TROISIEME PARTIE

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ces conclusions sont rédigées dans le cadre de la mission que Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Nîmes m'a confiée par décision n° E 17 000019 / 84 du 2 février 2017 pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du BEAUCET.

§ 1 - Sur la forme du dossier du projet de PLU -

Les différents points de procédure prévus par la réglementation ont été mis en œuvre :

- la délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2014 a prescrit la révision du P.O.S. et l'élaboration du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public,
- celle du 31 octobre 2015 a précisé ces objectifs poursuivis et ces modalités de la concertation,
- le Conseil Municipal du 30 mars 2016 a débattu des orientations générales du Plan d'Aménagement et Développement Durable (P.A.D.D.).
- la délibération du Conseil Municipal du 23 juillet 2016 a décidé que l'ensemble des règles du Décret 2015-1783 du 28 décembre 2015, article 12-VI, alinéa 1, sera applicable au PLU,
- le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet définitif du P.L.U. le 26 novembre 2016.
- ce document a été communiqué dès le 29 novembre 2016 et les jours suivants pour avis aux Personnes Publiques Associées et Collectivités intéressées,
- en concertation avec Mr le Maire du BEAUCET et Mr POULAIN, Urbaniste, j'ai participé à l'établissement des textes de l'Arrêté Municipal et de l'Avis à la Population.

Divers modes de concertation et de communication ont été utilisés durant toute cette période :

- quatre réunions de travail avec les Personnes Publiques associées et consultées,

- articles dans le Bulletin Municipal et dans la presse locale ayant pour but de tenir au courant la population de l'évolution de la procédure et des moyens d'information choisis,

- flashs infos distribués dans les boîtes à lettres (Août et Novembre 2015, Février et Mars 2016),

- trois réunions publiques et quatre réunions du Comité Consultatif d'élus, associations et habitants,

- mise à disposition des dossiers (sauf les annexes) sur le site Internet de la Commune (plus de 200 téléchargements) et en Mairie durant les heures d'ouverture au public,

- panneaux d'information, registre destiné aux observations des personnes intéressées (resté inutilisé), rendez-vous et 10 courriers adressés à Mr le Maire,

- affichage de l'Arrêté d'ouverture de l'enquête en Mairie et celui de l'Avis à la Population sur cinq panneaux ad hoc aux emplacements concernés par l'enquête.

Toutefois,

la publication de l'Avis d'enquête dans deux journaux régionaux n'a pas été effectuée conformément aux termes de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement car elle n'a eu lieu qu'une seule fois dans la Provence (le 23 février) et dans le Dauphiné Libéré-Vaucluse Matin (le 16 mars).

Ceci contrevient aux dispositions réglementaires rappelées ci-dessus en constituant un vice de forme pouvant avoir une influence sur la participation du public et des personnes susceptibles de se manifester durant l'enquête auprès de la Mairie ou venir aux permanences et, par conséquent, sur la procédure d'élaboration du PLU en elle-même.

Autres remarques :

- certaines sont relatives aux documents composant le dossier de P.L.U. dont le texte comprend des erreurs, imprécisions ou fautes relevées par les Personnes Publiques,

- au cours de l'enquête, dix personnes ont consigné des observations sur le registre réglementaire dont six pages seulement ont été utilisées, et j'ai reçu deux lettres et deux dossiers, dont un message Internet,

- d'autres personnes sont venues en Mairie et ont pu avoir des contacts directs auprès de Monsieur le Maire et des Elus,

- pour ma part, pendant les permanences que j'ai assurées, j'ai reçu deux personnes,

- enfin, pendant le déroulement de ma mission, je n'ai eu connaissance d'aucun incident..

Je pense que l'ensemble des moyens de communication des dossiers et de concertation mis en œuvre pendant la phase d'élaboration du dossier a été suffisant pour informer les Personnes Publiques et le public, et je n'ai pas eu d'observation à ce sujet de la part des personnes que j'ai rencontrées.

§ 2 - Dans le fond -

Les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme énoncés dans l'article L 101-1 du code de l'Urbanisme rappellent que les Collectivités Publiques sont les gestionnaires et les garantes de leur territoire dans le cadre de leurs compétences.

Elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie en vue de la réalisation de leurs objectifs définis à l'article L101-2 :

- l'équilibre entre

- les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- le renouvellement urbain, le développement urbain maitrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
- une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- les besoins en matière de mobilité,

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

- en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,
- en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
- d'amélioration des performances énergétiques,
- de développement des communications électroniques,
- de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transport alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

- la sécurité et la salubrité publique,

- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

- la protection des milieux naturels et des paysages,

- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts,
- ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le projet de P.L.U. du BEAUCET répond à l'esprit de ces principes et aux grandes orientations du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux approuvé le 18 juin 2013 qu'il prend en compte, notamment en matière

- de limitation de la consommation de l'espace,
- d'organisation de l'urbanisation nouvelle pour en assurer la qualité,
- et de préservation de l'espace agricole.

Ainsi, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT

- de développement démographique,
- de production de logements et de logements sociaux,
- de densification et de diversification des formes urbaines,
- de limitation de la consommation foncière,
- de localisation du secteur de développement,
- du traitement du volet transports et déplacements,
- de la préservation du foncier et de l'activité agricole,
- de la préservation du paysage et le traitement de la trame verte et bleue.

En conséquence, le P.A.D.D. du BEAUCET définit deux orientations :

➢ ***Assurer un développement raisonné de la Commune malgré les contraintes.***

- *En répondant aux besoins des habitants en matière de services publics,*

  et d'équipements publics collectifs, de leur accessibilité et leur rendement énergétique,
  création d'un espace collectif et d'agrément,
  promotion du développement des communications numériques,
  bonne desserte des réseaux eau, électricité, téléphonie,

  amélioration des déplacements piétonniers ou cyclistes, des sentiers et chemins ruraux,
  développement des transports collectifs autres que les transports scolaires,
  amélioration de la sécurité routière le long de la RD 39 et la RD 247,

  amélioration de plusieurs stationnements sur le territoire communal.

- *En modérant la consommation de l'espace avec une croissance bâtie raisonnée,*

  Accueil de nouveaux ménages pour développer la population, avec 38 habitants de plus qu'en 2015 et une croissance de + 0,9 % l'an jusqu'en 2027, ce qui est inférieur à la moyenne du SCoT au sein duquel le BEAUCET est classé village de 3ème niveau hiérarchique,

  Lutte contre l'étalement urbain en regroupant l'offre de logement autour du village et diversifiant la typologie bâtie (amélioration des logements avec les nouvelles normes d'économie d'énergie et d'isolation, réhabilitation des logements plus anciens, autorisations d'extensions mesurées respectant les législations en vigueur, les risques naturels et les activités agricoles et forestières, réhabilitation d'un logement vacant dans le village, actions de requalification dans le village),

En conformité avec le SCoT, création prévue de 15 logements nouveaux d'ici 2027
- dont 6 semi groupés (densité 25 log./ha sur 9.323 m2 à la Fayarde avec risque inondation et enjeux paysagers),
- et 12 en individuel pur (densité 13 log/ha à la Fayarde-le Barri et route de Venasque avec impact paysager et risque incendie).

En conformité avec le PLH, sur le total des nouveaux logements, 2 sont définis comme étant des logements aidés,

Limites des zones urbanisables fixées de façon identifiable et pérenne,

Emprise des zones constructibles du POS réduite selon les besoins fonciers du PLU et les risques naturels identifiés, non-densification des Rouyères, abandon des zones NA inscrites dans le POS à St Gens-le Puits-Clos de Farel, maintien des zones naturelles ND et NC cultivées du POS,

En conformité avec la Loi ALUR, définition d'un secteur spécifique pour l'habitat non traditionnel, mobile et démontable à l'étude dans les années à venir (à Jouvenas ?).

- *En promouvant un développement économique raisonné, surtout agricole et touristique,*

Soutien de l'activité agricole

en n'étendant pas l'agglomération aux dépens des zones agricoles,
en déclassant des espaces boisés sans intérêt écologique ou paysager au profit de cultures ou pâturage,
en développant le pastoralisme au Sud du village,
en accompagnant l'installation de nouveaux exploitants agricoles malgré les contraintes du PPRif,
en permettant le développement d'activités agrotouristiques en complément à l'activité principale,
en inscrivant un secteur agrotouristique au Clos de Farel et installant de nouveaux agriculteurs,
en développant l'activité forestière au sein de la forêt communale,

Renforcement de l'activité touristique sur le territoire

en préservant et valorisant le patrimoine bâti, paysager et naturel,
en améliorant les sentiers de randonnée en partenariat avec le Département,
en améliorant les aires de stationnement situées dans les écarts et les équipant de sanitaires,
en poursuivant la politique de signalétique menée avec la CoVe sur le patrimoine situé dans les écarts,
en mettant en place des tables d'orientation en fonction du risque incendie,
en tenant compte des besoins inhérents à l'ermitage de Saint Gens,
en poursuivant les aménagements du château, sa mise en valeur,
en tenant compte de la présence des gîtes et chambres d'hôtes et de leur communication,
en étudiant la réalisation de projets agro-touristiques au Clos de Farel et sur Jouvenas,

Accueil de services et de commerces de proximité au sein du village

avec des actions publiques en faveur du développement commercial local le long de la RD 39,
en permettant l'accueil hôtelier et l'installation d'artisans et de services dans les quartiers,
en développant les communications numériques, internet et téléphoniques,
en tenant compte des besoins de la carrière de Saint Gens.

