DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de VELLERON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE VELLERON

Enquête publique au titre notamment

Des articles L. 123-10 l.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13du Code de l'Environnement.

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

SOMMAIRE

A – RAPPORT D'ENQUÊTE **3**

0 –DEROULEMENT DE L'ENQUETE **4**
1.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur 4
1.2 – Déroulement de la procédure avant l'enquête 5
1.3 – Déroulement de l'enquête 5
1.4 – Composition du dossier 5
1.5 – Activités du Commissaire Enquêteur 6

1 – LE PROJET **7**
2 – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE **7**
3 – LES OBSERVATIONS ENREGISTREES ET LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE 8
4 – L'ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR 21

B – AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR **24**

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de VELLERON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE VELLERON

Enquête publique au titre notamment
Des articles L103-2, L. 123-10 l.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13du Code de l'Environnement.

A - RAPPORT

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

O DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1 – Eléments relatifs à la procédure

1.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Le calendrier des actes ayant abouti à l'enquête publique s'établit ainsi :

- Par délibération n°2022-110 du 16 juin 2022, la commune de Velleron a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme
- Par délibération n°2022-121 du 13 septembre 2022, la commune de Velleron a approuvé les modalités de concertation relative à l'évaluation environnementale
- Dans ce cadre-là, le 09 décembre 2022, la commune de Velleron a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Alpes Côte d'Azur.
- Par délibération du 04 avril 2023, la commune de Velleron a approuvé le bilan de cette concertation.
- La commune de Velleron a saisi le 21 février 2023, le Tribunal Administratif de Nîmes pour désigner un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- Le 02 mars 2023, par décision n° E23-000019/84, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur DUBUY René en tant que commissaire enquêteur.

1.1.2 – Déroulement de la procédure dans le cadre de l'élaboration du dossier

Comme indiqué ci-dessus, la commune a consulté la MRAE et les différentes personnes publiques associées.
Elle a organisé la concertation qui s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 06 mars 2023. Seuls 2 administrés se sont manifestés.
Une réunion de travail réunissant le Commissaire Enquêteur, la Commune a eu lieu le 16 mars 2023, elle a permis de préciser certains points du dossier, le compte-rendu que j'ai rédigé est joint en annexe.
Au cours de cette réunion, il a été acté que Monsieur Stéphane CARDENNES, nouveau commissaire enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude, serait tutoré par moi-même, étant précisé que Monsieur CARDENNES ne pourrait pas intervenir lors des permanences.
A la fin de cette réunion est arrivée la réponse de la MRAE. Était notamment évoquée l'opportunité de créer une OAP sur le STECAL (zone Nt) destiné à accueillir un complexe touristique. Comme convenu, je me suis rapproché de la MRAE pour leur faire préciser leur réponse. J'en ai fait part à Monsieur le Maire avant qu'il ne réponde à la MRAE.

1.1.3 - Déroulement de l'enquête

La commune m'a transmis le 24 mars 2023 l'arrêté N°2023-05 du 22 mars 2023, prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU pour la période du 11 avril 2023 au 16 mai 2023, soit 36 jours, le Commissaire Enquêteur recevant le public, le :

. Mardi 11 avril 2023 de 8h30 à 12h00 en mairie
. Jeudi 27 avril 2023 de 13h30 à 17h00 en mairie
. Mardi 16 mai 2023 de 13h30 à 17h00 en mairie.

L'intégralité du dossier avec les avis a été publiée sur le site internet de la mairie de Velleron et l'arrêté de mise à l'enquête a été publié sur ce mêmes site. Il est à noter que les différents avis des PPA ainsi que la réponse à la MRAE et la délibération tirant le bilan de la concertation n'ont été mis en ligne que dans le courant de la matinée du 11 avril.

L'enquête s'est déroulée normalement, les locaux mis à dispositions étaient corrects, trois permanences se sont tenues dans une salle de réunion de la mairie.

La Mairie a mis à disposition du public un ordinateur dans la salle précitée.

1.1.4 - Composition du dossier

Il comportait :

- la notice de présentation.
- l'évaluation environnementale.
- la liste des emplacements réservés
- la liste des OAP
- le règlement
- le plan de zonage planche globale
- le plan de zonage zoom centre
- le plan – annexes à titre informatif (DPU, Taxe d'aménagement, voies bruyantes)
- les délibérations de la commune décidant de la modification, définissant les modalités de concertation, tirant le bilan de la concertation
- l'avis de la MRAE
- la réponse à la MRAE
- l'arrêté de la commune prescrivant et organisant l'enquête publique.
- les avis des PPA (SCOT, Préfecture, INAO, CMA, CCI, Grand-Avignon, CDPENAF
- Au fur et à mesure, les avis de parution dans la presse. Il est à noter que, si la première parution a eu lieu en temps et en heures le 27 mars, la 2° parution dans la presse a eu lieu le 21 avril (au lieu du 19 avril maximum)

.

