfet, qui est garant du respect des lois dans le cadre de la procédure. L'avis, joint à l'enquête publique, ne fait pas état d'un manquement à la loi ALUR, ni à d'autres lois de la République.

Le resserrement des zones U et AU autour du village veut au contraire stopper l'étalement urbain et permettre à plus d'habitants de se déplacer à pied pour accéder aux services. Enfin, les constructions et OAP à sensibilité paysagère sont soumises à des prescriptions permettant de préserver l'environnement du village.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observation n° 8: Mr DEMAYERE**

Réponse de la commune : le bâtiment en construction (pour des logements sociaux) est situé en zone UB et bénéficie d'un permis de construire qui a été instruit et accordé selon toutes les prescriptions qui étaient en vigueur à ce moment-là. Le village doit évoluer mais cela se fera toujours avec l'objectif de préserver la qualité de la vie, de l'environnement et des sites et perspectives dans le respect des lois en vigueur et des engagements pris par la commune dans le cadre de son PADD.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observation n° 10 : Mme LINFORS et Mr LOZE**

Réponse de la commune : toutes les précautions sont mises en œuvre concernant la qualité des cônes de vue et des perspectives sur le village telles par exemple la mise en place d'écrans végétaux au niveau des OAP.

En ce qui concerne la zone 1AUb (zone dite Gay), la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futures constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

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 » et que « les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur ».

Suite aux remarques et questions concernant l'urbanisation de la zone, des dispositions complémentaires seront ajoutées dans l'OAP n°3 avant l'approbation du PLU. La mise en œuvre de ces dispositions conduira à une urbanisation de la zone moins visible que les constructions existantes actuellement.

Notre avis : AVIS CONFORME, voir aussi avis n° 1/6/7.

- **Observation n° 11 : Mr LENCSES**

Réponse de la commune : cette demande ne s'inscrit pas dans le cadre du PLU. Toutefois Mr le Maire a rencontré Mr Lencses et il a été convenu que ce dernier prendra contact avec Mr Cardin pour lui exposer ses préoccupations concernant l'avenir du village.

Notre avis : AVIS CONFORME

- **Observation n° 13 : mention anonyme sur le registre**

Réponse de la commune : les comptes-rendus du conseil municipal et des réunions publiques ne font pas partie des pièces obligatoires du dossier d'enquête mais elles ont néanmoins été mise à la disposition du commissaire enquêteur ainsi que du public. La délibération relative au bilan de la concertation a été insérée dans le dossier d'enquête mis à disposition du public en mairie.

Notre avis : AVIS CONFORME / les documents graphiques et les cartes sont parfois peu lisibles sur écran. Toutefois il était possible de les consulter en Mairie et, le cas échéant, de se faire préciser par le service de l'urbanisme, les limites de zones ou tel ou tel point en cas de besoin. Pour la concertation les compte-rendus des réunions publiques nous ont été remis dès l'ouverture de l'enquête

- **Observations n° 14 : Mme CASTELLI**

Réponse de la commune : le projet de parking ne relève pas du PLU. Cependant, il est important de préciser que le terme « parking » devant le Temple semble inexact dans ce cas

puisque'il s'agit de répondre au programme obligatoire d'accessibilité des services publics et bâtiments communaux. Ainsi la commune a pour obligation de créer une place réservée aux personnes à mobilité réduite à proximité immédiate de la salle polyvalente.

En ce qui concerne la zone 1AUb (zone dite Gay), la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futurs constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

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 » et que « Les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur ».

Suite aux remarques et questions concernant l'urbanisation de la zone, des dispositions complémentaires seront ajoutées dans l'OAP n°3 avant l'approbation du PLU. La mise en œuvre de ces dispositions conduira à une urbanisation de la zone moins visible que les constructions existantes actuellement.

Le terme camping est inexact puisqu'il s'agit d'un « projet d'hébergement léger de loisirs » dans une zone qui était totalement recouverte de broussailles depuis de nombreuses années et dont le « caractère remarquable » était invisible. L'ensemble du secteur était autrefois une zone cultivée avec des terrasses en pierres sèches qui seront conservées et débroussaillées dans le cadre du projet : ce qui contribuera à la mise en valeur de la beauté du site.

Notre avis : AVIS CONFORME / réponse détaillée, complète et argumentée.

• **Observation n° 15 : Mme WOODWARD**

Réponse de la commune : vu son importance pour le territoire communal, la thématique paysagère a été prise en compte dès le début de l'élaboration du PLU, du diagnostic à la formalisation d'un projet de territoire et à la définition des zones destinées à être urbanisées.

Ces zones font l'objet de règles et de prescriptions à travers le règlement et les OAP pour assurer leur urbanisation dans le respect du contexte paysager tout en permettant d'atteindre les objectifs de construction de la commune.

Par ailleurs, des éléments paysagers remarquables ont été identifiés et sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces différentes actions montrent la volonté qu'a eu la commune d'intégrer la préservation de ces paysages dans son projet de PLU. L'évaluation environnementale du dossier n'a pas remis en question cette volonté.

Notre avis : AVIS CONFORME, voir avis précédents n° 1/6/7/ 14 etc....

• **Observation n° 16 : Mr LE MELLE**

Réponse de la commune : en ce qui concerne la zone 1AUb (zone dite Gay ou de la Font), la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futures constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

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 » et que « Les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur ».