➢ ***Poursuivre les actions de valorisation du patrimoine local.***

- *En protégeant le patrimoine bâti de la Commune*

par la poursuite des actions de requalification du village et du château se traduisant par la réhabilitation du château, le développement des manifestations au sein de l'édifice, la valorisation de ses abords et des stationnements, de la signalétique et de la desserte,

la prise en compte des abords du village et de sa silhouette lors de la réalisation de projets bâtis,
l'amélioration du traitement de l'espace public du village intra-muros,
la réglementation de l'aspect extérieur des constructions et de leurs impacts visuels,
la valorisation des éléments patrimoniaux et des spécificités des éléments bâtis,

la préservation du patrimoine religieux communal
autour de Saint Gens, des besoins inhérents à l'ermitage, les oratoires et les croix,
aux abords de l'église paroissiale, sa réhabilitation, le traitement de la calade qui la dessert,
l'ancienne chapelle Saint Etienne et le sentier de randonnée à proximité,

la valorisation du petit patrimoine bâti lié à la pierre sèche
avec les associations locales pour développer les sentiers en calade, remettre en état les restanques, valoriser les bories existantes (et réhabiliter celles qui sont en ruines), les façades et autres éléments en pierre,

sauvegarder les éléments patrimoniaux diversifiés sur le territoire de la Commune :
les domaines bâtis et les espaces limitrophes, les maisons troglodytiques, les ponts, les sites archéologiques, les ruines,
le patrimoine hydraulique composé de lavoirs, fontaines, ouvrages souterrains…

- *En valorisant le patrimoine paysager du territoire*

par le développement urbain concentré autour du village et intégré au paysage qui ne s'étende pas aux dépens des espaces agricoles cultivés,
par une certaine densification des quartiers pavillonnaires en fonction des disponibilités des réseaux et des caractéristiques paysagères de ces quartiers et des risques Incendie en zone rouge,
en conservant la notion de continuité bâtie et d'impact paysager pour les nouveaux bâtiments en proximité du village et des RD 39 et 39a,

par le maintien du caractère agricole le long de la RD 39 et de la route de Saint Gens, dans la plaine du Barbara, et près de la route de la Roque sur Pernes, sans morcellement excessif des hauteurs boisées près de la RD39 afin de permettre la réhabilitation de restanques et la plantation de vergers d'oliviers atténuant l'impact paysager,

par le renforcement des écrans visuels existants autour des bâtiments isolés (arbres, fruitiers) et l'encadrement strict des constructions le long de la RD 39,
par la préservation des cônes de vue emblématiques depuis la RD 39 et la route de la Roque sur Pernes ou le sentier de Saint Etienne vers le village, le château, les Dentelles de Montmirail, le massif du Ventoux, Carpentras en évitant une fermeture visuelle de ces sites,
en proposant des tables d'orientation et des informations sur les sites les plus fréquentés,

par une exploitation raisonnée de la carrière de Saint Gens sans impact sur les paysages alentours.

- *En préservant le patrimoine écologique*

  Par le renforcement de la trame verte du territoire

  de la protection du réservoir de biodiversité n° 2 « arrière-pays méditerranéen » du SRCE au Sud,
  celle du réservoir de biodiversité n° 3 « arrière-pays méditerranéen » du SRCE au centre,
  la préservation des coteaux boisés autour du Barbara et des corridors écologiques locaux,
  la protection de la richesse de la faune et de la flore du territoire contre le risque de feux de forêts (débroussaillement, maintien d'espaces ouverts, informations et mesures de précaution contre l'incendie),

  Par la protection de la trame bleue du territoire

  en protégeant les abords boisés du Barbara et en le valorisant contre le ruissellement pluvial,
  en améliorant l'écoulement des eaux pluviales vers ce cours d'eau et l'entretien des fossés,
  en préservant la ripisylve du Fraischamp et des autres ruisseaux avec une Association locale et en rappelant aux propriétaires le devoir d'entretien jusqu'au milieu du lit d'étiage,
  en protégeant le patrimoine lié à l'eau et les différentes sources d'eau présentes sur le territoire.