1.1.5 - Activités du Commissaire Enquêteur

- analyse du dossier
- tenue d'une réunion le 16 mars pour préparer l'enquête et établissement du PV
- signature du registre d'enquête le mardi 11 avril à la mairie avant le début de l'enquête
- tenue des 3 permanences.
- visite « terrain » de la principale zone concernée par le dossier (Zone Nt)
- entretien avec les personnes chargées du suivi du dossier.
- préparation du Procès-Verbal de Synthèse
- réunion en mairie pour commenter le PV de synthèse et établissement du PV
- rédaction du rapport et de l'avis

1– LE PROJET

Le dossier concerne la modification n°1 du PLU de la commune approuvé le 23 mars 2017.

La modification porte notamment sur les points suivants :

- Rectifier quelques erreurs matérielles (repositionnement de la protection relative à l'ancienne station thermale, prise en compte des constructions autorisées avant approbation du PLU au sein d'un EBC, correction de la carte du droit de préemption urbain …) ;
- Modifier les dispositions relatives aux clôtures en zones urbaines et à urbaniser ;
- Renforcer les dispositions favorisant la création de logements locatifs sociaux en zones AU ;
- Corriger et compléter le chapitre 7 du règlement relatif aux Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager ; - Identifier certains bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N le Moulin de Crillon, la Station Thermale, La Grande Bessy, L'Ancienne Magnanerie) ;
- Modifier le règlement de la zone UEb afin de conforter la vocation artisanale de la zone en interdisant la création de nouveaux logements ;
- Compléter le lexique du règlement écrit ;
- Modifier les dispositions en matière de conditions d'accès aux terrains par les voies d'accès en zones urbaines et à urbaniser pour une meilleure sécurité des usagers ;
- Créer un emplacement réservé dédié à l'aménagement d'un cheminement doux et modifier la liste des emplacements réservés ;
- Prendre en compte l'ensemble des observations émises par le Préfet à la suite de l'approbation du PLU ;
- Toiletter le règlement de la zone agricole, notamment afin de garantir la conformité avec la Loi ELAN ;
- Ajouter des dispositions en faveur des énergies renouvelables en zones urbaines et à urbaniser ;
- Modifier le règlement du STECAL Nt afin de permettre la réalisation d'un projet touristique et favoriser ainsi la reconversion d'une friche.

II – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Avant le démarrage de l'enquête, s'est tenue une réunion en mairie pour préparer l'enquête.

L'affichage a été réalisé à 3 endroits selon attestation. Comme demandé en réunion préparatoire, il aurait été souhaitable de faire aussi un affichage sur les principaux lieux concernés par la modification (STECAL, Chgt de destination, Emplacement Réservé).

La publicité dans la presse a été faite un peu hors délai pour la deuxième, mais cela ne semble pas préjudiciable.

Le Tutoré a été présent à toutes les permanences mais n'est jamais intervenu dans les discussions avec les Administrés.

Une réunion de travail a eu lieu le 23 mai. Il ressort du compte rendu que j'ai établi que tous les points du PV ont été évoqués.

Le PV de synthèse a été adressé à la commune le 25 mai.

Le mémoire en réponse de la commune m'est parvenu le 09 juin.

III – LES OBSERVATIONS DES PP.A, DE LA MRAE, DES ADMINISTRES ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AINSI QUE LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE CONCERNANT CETTE MODIFICATION DU PLU.

Référence	Emetteur des avis ou observations	Teneur des Avis et Observations *(l'intégralité des avis ou observations figure en annexe)*	Réponses de la commune *(l'intégralité de la réponse figure en annexe)*
1	**CCI**	Avis Favorable Global, toutefois : - La CCI souhaite que le changement de destination du Vieux Moulin permette aussi les activités de restauration. -	Le règlement sera modifié et la notice complétée afin de permettre les activités de restauration dans le cadre d'un changement de destination du Vieux Moulin.