Suite aux remarques et questions concernant l'urbanisation de la zone, des dispositions complémentaires seront ajoutées dans l'OAP n°3 avant l'approbation du PLU. La mise en œuvre de ces dispositions conduira à une urbanisation de la zone moins visible que les constructions existantes actuellement.

Enfin, 17 ha ont été fermés à l'urbanisation précisément sur les Planes du fait d'une capacité limitée des équipements publics (réseaux et voirie). Ces terrains n'étaient plus adaptés à l'accueil d'une nouvelle urbanisation.

On peut rajouter que le PLU est tenu de respecter une surface à urbaniser correspondants à sa consommation des 10 dernières années, soit 6 à 7 ha proches des zones déjà urbanisées. Enfin il n'est pas question de porter atteinte au Patrimoine d'aucune manière.

Notre avis : AVIS CONFORME / voir avis ci-dessus.

- **Observations n° 18 : Mr et Mme JULIENNE**

Réponse de la commune : en ce qui concerne la zone 1AUb en question, la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions (dont la hauteur et la conservation d'écrans végétaux), et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futures constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

Le chemin du Puget ne perdra pas son caractère actuel et restera piétonnier sauf dans sa partie haute (sur 20 m) afin de permettre l'accès à l'OAP n°3.

Compte-tenu de l'importance réduite du projet de l'OAP n°3 (6 logements maximum), il n'y aura pas une circulation automobile accrue au-delà du raisonnable.

Le projet de parking ne relève pas du PLU. Cependant, il est important de préciser que le terme « parking » devant le Temple semble exagéré dans ce cas puisqu'il s'agit de répondre au programme obligatoire d'accessibilité des services publics et bâtiments communaux. Ainsi la commune a pour obligation de créer une place réservée aux personnes à mobilité réduite à proximité immédiate de la salle polyvalente.

La hauteur de 15 m autorisée pour les bâtiments agricoles est la même règle que celle qui existait dans le POS de Lacoste qui date de 2002 ; en 15 ans d'application elle n'a pas conduit à une dénaturation des paysages du territoire communal. Cependant, la remarque apparaît pertinente et la commune va modifier le projet de PLU pour instaurer une hauteur de 11 m maximum au faitage. Celle-ci permet de meilleur équilibre entre la protection des paysages et la réponse aux besoins des agriculteurs.

Notre avis : la réponse est détaillée, argumentée et le projet intégrera les éléments pertinents. AVIS CONFORME / cf. avis précédents sur le même sujet.

- **Observations n° 23 : Mme GARRON**

Réponse de la commune : En ce qui concerne la zone 1AUb, la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futures constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

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 » et que « Les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur ».

Suite aux remarques et questions concernant l'urbanisation de la zone, des dispositions complémentaires seront ajoutées dans l'OAP n°3 avant l'approbation du PLU. La mise en œuvre de ces dispositions conduira à une urbanisation de la zone moins visible que les constructions existantes actuellement.

AVIS CONFORME / voir avis précédents.

Observation n° 24 : Mme WOODWARD (cf. observation 15)

Réponse de la commune : En ce qui concerne la zone 1AUb, la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des

dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futures constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

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 » et que « Les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur ».

Suite aux remarques et questions concernant l'urbanisation de la zone, des dispositions complémentaires seront ajoutées dans l'OAP n°3 avant l'approbation du PLU. La mise en œuvre de ces dispositions conduira à une urbanisation de la zone moins visible que les constructions existantes actuellement.

D'une manière générale, le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale traitant notamment du paysage et des espaces végétales et animales protégées. Les résultats ne remettent pas en question le projet.

Plus précisément, le projet d'« hébergement léger de loisirs » est encadré par une OAP n°5 qui protège le fond de vallon humide qui abrite potentiellement des espèces remarquables. Celui-ci est également protégé en tant qu'espace boisé classé. Il n'est donc pas concerné par la zone aménageable et est protégé par différentes dispositions réglementaires.

AVIS CONFORME / cf. avis précédents.

- **Observation n° 25 : courrier de l'association « Luberon Nature »**

Réponse de la commune :

1/ La commune de Lacoste réalise un projet de logements sociaux attendu depuis 20 ans. Il a été lancé en amont du projet du PLU, et ne consomme pas d'espaces supplémentaire car en zone UA. Le projet est intégré de longue date dans les prévisions d'urbanisme (depuis le POS), PC accordé le 26 novembre 2015 ; sa réalisation concomitante avec le PLU est un effet du temps long nécessaire à la réalisation de ce genre de projet. Il est donc plus cohérent de réfléchir au futur de la commune en considérant ce projet comme acquis. Par ailleurs, aucune des Personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration du PLU n'a remis en question ce raisonnement.

2/ En ce qui concerne la zone 1AUb, la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futures constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

L'évaluation environnementale concernant cette zone conclut que « le paysage pourrait être modifié par de nouvelles constructions, mais l'OAP vise à un impact paysager minimal » et que « les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur ».

Suite aux remarques et questions concernant l'urbanisation de la zone, des dispositions complémentaires seront ajoutées dans l'OAP n°3 avant l'approbation du PLU. La mise en œuvre de ces dispositions conduira à une urbanisation de la zone moins visible que les constructions existantes actuellement.

Le fait que la zone soit desservie par les réseaux publics en capacité suffisante et son intérêt pour le développement de la commune conduisent à la classer en zone « 1AU » et non « 2AU ».