§ 3 - Pour réaliser ces enjeux, le P.L.U. propose de modifier l'organisation du territoire -

- Dans le P.O.S., les zones Urbaines, d'Urbanisation future et d'Urbanisation diffuse représentaient près de 34 ha ; le projet de P.LU. limite l'ensemble des zones U à près de 23 ha, ce qui correspond à la volonté de maîtriser le foncier et de prendre en compte les risques d'incendie de forêts.

  Les secteurs où peut se développer une urbanisation nouvelle se trouvent dans la périphérie du village et sont classés en zones UCb3 et UDab3, soit une enveloppe 1,29 ha pour l'habitat afin de permettre d'atteindre les objectifs de croissance de population et de logements escomptés en fonction de l'objectif préconisé par le P.L.H..

  De plus, la zone AUb3 est délimitée sur une surface utile de 0,42 ha enclavée non desservie par le réseau d'assainissement, qui ne sera pas ouverte immédiatement mais pourra accueillir le développement futur de la Commune.

  Les zones UCb3 et AUb3 concernent des parcelles situées dans le quartier de la Fayarde et le Barri, à l'Ouest et à l'Est de la route de Saint Didier, dotées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation édictant des principes d'orientation et d'implantation du bâti, de réduction de l'impact visuel de l'aspect extérieur et des hauteurs des constructions et des équipements.

  En outre, le projet de P.L.U. prévoit la définition de la zone UBb3 de 0,27 ha destinée au commerce et/ou artisanat de proximité qui devrait contribuer au développement de l'activité économique dans le village et s'insérer naturellement dans cet environnement.

- Les zones Agricoles sont réduites à 304 ha (347 dans le P.O.S.) au profit des zones Naturelles.

  Seul, le secteur Atb3 de 2,02 ha au Clos de Farel devrait permettre l'implantation d'un STECAL après une nouvelle étude en cours qui devrait être précisée pour pouvoir être autorisée.

Un autre projet de STECAL ne correspond pas aux caractéristiques de ce secteur.

- Les zones Naturelles ont une surface de 562 ha (pour 521 dans le P.O.S.).

  Cette augmentation est due tant à l'évolution de la végétation au détriment de zones cultivées qu'elle est justifiée notamment par la volonté de préserver les espaces sensibles du Sud de la Commune de l'extension du foncier bâti.

  Le projet de PLU propose la définition de STECAL :

  Ncr pour la carrière de Saint Gens,
  Ntr pour l'ermitage de Saint Gens et pour les abords du château, qui peuvent être admis,
  Nh pour les quartiers de Bouiras et de Prés Long pouvant être traités par le Règlement du PLU.

  Les Espaces Bois Classés présentant un intérêt écologique ou paysager sont réduits à 48 ha.

- Au titre de l'article L151-19 C.U., ont été recensés et identifiés en vue de leur préservation et de leur protection les éléments patrimoniaux, les espaces paysagers non bâtis, les zones concentrant des éléments liés à la pierre sèche et les galeries souterraines.

  Concernant les bâtiments pouvant changer de destination selon les termes de l'article L151-11-2 C.U., un seul est mentionné par le Règlement ; situé en zone rouge du PPRif, ce changement n'est pas envisageable.

- 11 Emplacements Réservés sont inscrits au PLU en ayant pour objectifs de répondre aux besoins de déplacement ou de stationnement ou de création de nouveaux espaces publics ouverts.

- Des indicateurs d'analyse ont été identifiés conformément respectivement aux articles R151-4, L153-27 et L153-39 C.U. qui concernent

  le renouvellement urbain, l'utilisation économe des sols, les mobilités,
  la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
  la diversité des fonctions et la mixité sociale,
  la sécurité et la salubrité publique,
  la prévention des risques, la protection de l'environnement,
  et la lutte contre le changement climatique.

Les risques naturels constituent des contraintes très importantes pour les personnes et les biens sur le territoire communal dont la quasi-totalité est concernée par le Plan de Prévention Incendie de forêts et une partie plus limitée est sensible aux inondations et aux écoulements d'eaux pluviales.

Tout en recherchant la protection et l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie des habitants, le développement urbain et économique de la Ville du BEAUCET et son adhésion aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat de la région de Carpentras-Ventoux constituent les motifs justifiant l'élaboration puis l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1978, toujours en vigueur.

