

ANNEXE :

Avis du Département sur le projet de modification n° 1 du PLU de la Commune de La Bastidonne.

Le PLU de la Commune de La Bastidonne a été approuvé le 26 novembre 2012.

Ce projet de modification n°1 comprend de multiples objets :

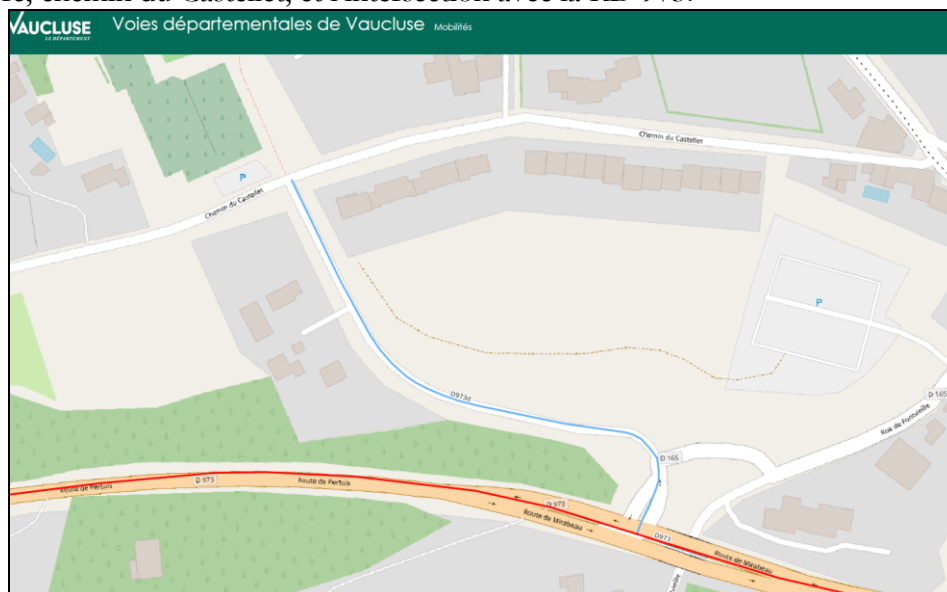
- la simplification du zonage ;
- la suppression des bandes d'implantation matérialisées sur les plans de zonage ;
- la révision des distances de recul des constructions par rapport aux voiries ;
- la reformulation de la règle des hauteurs en zone UA ;
- la suppression de la dimension « touristique » de la zone 1AU ;
- la relocalisation de l'objectif de création de logements sociaux ;
- la modification n° 1 du plan local d'urbanisme ;
- la modification des règles de hauteur des clôtures ;
- l'ajout d'une interdiction d'implantation d'ICPE en zone Ux ;
- la facilitation de la mise en œuvre des orientations d'aménagement ;
- l'élargissement des espaces verts protégés autour des cours d'eau ;
- le changement de destination pour un hangar en zone Agricole ;
- et l'amélioration de la mise en page du dossier de PLU (numérotation des pages et pages de garde).

Ce projet de modification n° 1 du PLU appelle de la part du Conseil départemental, les observations suivantes :

- Voiries et infrastructures :

Concernant le volet « révision des distances de recul des constructions par rapport aux voiries », les marges de recul sont conformes à l'article 24 du règlement de voirie départemental en ce qui concerne les sections des RD 973 et RD 165 situées hors agglomération, avec respectivement des reculs minimaux de 35 ml pour la première, car classée dans le réseau d'intérêt régional, et de 15 ml pour la seconde car classée dans le réseau de desserte locale.

Il convient toutefois de réparer l'oubli avec l'ajout de la section de RD 973d, chemin du Vieux Chêne, située entre le cimetière, chemin du Castellet, et l'intersection avec la RD 973.



Afin d'assurer la cohérence entre la PLU et le règlement de voirie départemental, il conviendrait donc de modifier le règlement des articles 6 des zones Ub, Ue et N

Cette section de RD hors agglomération et classée dans le réseau de desserte locale doit, au même titre que la RD 165, se voir appliquer un recul minimal de 15 ml.