3/ Le projet d'hébergement léger de loisir représente un projet économique et touristique de qualité que la commune souhaite encourager, en cohérence avec le PADD du PLU. La zone concernée était totalement recouverte de broussailles depuis de nombreuses années et son caractère remarquable était invisible. L'ensemble du secteur était autrefois une zone cultivée avec des terrasses en pierres sèches qui seront conservées et débroussaillées dans le cadre du projet : ce qui contribuera à la mise en valeur de la beauté du site.

De plus, le projet est encadré par une OAP n°5 qui protège le fond de vallon humide qui abrite potentiellement des espèces remarquables. Celui-ci est également protégé en tant qu'espace boisé classé. Il n'est donc pas concerné par la zone aménageable et est protégé par différentes dispositions réglementaires.

4/ Le chiffre de 16 ha de potentiel foncier des zones UB et UC annoncé dans le courrier est erroné. En effet, il ne tient pas compte des parcelles déjà urbanisées.

Le rapport de présentation (p. 275) indique que la consommation d'espace liée au développement démographique s'établit à 4,9 ha en prenant en compte les zones 1AU, les emplacements réservés conduisant à une artificialisation des sols et les parcelles situées en zones U et présentant un caractère naturel. Le potentiel de construction existant dans les zones UB et UC est bien pris en compte.

Notre avis : avis argumenté qui n'élude aucun aspect des problématiques abordées et précise et argumente utilement certains points. **AVIS FAVORABLE.**

- **Observation n° 26 : Mme WOODWARD**

1/ Cette remarque ne concerne pas le projet de PLU et n'appelle pas de réponse.

2/ La qualité graphique des documents a été remise en cause dans peu de commentaires ; la remarque apparaît ainsi disproportionnée. Cependant, les possibilités d'améliorer les plans (qui sont basés sur des données d'État non modifiables) seront étudiées par la commune.

3/ Vu son importance pour le territoire communal, la thématique paysagère a été prise en compte dès le début de l'élaboration du PLU, du diagnostic à la formalisation d'un projet de territoire et à la définition des zones destinées à être urbanisées.

Ces zones font l'objet de règles et de prescriptions à travers le règlement et les OAP pour assurer leur urbanisation dans le respect du contexte paysager tout en permettant d'atteindre les objectifs de construction de la commune.

Par ailleurs, des éléments paysagers remarquables ont été identifiés et sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces différentes actions montrent la volonté qu'a eu la commune d'intégrer la préservation de ces paysages dans son projet de PLU. L'évaluation environnementale du dossier n'a pas remis en question cette volonté.

Notre avis : **AVIS CONFORME**

- **Observation n° 28 : Mme BRIZOT**

Réponse de la commune :

1/ Le bilan de la concertation et la délibération étaient joints au dossier d'enquête publique consultable en mairie pendant un mois aux jours et heures habituels d'ouverture. Cette disposition a permis une bonne information du public.

2/ La qualité graphique des documents a été remise en cause dans peu de commentaires ; la remarque apparaît ainsi disproportionnée. Cependant, les possibilités d'améliorer les plans (qui sont basés sur des données d'État non modifiables) seront étudiées par la commune.

3/ Les quelques omissions décrites sont minimales et ne remettent pas en cause le dossier. Un résumé non technique est intégré au rapport de présentation afin de permettre une bonne compréhension du dossier.

4/ Les avis des PPA ont été mis en ligne le jour de l'ouverture de l'enquête, ce qui a permis une bonne information du public.

5/ C'est bien la bonne version du PLU qui est en ligne.

6/ L'enquête publique a été organisée sur le mois d'août et celui de septembre afin de permettre aux habitants des résidences principales et à ceux des résidences secondaires d'y participer.

7/ Vu son importance pour le territoire communal, la thématique paysagère a été prise en compte dès le début de l'élaboration du PLU, du diagnostic à la formalisation d'un projet de territoire et à la définition des zones destinées à être urbanisées.

Ces zones font l'objet de règles et de prescriptions à travers le règlement et les OAP pour assurer leur urbanisation dans le respect du contexte paysager tout en permettant d'atteindre les objectifs de construction de la commune.

Par ailleurs, des éléments paysagers remarquables ont été identifiés et sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces différentes actions montrent la volonté qu'a eu la commune d'intégrer la préservation de ces paysages dans son projet de PLU. L'évaluation environnementale du dossier n'a pas remis en question cette volonté.

Enfin, il est à noter que l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) n'a fait aucune remarque sur le projet de PLU.

8/ La remarque concernant le terme de « dent creuse » n'est pas assez précise pour être explicitée. Il apparaît cependant que contrairement à ce qu'affirme le courrier, une dent creuse peut être une zone « de nature » située au sein d'un tissu urbanisé.

9/ Le chemin du Puget conservera son caractère piétonnier, tout en permettant son aménagement pour permettre l'accès au nouveau quartier, comme indiqué dans l'OAP n°3. L'aménagement du chemin sera réalisé dans sa partie haute, sur 20 m pour permettre l'accès. Cette précision sera ajoutée dans l'OAP n°3.