§ 4 - Le projet de P.L.U. a fait l'objet de plusieurs avis et observations -

Dans leurs avis, les Personnes Publiques Associées et Consultées sont plutôt favorables au projet de PLU tel qu'il est présenté tout en faisant part de diverses observations dont les plus significatives me paraissent être celles-ci :

- *Les perspectives démographiques du projet de PLU sont cohérentes et raisonnables* : présentées en fonction des résultats acquis au cours des années passées et des prévisions de répartition de croissance de la population du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux, elles présentent une hypothèse d'augmentation de la population de l'ordre de 38 habitants nouveaux à l'horizon 2027 qui devrait pouvoir être atteinte.

  En parallèle, l'évolution positive du nombre de logements de l'ordre de + 16 logements à terme correspond à la structure des foyers et aux besoins de la population de la Commune, qui est attentive à participer à la diversification urbaine et intergénérationnelle, ainsi qu'à la réalisation de logements sociaux.

- *En ce qui concerne le territoire :*

- La consommation foncière prévue reste modérée et le développement urbain maîtrisé en étant concentrés sur la densification de zones déjà urbanisées et en s'appuyant sur des Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées à l'extension de l'habitat à proximité du vieux village ou par comblement de dents creuses.

  Des règles particulières devraient être adoptées pour respecter les enjeux patrimoniaux et préserver le caractère des constructions, des murs ou des accès.

- En zone Agricole, la protection des exploitations est affirmée, toutefois 40 ha de surfaces agricoles du P.O.S. sont transférés en zones Naturelles, ce qui peut porter préjudice à la production de produits de qualité.

  Les mesures proposées pour encadrer les surfaces des extensions et des annexes d'habitations liées à l'exploitation agricole sont envisagées favorablement et doivent être précisées.

  Le développement agro-touristique peut avoir un impact utile pour la Commune.

- La définition de 7 STECAL est contestée : ces secteurs doivent être exceptionnels, de taille et de capacité limitées, nécessaires pour l'exploitation agricole, compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone de leur implantation et ne pas avoir pour justification une opération de diversification patrimoniale.

  Toutefois, le STECAL Ncr est conforme, quatre situés en secteurs Ncr-Ntr-Nh peuvent entrer dans le cadre normal du Règlement ; un avis défavorable est émis sur ceux prévus en Atb3 du fait de leur taille et de leur implantation, l'un d'eux pouvant faire l'objet de modifications substantielles.

- En zone Naturelle, la préservation de l'environnement, des espaces boisés et des cours d'eau est prise en compte comme le sont les mesures relatives à la prévention des risques naturels de feux de forêts (selon le PPRif en cours) et d'inondation (Atlas Z.I.).

  Les Espaces Bois Classés ont été identifiés en fonction de leur intérêt écologique et paysager, et la protection du patrimoine local est mise en valeur comme celle des nombreux points de vue offerts à partir du domaine communal vers les nombreux sites voisins.

- Le PLU n'a pas été éligible à l'établissement d'une Etude Environnementale car il ne comporte d'extension de l'enveloppe urbaine et il prend en compte les principaux enjeux environnementaux notamment ceux liés à la trame verte et bleue.

- Les besoins d'eau potable sont bien assurés ; par contre, le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire et des problèmes subsistent au niveau de l'assainissement du fait des dysfonctionnements de la STEP de Saint Didier qui doivent être résolus avant toute extension urbaine.

Dans l'ensemble, les Personnes Publiques jugent le projet de P.L.U compatible avec les règles en vigueur, tout en exprimant certaines réserves à corriger, des précisions à apporter ou des documents à compléter.

Il conviendra également de prendre en compte les observations du public reçues au cours de l'enquête que j'ai exposées dans mon rapport et dans le document de synthèse remis à Mr le Maire dans le cadre d'une nouvelle enquête publique que celui-ci a demandée avec le même objet et le même dossier.

Plusieurs ont consisté à prendre connaissance du dossier ou des conséquences envisageables des mesures proposées par le projet de P.L.U.,

- les contraintes liées à la survenance possible de risques d'Incendie de forêt en matière de construction ou d'extension des constructions,

- en moindre mesure, celles consécutives aux risques d'inondation ou de ruissellement pluvial,

- la protection et la sauvegarde du patrimoine naturel et des bâtis anciens, notamment en pierres sèches qui sont caractéristiques de cette région de Vaucluse.