2	**SCOT**	Avis Favorable Global, toutefois : - Le SCOT souhaite que les articles 12 du règlement de la zone NT soient précisés en ce qui concerne le stationnement (nombre de places, imperméabilisation) et les espaces verts - Le SCOT souhaite que la compatibilité du PLU avec le SCOT soit précisée.	- La commune souhaite prendre en compte les modifications souhaitées par le SCoT afin de renforcer les dispositions en matière de qualité paysagère, d'imperméabilisation des sols et d'obligations de réalisation de places de stationnement. Ainsi, le règlement de la zone Nt sera complété de la manière suivante : Article Nt12 : - 1 place/chambre pour les hébergements hôteliers, - 1 place/25m² de surface de plancher pour les bureaux. Pour les cycles, - 2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau. Article Nt 13 : - Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, favorisant leur transparence hydraulique. - Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. - La surface des espaces verts de pleine terre doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain en secteur Nt. - Le dossier sera également complété sur la compatibilité de la procédure de modification n°1 du PLU avec le SCoT

3	**Grand-Avignon**	Avis Favorable Global, toutefois : - Le Grand-Avignon souhaite que les articles 12 du règlement de la zone NT soient précisés en ce qui concerne le stationnement (imperméabilisation) et les espaces verts.	Cf réponse n°2.
4	**CDPENAF**	Avis Favorable Global, toutefois : - La CDPENAF souhaite qu'au niveau des zones N et A des écrans végétaux soient mis en place au niveau des limites avec les zones cultivées. - La CDPENAF souhaite, au niveau du STECAL, l'implantation d'une haie le long du chemin d'accès à créer au Nord de l'opération. - Bien évidemment cet avis ne dispensera pas d'une consultation sur la base d'un projet détaillé.	La commune souhaite prendre en compte les modifications souhaitées par la CDPENAF afin de renforcer les dispositions en matière de qualité paysagère et de protection de la zone agricole. Le règlement sera modifié en conséquence
5	**Préfecture**	Avis Favorable Global, toutefois : - La Préfecture souhaite que la notice de présentation soit complétée pour intégrer les évolutions en matière de logement social en plus de ce qui a été fait au niveau des OAP. - La préfecture souhaite que l'évaluation environnementale soit complétée pour analyser l'impact du complexe touristique sur le secteur et les accès. - La préfecture souhaite que soit indiqué que seule sera autorisée la reconstruction (pour autant qu'il y ait eu un acte de création) la reconstruction d'un ERP de même catégorie.	La commune souhaite prendre en compte les modifications souhaitées par la CDPENAF afin de renforcer les dispositions en matière de qualité paysagère et de protection de la zone agricole. Le règlement sera modifié en conséquence Le dossier sera complété afin d'indiquer que seule sera autorisée la reconstruction d'un ERP de même catégorie.

6	**MRAE1**	Concernant le STECAL, la MRAE recommande d'intégrer des mesures de protection de l'environnement opérationnelles au niveau du PLU, par exemple dons une OAP	Le projet de modification n°1 du PLU de Velleron ne prévoit pas la création d'une OAP sur le secteur Nt. Le STECAL Nt est existant au PLU en vigueur : le projet consiste en la démolition d'une friche touristique et sa reconstruction, justifiant le caractère limite et exceptionnel du STECAL. Le projet de réhabilitation d'une friche ne nécessite pas la création d'une OAP, mettant en œuvre de nouvelles orientations d'aménagement sur le secteur. De plus, conformément aux attendus du Code de l'Urbanisme, le STECAL précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, et fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire. Concernant les mesures de protection, le projet pourra, en phase pré opérationnelle, définir des mesures ERC plus précises.
7	**MRAE2**	La MRAE recommande, concernant le STECAL modifie, de justifier la compatibilité de la modification avec le défi n°3 du SCoT « Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace » et d'analyser la cohérence avec le PADD concernant l'objectif 3.2 de préservation de la trame verte et bleue.	Une partie concernant la compatibilité de la modification n°1 du PLU de Velleron avec le SCoT approuve sera ajoute. De même, la cohérence du projet de STECAL avec l'objectif 3.2 du PADD sera développée, notamment concernant la localisation du projet au niveau du corridor écologique identifie par le PADD.