10/ Le terme camping est inexact puisqu'il s'agit d'un « projet d'hébergement léger de loisirs » dans une zone qui était totalement recouverte de broussailles depuis de nombreuses années et dont le « caractère remarquable » était invisible. L'ensemble du secteur était autrefois une zone cultivée avec des terrasses en pierres sèches qui seront conservées et débroussaillées dans le cadre du projet : ce qui contribuera à la mise en valeur de la beauté du site.

De plus, le projet est encadré par une OAP n°5 qui protège le fond de vallon humide qui abrite potentiellement des espèces remarquables. Celui-ci est également protégé en tant qu'espace boisé classé. Il n'est donc pas concerné par la zone aménageable et est protégé par différentes dispositions réglementaires.

11/ Le projet de parking ne relève pas du PLU. Cependant, il est important de préciser que le terme « parking » devant le Temple semble exagéré dans ce cas puisqu'il s'agit de répondre au programme obligatoire d'accessibilité des services publics et bâtiments communaux. Ainsi la commune a pour obligation de créer une place réservée aux personnes à mobilité réduite à proximité immédiate de la salle polyvalente.

12/ Toutes les dispositions sont prises par les institutions compétentes (commune et intercommunalité) pour éviter la pollution des milieux aquatiques ; dans le respect des lois et des normes en vigueur. De plus, les futures zones d'urbanisation ont notamment été choisies en fonction de la présence des équipements de traitement des eaux et de leur mise en place aisée.

13/ Les permis de construire évoqués dans le courrier ont été instruits sous l'emprise du POS qui a été validé lors de son approbation en 2002. Les futures constructions concernées ont donc été intégrées dans les prévisions d'urbanisme de longue date. À travers l'élaboration de son PLU, la commune réfléchit au futur du territoire en considérant ces projets, dont la réalisation effective n'est pas assurée, comme acquis. Aucune des Personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration du PLU n'a remis en question ce raisonnement.

14/ L'accueil de nouveaux ménages va effectivement conduire à une augmentation des flux automobile. Cependant, considérant l'augmentation prévue ne peut pas être considérée comme trop importante pour le réseau routier existant sur la commune.

15/ La hauteur de 15 m autorisée pour les bâtiments agricoles est la même règle que celle qui existait dans le POS de Lacoste qui date de 2002 ; en 15 ans d'application elle n'a pas conduit à une dénatura-tion des paysages du territoire communal. Cependant, la remarque apparaît pertinente et la commune va modifier le projet de PLU pour instaurer une hauteur de 11 m maximum au faîtage. Celle-ci permet de meilleur équilibre entre la protection des paysages et la réponse aux besoins des agriculteurs.

Notre avis : AVIS CONFORME / réponse détaillée qui aborde de nombreux points soulevés. Des compléments sont apportés et les remarques pertinentes retenues. Concernant

l'annulation demandée du PLU, Mr le Maire devrait prendre prochainement l'attache des autorités administratives.

• **Observation n° 29 : Mme GRIMBERT**

Réponse de la commune :

1/ Le bilan de la concertation et la délibération étaient joints au dossier d'enquête publique consultable en mairie pendant un mois aux jours et heures habituels d'ouverture. Cette disposition a permis une bonne information du public.

2-3-4/ Les quelques omissions décrites sont minimales et ne remettent pas en cause le dossier. Un résumé non technique est intégré au rapport de présentation afin de permettre une bonne compréhension du dossier.

Les documents constituant l'enquête publique ont été mis à disposition au moment de l'ouverture de l'enquête. Les documents du projet de PLU mis à disposition du public sont ceux arrêtés en Conseil municipal.

5/ L'enquête publique a été organisée sur le mois d'août et celui de septembre afin de permettre aux habitants des résidences principales et à ceux des résidences secondaires d'y participer.

6/ En ce qui concerne la zone 1AUb (concernée par l'OAP n°3), la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futures constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

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 » et que « Les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur ».

Suite aux remarques et questions concernant l'urbanisation de la zone, des dispositions complémentaires seront ajoutées dans l'OAP n°3 avant l'approbation du PLU. La mise en œuvre de ces dispositions conduira à une urbanisation de la zone moins visible que les constructions existantes actuellement.

7/ L'OAP n°5 concerne un projet d'hébergement léger de loisirs. La zone concernée était totalement recouverte de broussailles depuis de nombreuses années et son caractère remarquable était invisible. L'ensemble du secteur était autrefois une zone cultivée avec des terrasses en pierres sèches qui seront conservées et débroussaillées dans le cadre du projet : ce qui contribuera à la mise en valeur de la beauté du site.

De plus, le projet est encadré par une OAP n°5 qui protège le fond de vallon humide qui abrite potentiellement des espèces remarquables. Celui-ci est également protégé en tant qu'espace boisé classé. Il n'est donc pas concerné par la zone aménageable et est protégé par différentes dispositions réglementaires.

Enfin, contrairement à l'affirmation du courrier, le secteur n'est pas concerné par un aléa moyen de feu de forêt (cf. carte de l'aléa fournie par l'État et intégrée au PLU).

8/ Vu son importance pour le territoire communal, la thématique paysagère a été prise en compte dès le début de l'élaboration du PLU, du diagnostic à la formalisation d'un projet de territoire et à la définition des zones destinées à être urbanisées.

Ces zones font l'objet de règles et de prescriptions à travers le règlement et les OAP pour assurer leur urbanisation dans le respect du contexte paysager tout en permettant d'atteindre les objectifs de construction de la commune.