Plus particulièrement, d'autres font allusion

- au devenir des terres agricoles devant l'accroissement des surfaces en friches,

- à l'efficacité de l'assainissement collectif et à l'entretien des fossés le long des ruisseaux,

- à des situations individuelles auxquelles les éléments de réponse doivent tenir compte des dispositions du code de l'Urbanisme et des orientations du SCOT intercommunal reprises dans le texte du P.A.D.D. et dans le dossier de P.L.U.

5. - Les perspectives offertes par le projet de P.L.U. -

Dans le cadre du développement durable de son territoire et des besoins de sa population, la Municipalité doit mettre en oeuvre des mesures qui ont pour finalités de limiter la consommation foncière, organiser la nouvelle urbanisation, protéger les surfaces agricoles et préserver les milieux naturels, l'environnement et les paysages.

- *La situation actuelle de l'urbanisation du BEAUCET.*

  Selon le P.O.S. en cours, la plus grande part de l'habitat est répartie dans des constructions situées dans le village historique et au pied de celui-ci (densité de l'ordre de 13 logements/ha) ou dans les autres secteurs disséminés sur le territoire, notamment vers le Nord auprès de la route de Venasque (densité de l'ordre de 2 ou 3 logements à l'hectare).

  Actuellement, il n'y a pas de commerce de détail ou de proximité dans la Commune, ce qui entraîne une évasion importante vers les agglomérations plus ou moins proches mieux achalandées ou des bassins d'emploi plus attractifs ; par contre, le secteur agricole et les activités liées au tourisme ou à l'agro-tourisme sont mises en valeur.

  Aussi, la Ville souhaite obtenir une croissance raisonnée de la population et attirer des ménages actifs et intéressés par des logements en accession à la propriété ou locatifs, pour contribuer à un certain rajeunissement de l'âge moyen des habitants et assurer l'avenir de la Commune et de sa personnalité.

- *Les propositions émises dans le projet de P.L.U. :*

Afin de se conformer aux dispositions légales, réglementaires et intercommunales, la Municipalité a lancé la procédure de transformation du P.O.S. en P.L.U. en 2014 et a adapté son projet à l'évolution récente de la politique de l'urbanisme.

Pour répondre de façon cohérente aux objectifs du SCOT, à l'horizon 2027,

- elle a retenu une hypothèse de croissance démographique de l'ordre de + 0,9 % par an, soit 38 personnes supplémentaires, la volonté des élus est de maîtriser et limiter l'extension urbaine en périphérie du centre du village, d'éviter le pastillage ou le mitage, l'étalement urbain ou la consommation foncière excessive, en agissant pour réduire les dents creuses et les logements vacants dans le cadre de l'enveloppe urbaine préférentielle définie par le SCOT,

- ce qui représente 16 logements de plus (dont 2 logements sociaux conventionnés par la Commune)

  dont une partie en mettant en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation au pied du village ancien à la Fayarde et au Barri, ces constructions étant réalisées sous la forme de maisons individuelles ou de petits collectifs sur une surface de 9.300 m2,

  et une autre partie au sein de dents creuses présentes surtout au long de la route de Vénasque.

Dans le domaine de l'environnement,

- l'identité des surfaces agricoles est affirmée afin de les préserver du mitage urbain et de la consommation du foncier,

  au sein des exploitations agricoles, la création d'annexes ou d'extensions des constructions existantes est soumise à des conditions précises de surface et d'usage par l'exploitation agricole,

  la création d'activités diversifiées au sein de STECAL n'est réalisable qu'exceptionnellement.

- Les surfaces naturelles sont plus étendues et sont soumises aux mêmes limitations, des mesures particulières étant prises en faveur des espaces boisés classés présentant un intérêt écologique et paysager.

- La protection des espaces naturels et agricoles est proportionnée aux enjeux de biodiversité présents sur le territoire (ripisylve, espaces boisés, gîtes,…) et aux risques naturels identifiés, des règles strictes étant fixées pour la défense contre les évènements tels les feux de forêt, les inondations, le ruissellement pluvial et autres risques (sismiques, argiles, mouvements de terrain).

- La capacité des équipements publics est actuellement suffisante, en particulier en matière d'eau potable, mais elle doit être améliorée en matière d'assainissement collectif et autonome.

- La densification de l'habitat, la création de logements plus économes, de nouveaux espaces de stationnement autour du village pourraient aider à diminuer les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre qui ont pour origines les plus fréquentes les secteurs résidentiels et les déplacements.

- Afin de pallier l'absence de services de proximité sur le territoire communal, la délimitation d'une zone UBb3 est actée au bas du village ; de même, un projet de secteur spécifique destiné à l'habitat mobile et non traditionnel est envisagé dans le quartier de Jouvenas.