8	**MRAE3**	La MRAE recommande de définir et qualifier les enjeux en relation avec « les trames verte et bleue en milieu nature ! à préserver et à pérenniser >> (corridor) et de présenter les effets de la modification du STECAL sur le corridor écologique.	L'impact du projet sur le corridor écologique identifie par le PLU sera complète dans la partie incidence de la modification n°1 du PLU de Velleron. A noter que le PLU a été approuvé en 2017 et le SCoT en 2011, la Trame Verte et Bleue du PLU est donne compatible avec le DOG du SCoT de 2011.
9	**MRAE4**	La MRAE recommande de compléter l'état initial de l'environnement du STECAL et de son environnement immédiat par des inventaires des habitats et des espèces.	Une analyse des habitats et des espèces sur le site du STECAL a été réalisée sous la forme d'une étude bibliographique (données Silène) ainsi que !'utilisation des référentiels CRIGE PACA 2014 et Corine Land Cover 2018. Les inventaires des habitats et des espèces du site ne sont pas du ressors de la commune mais du porteur de projet. Ainsi, une analyse approfondie sera réalisée lors de la phase réalisée du projet qui sera plus précise (plan masse, plan d'aménagement, etc.)
10	**MRAE5**	La MRAE recommande de procéder à une analyse étayée des effets de la modification du PLU concernant les habitats naturels et les espèces présents dons le STECAL et son environnement immédiat, et d'inscrire dons une OAP des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées et proportionnées	Comme précise précédemment, le projet de STECAL ne fera pas l'objet d'une OAP. L'analyse des incidences sur le projet sera développée afin de mettre en avant les mesures mises en place par le PLU. A noter que le PLU ne peut intégrer de mesures de compensation au sein de son règlement.
11	**MRAE6**	La MRAE recommande de revoir les incidences du STECAL en intégrant dans l'analyse la totalité de l'aire du STECAL et de ses abords et de présenter, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées et proportionnées, aux enjeux des habitats et espèces recensés sur le site Natura2000.	L'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 sera complétée en prenant en compte la zone d'influence du projet. En l'état actuel, le projet de PLU ne peut présenter un projet détaille et finalise permettant de définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation plus précises.

12	**MRAE7**	La MRAE recommande d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation prenant en compte /es enjeux d'insertion paysagère afin d'apporter une cohérence d'ensemble des futurs bâtis et des aménagements avec /es composantes paysagères significatives du territoire communal et plus spécifiquement de l'unité paysagère qu'il concerne directement.	Comme précise précédemment, le projet de modification n°1 du PLU ne prévoit pas d'OAP sur ce secteur. L'état initial de la notice sera complété au niveau de la partie paysagère afin d'intégrer des vues rapprochées et éloignées du projet. Néanmoins, les insertions paysagères par photomontage ne pourront être définies que lorsque le projet sera définitif et qu'un plan masse sera abouti. De même, un schéma d'aménagement paysager sera réalisé lorsque le projet sera mieux défini. L'état initial sera également complet pour mieux présenter les enjeux de la « poche boisée de la plaine bocagère » et analyser leur prise en compte dans le projet de STECAL.
13	**MRAE8**	La MRAE recommande d'analyser les incidences du STECAL sur /es ressources en eau en quantifiant l'adéquation des besoins par rapport aux ressources en eau potable et celle des rejets en eaux usées par rapport à la capacite résiduelle de la STEP	Le dossier sera complété concernant les incidences du STECAL sur les ressources en eau et sur la capacite résiduelle de la STEP. Les besoins en eau pour le complexe hôtelier sont estimes à un volume de 20 m3/h. La canalisation au droit de la parcelle (RD 973) est une conduite de 150 mm Concernant la station d'épuration, sa capacite est de 2 800 Equivalent Habitant (EH) et sa capacite résiduelle est de 1 680 EH en moyenne et 700 EH en pointe. A ce jour, les éléments hydrauliques (débit, pression statique) et la capacité de la STEP sont favorables

14	**Propriétaire Parcelle AH415**	Cette personne m'a écrit pour me demander la possibilité de déposer un permis de construire sur la parcelle AH409	Cette parcelle étant située en zone agricole, la commune invite le propriétaire à se rapprocher du service urbanisme afin de définir les besoins liés à un dépôt de permis de construire. De plus, cette demande ne relève pas des objets de la Modification n°1 du PLU.
15	**Propriétaire Parcelle AR 548, 549, 552**	Cette personne a acheté ces parcelles alors qu'elles étaient constructibles et le PLU en 2017 les a classées inconstructibles.	La commune a déjà répondu que ce n'était pas possible dans le cadre de cette procédure de modification.
16	**Elu de la commune**	A voulu s'assurer que la modification prenait bien en compte l'obligation de réaliser des clôtures végétalisées.	-
17	**Promoteur du STECAL**	Il est venu présenter son projet et a refait l'historique de ses démarches depuis l'acquisition de cette propriété.	-
18	**Habitante Quartier Grande Nesquiére**	- Suite à la création de l'ER 11 se renseigne sur les aménagements en faveur des vélos, elle regrette que la politique de la commune en la matière soit très partielle (discontinuité, mauvais revêtement) - Regrette le silence du règlement en matière de réalisation de places de parking	La commune précise que le règlement du PLU intègre des dispositions en matière d'obligations de réalisation de places de stationnement en zones urbaines et à urbaniser.
19	**Propriétaire Parcelle AT 631**	Cette personne vient à la demande des élus pour demander que sa parcelle, qui est une dent creuse, classée en zone A puisse être classée en zone U.	Cette demande ne relève pas des objets de la Modification n°1 du PLU.
20	**Propriétaire Parcelle AP147**	Vient se faire présenter le dossier, pas de questions	-
21	**Mme EBRARD Propriétaire à proximité du moulin et de l'EBC AT502**	Cette personne s'inquiète du fait qu'il serait envisagé que le glacier aménage un parking sur l'EBC AT502 du fait de la suppression du parking aménagé en bordure de la RD	La parcelle AT 502 faisant l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ne pourra être aménagé en espace de stationnement. En effet, les espaces classés en EBC par le PLU doivent être strictement conservés et protégés.
22	**Mr MICHEL propriétaire AT734**	A voulu connaitre le contenu de la modification, mais n'a pas fait d'observations particulières	-