Par ailleurs, des éléments paysagers remarquables ont été identifiés et sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces différentes actions montrent la volonté qu'a eu la commune d'intégrer la préservation de ces paysages dans son projet de PLU. L'évaluation environnementale du dossier n'a pas remis en question cette volonté.

9/ Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui n'a pas relevé ce risque. D'une manière générale, le règlement du PLU intègre les dispositions nécessaires concernant la gestion des eaux pluviales pour les futures constructions.

10/ L'affirmation du courrier est erronée. Les systèmes d'assainissement individuel des constructions du plateau des Jassines sont régulièrement contrôlés par le service compétent de la communauté de communes (SPANC) afin d'assurer leur qualité de traitement. De plus, l'avis de la CDPENAF ne mentionne pas cette demande.

11/ Le projet de la commune de Lacoste à travers son PLU a été construit avec l'objectif de maintenir la population et une croissance démographique peu importante mais suffisante. Cette démarche, associée à l'analyse du territoire (en termes d'urbanisation, de capacité des réseaux, de paysage, d'écologie, de moyens de déplacement, etc.) a conduit à faire les choix d'urbanisation présentés dans le PLU. Pour rappel, ces choix sont expliqués dans le rapport de présentation du PLU.

De plus, le projet de PLU encourage et contribue au développement économique à travers plusieurs dispositions : mixité fonctionnelle, agriculture, encadrement de sites économiques, etc.

12/ Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui n'a pas relevé ce risque. D'une manière générale, le règlement du PLU intègre les dispositions nécessaires concernant la gestion des eaux pluviales pour les futures constructions.

La réalisation d'un parking à proximité du château (ER n°4) servira à gérer la fréquentation touristique importante en été. La réalisation de ce parking ne sera pas coûteuse pour la commune puisqu'il s'agit d'un aménagement léger. La réalisation de quelques places de parking (ER n°2) en entrée nord du village contribuera à la diminution des problèmes de stationnement et de circulation dans le village médiéval.

Les habitations du centre du village sont occupées pour d'autres usages que celui de logement. Le PLU n'a pas d'effet sur cet état de fait qui a donc été pris en compte pour l'élaboration du projet.

13/ La hauteur de 15 m autorisée pour les bâtiments agricoles est la même règle que celle qui existait dans le POS de Lacoste qui date de 2002 ; en 15 ans d'application elle n'a pas conduit à une dénaturation des paysages du territoire communal. Cependant, la remarque apparaît pertinente et la commune va modifier le projet de PLU pour instaurer une hauteur de 11 m maximum au faîtage. Celle-ci permet de meilleur équilibre entre la protection des paysages et la réponse aux besoins des agriculteurs.

Notre avis : les réponses s'inscrivent dans le cadre des objectifs définis par le projet. Elles répondent en partie aux critiques mais reposent sur des perceptions et des constats opposés. A ce stade toutefois, rien ne permet de privilégier l'une ou l'autre analyse, en particulier les impacts paysagers, les effets à long terme sur l'environnement, le bâti et la démographie. Le projet est critiqué à la fois globalement et en détail. L'approche municipale s'organise selon une vision d'un village en devenir qui amorce les conditions d'une réelle mixité sociale et générationnelle tout en restant prudent et vigilante quant à la conservation du patrimoine, du site et de son environnement.

Ces deux conceptions sont difficilement conciliables et chaque orientation peut faire, à son tour, l'objet de critiques semblables selon l'une ou l'autre perception. Ainsi, parmi plusieurs exemples :

- la stagnation de la population ne résulte-t-elle précisément pas de l'absence de projets locatifs à destination des jeunes ménages ?
- l'un des objectifs ne consiste-t-il pas à privilégier la construction de résidences principales au lieu des résidences secondaires (soit déjà plus de 50 % du parc immobilier) ?

- les dates et le nombre de permanences (5 au lieu 3 comme c'est l'usage pour un « petit » village) ont été fixées conjointement entre la Mairie et le CE dans le souci d'ouvrir au maximum l'éventail des possibilités de réception (du lundi au vendredi) et de permettre au maximum d'intéressés de se manifester.
- de plus retenir une période à cheval sur Août et Septembre devait permettre de toucher à la fois les résidents permanents et les propriétaires des résidences secondaires.
- l'observation indique que « les habitants non permanents ne sont plus à Lacoste passé le 25 Août et que leurs enfants sont inscrits à l'école ailleurs » ! C'est cela semble-t-il que le projet de PLU essaye de corriger pour dynamiser la vie communale et – par voie de conséquence – de pérenniser la présence de l'école.
- enfin, les mois de Juillet et Août sont ceux où les habitants permanents s'absentent la plupart du temps, soit pour partir en vacances soit pour louer leur maison...
- **Observation n° 30 : Mr FRANCESCHI (courrier joint)**

Réponse de la commune : la zone où est située la parcelle n'a pas été retenue dans le PLU pour accueillir de nouvelles constructions du fait de son éloignement au village et d'équipements publics moins développés que sur d'autres secteurs. La commune ne peut donner suite à cette demande.

Notre avis : AVIS CONFORME.

- **Observations n° 31, 32, 34, 35, 36 et 37 :**

Réponse de la commune : Le PADD du PLU exprime les objectifs de la commune pour le futur de son territoire. Il s'agit d'une projection de ce que devrait devenir la commune pour la douzaine d'années à venir.