- En matière de couverture numérique, domaine où le Département a pris des décisions positives, la Commune est mal desservie, ce qui nécessiterait une restructuration du réseau existant et des travaux importants.

- Enfin, la Commune a la volonté de sauvegarder le patrimoine historique, naturel, paysager et touristique de son territoire comme tous ces villages anciens de Vaucluse et de Provence qui deviennent de plus en plus des lieux de mémoire et de passage des générations de randonneurs et de personnes intéressées par des vestiges ou des sites originaux ou traditionnels.

  Outre le château et les activités qu'il accueille, outre l'ermitage de Saint Gens et son attractivité populaire, le village du BEAUCET comporte de nombreuses constructions, des bories et des murs de clôture en pierres sèches qui sont en bon état ou à restaurer que bon nombre de personnes découvrent et apprécient comme témoignage des anciennes pratiques de travail.

§ 6. - Les évolutions envisageables.

- En premier lieu, je pense que l'élaboration du projet de P.L.U. s'est réalisée de façon cohérente avec les bases légales et les préconisations communautaires en cours bien que des modifications de forme aient été demandées et devront être mises en oeuvre.

  Le P.L.U. est le document de référence de la vie communale pour une longue durée : il est donc à la fois un constat et un instrument conditionnant l'évolution de la Ville dans les années à venir, dans le domaine de l'environnement et du développement durable comme dans celui de la cohésion sociale et du maintien de l'identité de ce pôle villageois au sein d'une communauté de cités diverses.

  Pour définir ultérieurement de nouveaux enjeux d'urbanisation ou de développement du territoire, le P.L.U. pourra faire l'objet d'adaptation au moyen de procédures de modification ou de révision.

  Les facteurs de ces changements dépendront aussi bien de l'évolution de l'habitat, des quartiers, des activités sociales ou économiques et des besoins de la population, voire de situations plus particulières à prendre en compte, que des conséquences de l'adoption de nouvelles règles législatives ou réglementaires en matière d'Urbanisme et d'Environnement.

- En deuxième lieu, je pense possible une certaine croissance démographique permettant d'obtenir un renouvellement sensible de la population et le maintien d'activités positives sans consommation excessive de foncier en préservant l'identité même de la Commune et de ses habitants.

  Dans le même temps, en s'appuyant sur la situation existante et sur les préconisations émanant du SCOT et du Programme Local de l'Habitat dans le cadre de la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin et du SCoT de l'Arc Comtat Ventoux, elle participera aux objectifs et à l'évolution de ce bassin de vie au sein d'un territoire nettement plus rural qu'urbanisé.

  L'objectif de croissance de la population de + 0,9 % sur la prochaine décennie, retenu par la Mairie, entériné par les P.P.A., n'a pas été remis en cause durant l'enquête ; comme l'a annoncé le P.A.D.D. et selon les estimations, la ville devrait compter près de 385 habitants à l'horizon 2027.

  Cet objectif peut être atteint

- en raison d'un indice de jeunesse assez élevé,
- de la pérennité des familles et du desserrement des ménages,
- de l'ouverture de quelques secteurs et de dents creuses à l'urbanisation,
- de l'utilisation d'une zone à urbaniser à proximité du centre ancien
- de la variation du nombre de résidences secondaires,
- d'Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables à tout aménageur public ou privé qui préciseront la nature des constructions individuelles ou collectives à réaliser.

- Ces évolutions ont pour but de développer un nouveau centre de vie au pied du village ancien qui ne porte pas atteinte aux autres zones urbanisées ou agricoles voisines tout en veillant à ce qu'une harmonie soit maintenue dans le volume et l'aspect des constructions actuelles et futures afin de conserver l'image et l'identité du patrimoine et du site de la Commune.

  Il convient de préserver les entrées de ville, assurer la sécurité des accès et des carrefours, organiser la circulation et le stationnement, permettre la réalisation de modes doux de déplacement dans le vieux village et aux abords du château et de Saint Gens.

  Ceci doit s'accompagner de l'identification des cônes de visibilité et de celle des périmètres d'intérêt paysager au sein de la trame verte et bleue de la Commune.

  Il faut aussi que les réseaux publics aient une capacité suffisante pour supporter des volumes plus importants du fait des constructions de logements, et, en particulier en matière d'assainissement, que la station d'épuration qui gère aussi les effluents de Sant Didier puisse y faire face.