Il faut également souligner que le règlement graphique comprend une incohérence importante : le tableau récapitulatif des emplacements réservés (ER), situé dans le cartouche à droite du plan, présente un ER numéroté 30 pour la « *poursuite contournement CD165* » au profit du Département de Vaucluse. Or, cet ER n'apparaît plus sur le plan de zonage.

S'il s'agit d'une erreur matérielle d'affichage de l'ER, il y a donc lieu de corriger le plan. Si la commune souhaite supprimer le projet de contournement CD165, il y a lieu de corriger le tableau.

- Habitat

Le sixième objet de cette procédure de modification du PLU de la Commune de La Bastidonne est de relocaliser un objectif de création de logements sociaux. Ce projet est intégré dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « sous le village » qui constitue une extension à vocation mixte au Sud-Ouest du cœur de village. Ce nouveau secteur de projet devrait accueillir un pôle d'équipements et d'aménagements publics, ainsi que des habitations aux formes urbaines et aux typologies variées. Il était initialement prévu la création de 60 % minimum de logements sociaux au sein des futurs programmes de logements dans la zone Ubc et d'autres dans la zone Ue3 de l'OAP.

La modification de cette OAP prévoit le retrait des logements sociaux en zone Ubc, un terrain communal situé à l'Ouest du secteur de l'OAP, qui accueillera donc uniquement des terrains à bâtir viabilisés. Le projet d'implantation de logements, incluant du logement social, sera donc uniquement situé en zone Ue3, sans préciser de taux minimum.

Pour rappel, le plan départemental de l'habitat préconise pour la Commune de La Bastidonne, la diversification de son offre en logements pour permettre le parcours résidentiel de ses habitants. Cela passe par la création de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins localement. La commune en comptait seulement 2.5 % de ses résidences principales en 2022. Pour développer cette offre de manière significative, il serait pertinent d'intégrer une part de logements locatifs sociaux dans beaucoup de programmes et de secteurs géographiques pour créer de la mixité sociale. Le retrait de cette orientation sur un des secteurs de l'OAP irait ainsi à l'encontre de cet objectif.

Pour rappel également, le plan départemental de l'habitat a établi que la création de logements locatifs sociaux permet d'attirer et de maintenir des familles vivant sur la commune en résidence principale, ce qui constitue un enjeu fort dans le secteur du Luberon dont la Commune de La Bastidonne fait partie. La commune comptait près de 10 % de résidences secondaires et logements occasionnels en 2022.

Le Conseil départemental émet un avis réservé sur cet aspect de la modification du PLU.

- Protection du foncier agricole et préservation des enjeux environnementaux :

Le projet de modification n° 1 du PLU prévoit d'autoriser le changement de destination d'une construction située en zone A à l'ouest du village. La surface de cette construction est d'environ 230 m² selon la notice explicative. Le règlement du PLU prévoit d'autoriser le changement de destination vers les destinations bureau ou artisanat. A noter que la notice explicative fait également référence, a priori par erreur, à la destination commerce.

La notice explicative n'apporte aucune justification à l'autorisation de ce changement de destination. La construction existante ne présente pas de caractéristiques architecturales justifiant la nécessité d'en changer la destination pour en assurer la préservation. Cette modification est en contradiction avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui prévoit « *l'installation d'activités artisanales au sein des espaces urbains* » et « *un soutien des usages agricoles marchands* ».

De plus, aucune limitation ne vient assurer que le « *changement de destination ne vient pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* » (article L151-11 du code de l'urbanisme). La destination artisanat pourrait par exemple être une source de pollution pour les terres agricoles environnantes. La destination bureau pourrait entraîner une forte augmentation du trafic automobile gênant l'activité agricole.

Situé à moins de 100 m du tracé du futur contournement du village (si l'ER n°30 est maintenu), ce changement de destination formera une « accroche urbaine » à proximité de ce nouvel axe de circulation entraînant le risque d'une rétention foncière et d'un développement de friches sur les terrains agricoles irrigables environnants.

Le Conseil départemental émet un avis réservé sur l'autorisation de ce changement de destination.
--

Les autres points du projet de modification du PLU ne soulèvent pas d'observations.