Le projet de la commune de Lacoste à travers son PLU a notamment été construit avec l'objectif de maintenir la population et une croissance démographique peu importante mais suffisante. Cette démarche, associée à l'analyse du territoire (en termes d'urbanisation, de capacité des réseaux, de paysage, d'écologie, de moyens de déplacement, etc.) a conduit à faire les choix d'urbanisation présentés dans le PLU. Pour rappel, l'urbanisation prévue dans le PLU doit s'étaler sur environ 12 ans.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a analysé ses effets potentiels sur l'environnement à travers de nombreuses thématiques (écologie, qualité des eaux, paysage, déplacements, etc.). Cette évaluation n'a pas remis en cause le projet de PLU.

Enfin, le PLU a été analysé par les Personnes Publiques Associées (PPA) à la procédure qui n'ont pas émis d'avis défavorable sur le projet.

Certains permis de construire en cours ont été instruits sous l'emprise du POS qui a été validé lors de son approbation en 2002. Les futures constructions concernées ont donc été intégrées dans les prévisions d'urbanisme de longue date. À travers l'élaboration de son PLU, la commune réfléchit au futur du territoire en considérant ces projets, dont la réalisation effective n'est pas assurée, comme acquis. Aucune des Personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration du PLU n'a remis en question ce raisonnement.

Vu son importance pour le territoire communal, la thématique paysagère a été prise en compte dès le début de l'élaboration du PLU, du diagnostic à la formalisation d'un projet de territoire et à la définition des zones destinées à être urbanisées.

Ces zones font l'objet de règles et de prescriptions à travers le règlement et les OAP pour assurer leur urbanisation dans le respect du contexte paysager tout en permettant d'atteindre les objectifs de construction de la commune.

Par ailleurs, des éléments paysagers remarquables ont été identifiés et sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ces différentes actions montrent la volonté qu'a eu la commune d'intégrer la préservation de ces paysages dans son projet de PLU. L'évaluation environnementale du dossier n'a pas remis en question cette volonté.

En ce qui concerne la zone 1AUb (zone dite Gay), la commune a conscience de l'enjeu paysager concernant son urbanisation. L'OAP n°3 relative à cette zone contient des dispositions précises afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions, et l'urbanisation reste peu importante (6 logements) pour laisser une place importante au végétal. Ces dispositions sont illustrées par un schéma de principe d'aménagement qui devra être suivi par les futures constructions et qui repère notamment les espaces paysagers à conserver ou créer.

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 » et que « Les prescriptions de l'OAP permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur ».

Suite aux remarques et questions concernant l'urbanisation de la zone, des dispositions complémentaires seront ajoutées dans l'OAP n°3 avant l'approbation du PLU. La mise en œuvre de ces dispositions conduira à une urbanisation de la zone moins visible que les constructions existantes actuellement.

Le projet de « parking » devant le Temple ne relève pas du PLU. Cependant, il est important de préciser que le terme « parking » semble exagéré dans ce cas puisqu'il s'agit de répondre au programme obligatoire d'accessibilité des services publics et bâtiments communaux. Ainsi la commune a pour obligation de créer une place réservée aux personnes à mobilité réduite à proximité immédiate de la salle polyvalente.

Le terme camping est inexact puisqu'il s'agit d'un « projet d'hébergement léger de loisirs ». Il s'agit d'un projet économique et touristique de qualité que la commune souhaite encourager, en cohérence avec le PADD du PLU. La zone concernée était totalement recouverte de broussailles depuis de nombreuses années et son caractère remarquable était invisible. L'ensemble du secteur était autrefois une zone cultivée avec des terrasses en pierres sèches qui seront conservées et débroussaillées dans le cadre du projet : ce qui contribuera à la mise en valeur de la beauté du site.

De plus, le projet est encadré par une OAP n°5 qui protège le fond de vallon humide qui abrite potentiellement des espèces remarquables. Celui-ci est également protégé en tant qu'espace boisé classé. Il n'est donc pas concerné par la zone aménageable et est protégé par différentes dispositions réglementaires.

La hauteur de 15 m autorisée pour les bâtiments agricoles est la même règle que celle qui existait dans le POS de Lacoste qui date de 2002 ; en 15 ans d'application elle n'a pas conduit à une dénaturaion des paysages du territoire communal. Cependant, la remarque apparaît pertinente et la commune va modifier le projet de PLU pour instaurer une hauteur de 11 m maximum au faîtage. Celle-ci permet de meilleur équilibre entre la protection des paysages et la réponse aux besoins des agriculteurs.

Notre avis : AVIS CONFORME / cf. observations précédentes relatives à l'économie globale du projet.

IX) ANALYSE DES REPONSES

Remarque préalable

Le présent avis est formulé sans préjuger du caractère substantiel de l'absence d'une pièce sur le site internet municipal. En l'absence de toute observation parvenue par voie électronique portant sur l'économie générale du projet, cette omission n'a manifestement entraîné aucun effet tant sur l'information du public que sur son implication dans le cadre de la procédure d'enquête.