  En même temps que la Mairie cherche à densifier le centre-ville et à réduire les secteurs d'extension de l'urbanisation, elle entend affirmer la stabilité et la protection des terres agricoles, la préservation des milieux naturels, tous fragilisés par la survenance possible de risques naturels.

- Enfin, le projet de P.L.U. tend à favoriser l'avenir de la Commune en créant une zone destinée à accueillir un pôle de commerces et de services de proximité dont la population est toujours dépourvue.

  Afin d'apporter une aide pratique aux activités professionnelles, artisanales et agricoles présentes sur son territoire, la Mairie souhaite voir se développer sur le territoire communal les techniques liées au développement durable et aux communications numériques.

Pour conclure,

En tout état de cause, je pense que les règles du P.O.S. ne correspondent plus à la réalité réglementaire et environnementale qui s'impose au milieu et à l'environnement de la Commune et que le projet de P.L.U. est cohérent et compatible avec le cadre défini par les diverses institutions supra-communales au sein duquel elle s'inscrit.

Par ailleurs, l'intérêt général de la Commune réside dans la préservation de son caractère rural et de son identité villageoise et, de ce fait, dans une augmentation modérée et équilibrée de son espace urbain favorable à la protection de son environnement, de ses exploitations agricoles, de son milieu naturel et de ses paysages.

Pour atteindre l'objectif de croissance modérée de la population qu'elle a retenu, la Mairie a pu choisir les quelques terrains constructibles rendus disponibles malgré les nombreuses contraintes que le territoire communal doit supporter sans augmenter de manière significative la consommation foncière.

Malgré ces difficultés, la Mairie doit assurer le renouvellement et le développement de la Commune en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la revitalisation des milieux urbains et ruraux.

De même, dans les habitations existantes ou dans les nouveaux logements qui seront édifiés, la Ville aura pour ambition de proposer à ses futurs résidents les conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources.

Au travers des observations individuelles et des avis des Personnes Publiques, je n'ai pas ressenti d'opposition fondamentale au projet du P.L.U. présenté et il convient d'étudier soigneusement les remarques émises au cours de l'enquête et de mettre en application les mesures positives proposées.

Pour ma part, je pense que le projet de PLU doit permettre à la Commune de jouer un rôle actif et positif au sein de cette partie du département de Vaucluse en adoptant plusieurs mesures destinées à favoriser l'environnement et les espaces naturels qui la caractérisent.

Les objectifs de croissance de la Commune définis dans le P.A.D.D. et le P.L.U. sont modérés et doivent engager raisonnablement l'avenir de la population et de l'urbanisation tout en contribuant à la préservation des espaces agricoles, naturels et boisés ainsi qu'à la protection du patrimoine local et des sites paysagers existant sur le territoire et aux alentours.

Je crois que cette vision répond à l'intérêt général de la Commune et de ses habitants et qu'elle tend à maintenir le caractère propre du BEAUCET au bénéfice de son cadre de vie et de son environnement dans cette partie du Vaucluse peu urbanisée et fragilisée du fait de sa structure et de son climat.

Toutefois,

j'ai constaté que les conditions de publication de l'avis au public de l'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux d'audience locale et/ou régionale ont été effectuées de manière insuffisante et selon des modalités qui ne respectent pas les dispositions réglementaires du code de l'Urbanisme.

Bien que d'autres formalités de publicité aient été réalisées normalement durant la période prévue, notamment par la publicité de l'enquête publique sur le site Internet et la distribution de flashes d'informations municipales, ceci peut constituer un défaut de procédure mettant en cause les conditions de diffusion de l'information et le nombre éventuel des interventions du public qui aurait pu se présenter ou s'exprimer.

J'ai donc été amené à avertir de cette situation Mr le Maire du BEAUCET, autorité organisatrice de l'enquête publique, lors de la remise de mon rapport de synthèse des observations reçues durant ma mission, le 20 avril dernier.

Je note que, par lettre datée du 2 mai en réponse à ce document de synthèse, Mr le Maire du BEAUCET a précisé avoir émis le souhait de relancer rapidement une nouvelle enquête publique au vu des éléments constatés qui semblent constituer un vice de forme de la procédure de l'enquête.

En conclusion,

tout en appréciant le travail de fond mené dans le cadre de l'élaboration du projet,

en considérant les conditions de publication et de parution dans la presse régionale ou locale de l'avis d'enquête porté à la connaissance du public,

je donne un **AVIS DEFAVORABLE** *à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du BEAUCET.*

Avignon, le 11 mai 2017

Michel DONNADIEU
Commissaire Enquêteur