Sur la forme : le dossier est clair et bien présenté, à l'exception des cartes et documents graphiques dont le format s'avère de lecture difficile, notamment sur écran. Les enjeux et les contraintes sont identifiés et mis en perspectives. Les documents mis à l'enquête explicites ainsi que les documents annexes : OAP, règlement, PADD etc... Des modifications ont été demandées par les PPA et – pour la plupart – seront intégrées au projet. On peut regretter les difficultés de consultation des plans de zonage qui ne font pas, par exemple, apparaître le tracé des voies. Toutefois le service municipal de l'urbanisme a été en capacité d'apporter les précisions nécessaires aux intéressés sur leur demande.

Un document a été omis sur le site internet de la commune.

Sur le fond : le projet vise à impulser un développement conservant au village son actuel caractère remarquable historique, architectural et environnemental. Il densifie les secteurs proches du centre, renforce la continuité urbaine et - au total - réduit les surfaces bâties au profit des espaces naturels et agricoles. Il réamorce une centralité distendue au fil des années. L'extension vers d'autres terrains semble difficile car soit trop éloignés soit sensibles à de nombreux titres : assainissement, feux de forêts, cônes de vue, environnement etc.... Concevoir l'urbanisation future de Lacoste nécessite la prise en compte de nombreuses contraintes liées au logement, aux habitants ainsi qu'à l'environnement. A cet effet, chaque mesure est accompagnée de prescriptions et de règlements précis et détaillés (plantation d'écrans végétaux, hauteurs des habitations, cheminements etc...).

Les différentes zones prennent en compte la proximité avec les réseaux et leur impact sur le bâti existant. Le projet s'organise selon une gestion économe des espaces et du respect de la qualité des sites. Par ailleurs, les objectifs du PLU et du PADD formalisent l'importance attachée à la préservation de l'identité communale.

Les orientations mises en avant s'articulent autour des quatre axes suivants :

- préservation de la qualité des paysages et des perspectives,
- maîtrise raisonnée de la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- démarche respectueuse du cadre historique, naturel et environnemental,
- affichage clair de la vocation des différents espaces construits et naturels,

I) affirmation de l'identité :

Après des décennies de recul puis de stagnation, le nombre d'habitants s'est stabilisé et la municipalité entend favoriser une légère reprise. Aujourd'hui le parc de logements est monolithique et ne répond pas aux besoins de tous, notamment de ceux qui n'ont pas les moyens d'acquérir une maison dans le Luberon voire simplement d'y louer leur habitation. Le

projet ouvre donc le village à de nouvelles catégories, en particulier les jeunes couples avec enfants, souvent primo-accédants, pour lesquels sont mis en œuvre des logements adaptés à leurs attentes, besoins et moyens.

Toutefois, les principales caractéristiques de l'urbanisation actuelle sont maintenues et la résorption des « dents creuses » mise en œuvre. La politique de mise en chantier de logements diversifiés tient compte de l'attractivité du territoire très touristique. Elle est conçue pour répondre au desserrement des ménages et privilégie les résidences principales qui participent à la permanence de la vie communale et non, comme autrefois, les résidences secondaires déjà nombreuses ! Enfin, la mixité sociale - absente aujourd'hui - devrait commencer à s'installer, ce qui n'a d'ailleurs pas manqué de susciter quelques craintes et réserves orales lors des permanences.

II) préservation du site, des espaces naturels **et du patrimoine :**

Le projet affirme sans ambiguïté la nécessité de préserver la qualité des sites. Il traduit en outre une approche raisonnée du bien-vivre à Lacoste. A cet effet la municipalité conçoit une évolution dynamique visant à faire du village vivant un lieu vivant et non un conservatoire, aussi superbe soit-il ! Ainsi le « gel » des constructions - souvent suggéré - ne ferait que conforter l'aspect « belle vitrine » mais accentuerait sa désertion par les habitants permanents au profit d'autres pour lesquels la vie quotidienne d'un village semble moins importante que son cadre.

Le PLU, au travers d'une consommation économe d'espace, prend donc en compte la demande en logements diversifiés ainsi que la nécessité d'accueillir de nouvelles activités dans l'avenir. Cette consommation d'espace est conçue selon les principes suivants :

- urbanisation en continuité des entités urbaines existantes,
- constitution de réserves foncières pour développer des projets d'ensemble encadrés par des OAP dans leur principe d'aménagement et leur programme de logements,
- accueil et/ou développement d'activités économiques adaptées au territoire,
- urbaniser quelques parcelles non bâties dans le village et ses extensions récentes.

De plus, la municipalité en facilitant le renouvellement urbain et en encourageant l'adaptation des logements à des besoins qui évoluent, la Municipalité s'attache à une croissance démographique de 0,65% par an, dans le respect du SCOT qui prévoit une demande en logements d'environ 15 unités.

*

Quelques observations visaient à obtenir des renseignements ponctuels et/ou des informations d'ordre général. Pour la majorité des autres, elles ont exprimé des craintes de voir le village perdre son identité et son cachet de site remarquable. A cette crainte la municipalité répond en réaffirmant toute sa détermination pour assurer l'essor collectif dans le respect des caractéristiques actuelles du site. La vie future est conçue de manière à mettre en harmonie préservation et évolution et ce, au profit de tous sans distinction ni discrimination, qu'ils soient résidents permanents, temporaires ou bien encore touristes ; sachant que ces dernières catégories n'attendent pas les mêmes prestations et services quant au déroulement de la vie quotidienne d'un village.

Il n'en reste pas moins qu'au travers des permanences et au vu des courriers, la majeure partie des observations expriment des craintes sur une perte d'identité du village. Pour certains le statu-quo n'est pas un obstacle. Il s'agit là d'un choix subjectif semble-t-il et non d'un choix de vie au sein d'une collectivité vivante. Ajoutons à la réflexion les bâtiments appartenant à deux importants propriétaires privés et sur lesquels la municipalité ne peut pas s'appuyer pour élaborer son développement à moyen et long-terme.

Les opposants au projet de PLU ne trouveront vraisemblablement pas dans les réponses les éléments de nature à lever leurs objections. Toutefois la Municipalité reste ferme pour faire des OAP les points emblématiques de son projet urbain. Elle souhaite y impulser des programmes concertés d'habitat neuf (notamment locatif), répondant aux attentes, en particulier aux besoins et aux ressources des jeunes couples avec enfants : le maintien de l'école passant probablement par l'installation de ces nouvelles populations.

Les densités envisagées restent limitées et en phase avec le maintien d'une qualité de vie « villageoise ». L'urbanisation, l'accessibilité, la desserte et l'implantation des constructions sont réfléchies et le phasage des opérations intègre les contraintes : la préservation du cadre de vie demeurant un souci transversal.

Les plus réticents avancent des arguments cohérents mais, au final, ceux-ci ne contrebalancent pas la logique municipale d'une vision positive et évolutive du village.

Enfin, à ce stade du projet, rien ne permet de douter de la réalité des intentions affichées ni de la volonté municipale de faire respecter les règles et les prescriptions conformes aux objectifs.

*

avis du commissaire enquêteur

Effectuée du 26 Août au 26 Septembre 2017, l'enquête publique s'est déroulée dans un excellent climat. Cinq permanences ont été effectuées ainsi que deux visites complètes et détaillées sur sites. Le dossier a été mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie soit quatre jours par semaine ainsi que sur son site internet. L'information du public via les mesures de publicité a bien été effectuée et a été conforme aux textes et aux usages.

A l'issue de l'enquête, 37 observations sont portées sur le registre et 18 d'entre-elles sont accompagnées d'une lettre ou d'un dossier (cf. pièces jointes en annexe).

*

Aussi, après avoir :

- pris connaissance du dossier qui s'est avéré complet et bien présenté, à l'exception des documents graphiques et cartographiques parfois peu lisibles,
- visité et visualisé les différents sites concernés par le projet,
- vérifié l'application de toutes les mesures de publicité attachées à ce type d'enquête,
- effectué les cinq permanences programmées,
- pris note des observations et des commentaires des personnes concernées,
- recueillis tous les renseignements et explications techniques nécessaires,
- évalué les incidences des mesures préconisées,

Pour ces motifs, considérant que :

- le projet de PLU s'attache à concevoir l'essor de la commune dans l'avenir,
- le projet aura un impact modéré sur l'environnement et l'agriculture,
- le projet est compatible avec les textes en vigueur, en particulier avec la Loi n° 2000-1208 du 13/ 2000 relative à Loi S.R.U. » et le code de l'urbanisme (notamment chapitre III, articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants),
- les choix sont argumentés et les prescriptions traduisent une volonté de maintenir l'identité actuelle du village comme la nécessaire préservation de la qualité du site,
- les personnes publiques associées ont émis des avis favorables avec parfois des recommandations, pour la plupart acceptées par la commune. Il appartient donc maintenant à celle-ci de les intégrer dans le document final,
- les observations portent sur des points auxquels la municipalité a répondu de manière cohérente avec sa vision de l'évolution du village pour les prochaines années,
- ces observations ne comportent pas d'éléments de nature à remettre en cause le projet dans sa globalité ou à justifier une modification substantielle.

- la mise en œuvre du PLU est conçue dans une perspective de relance de la vie du village, en recréant une centralité, une continuité urbaine et une certaine mixité sociale, absente aujourd'hui.

Considérant d'autre part que :

- les éléments de réponse du porteur de projet sont conformes à la lettre et à l'esprit des documents d'urbanisme et les programmes d'urbanisation intègrent les diverses contraintes (qualité du site, dents creuses, continuité urbaine, mixité sociale, accessibilité, stationnement etc...),
- le projet intègre les principes d'un développement durable et une préservation des espaces naturels compatibles avec la vie du village,
- le projet est moins consommateur d'espaces naturels et agricoles que le POS,
- les extensions sont prévues en continuité du centre, limitées aux secteurs libres proches
- les règles d'urbanisme s'inscrivent dans l'économie générale du projet et sont conformes avec la trame du village ainsi que ses perspectives d'évolution,
- le choix des sites d'urbanisation relèvent d'une approche argumentée tandis que les autres sites potentiels n'apportent aucun autre avantage ni évident ni décisif,
- les terrains ouverts à l'urbanisation présentent les qualités requises pour accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants et impulser un dynamisme démographique et social,

pour ces motifs :

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU de Lacoste

Avec la recommandation suivante :

Un site remarquable tel celui de Lacoste nécessite que les opérations d'urbanisme s'effectuent selon une approche prudente et maîtrisée. Dans cette perspective, un comité de suivi pourrait utilement être mis en place afin de s'assurer régulièrement de la conformité des réalisations avec les objectifs affichés en matière de préservation de la qualité de l'environnement bâti et naturel.


Patrice CONEDERA
Commissaire Enquêteur
(17 Octobre 2017)



LACOSTE

PLU

pièces annexes