23	**Mme DUMAS propriétaire de la parcelle AK 61**	Elle est surprise de voir que sa parcelle est touchée par l'ER 11 alors qu'elle reste inconstructible.	L'Emplacement Réservé N°11 vise à permettre l'aménagement d'un cheminement doux pour les riverains, dédié uniquement à la circulation piétonne et aux modes actifs. Il permettra de relier deux cheminements existants au sein du secteur. Aucun droit à construire n'est autorisé par la création de cet ER.
23	**M et Mme MEREU Propriétaire de la Grande Bastide**	Ils m'ont remis le courrier qu'ils ont adressé par mail et ont demandé à ce que l'ER 9 et 10 soit supprimé suite à l'abandon d'acquisition des terrains par la mairie de Velleron.	La commune confirme qu'elle ne souhaite pas poursuivre le projet inscrit lors de la création des ER 9 et 10 et ainsi maintenir ces deux ER qui ne relèvent plus d'une utilité publique. Ces deux ER ne peuvent toutefois être supprimés dans le cadre de la Modification N°1 du PLU en cours au regard de l'avancée de la procédure. En effet, ces deux ER n'étant pas inscrits dans la délibération de prescription parmi les objets de la procédure, la suppression des deux ER postenquête n'est pas possible. La commune procèdera à leur suppression dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure.
24	**Mme CLAVEL propriétaire des AK122, 450 et 451**	Elle ne comprend pas pourquoi ses parcelles ne sont pas classées en zone constructible alors qu'elles sont en bordure d'un lotissement.	Cette demande ne relève pas des objets de la Modification n°1 du PLU.
26	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit la suppression d'un EBC sur lequel se trouvent des constructions réalisées un peu avant l'approbation du PLU approuvé en 2017, pendant la phase d'élaboration. Cette décision semble contraire aux dispositions de l'article L123.13 du code de l'urbanisme qui impose la procédure de révision.	La suppression de l'EBC visé est possible par une procédure de modification du PLU lorsqu'il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle, tel est le cas dans la présente modification n°1 du PLU.
27	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit l'augmentation (de 10 à 25%) du pourcentage de logement social dans les zones 1AUa. Pour autant, le dossier ne prévoit pas la mise en compatibilité du PLU avec le PLH (2022-2025) approuvé par le Grand Avignon.	Le dossier sera complété sur la compatibilité de la procédure de modification n°1 du PLU avec le PLH du Grand Avignon.

28	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit une modification du règlement relatif aux clôtures avec une prépondérance des clôtures végétalisées. Comment expliquer cette phrase « *De plus, privilégier les murs bahuts surmontées ……contribue à la limitation …… en favorisant la transparence hydraulique* ».	Les modifications des dispositions relatives au traitement des clôtures en zones urbaines et à urbaniser visent à améliorer la qualité urbaine et paysagère et à favoriser la végétalisation des bords de voies au sein de ces zones à dominante urbaine. Les clôtures végétalisées visent à favoriser le libre-écoulement des eaux pluviales et ainsi veiller à la transparence hydraulique des clôtures. Dans le cas de clôtures adjacentes à des cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Ce point pourra être précisé dans la notice.
29	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit une modification du STECAL, secteur Nt, pour permettre la réalisation d'un complexe hôtelier, notamment en autorisant la démolition de l'existant et en n'exigeant plus sa restauration). Il convient cependant de noter que les emprises foncières de l'existant et du projet envisagé débordent de la zone Nt. Pourquoi ne pas avoir profité de la modification pour mettre un peu de cohérence ?	La commune précise que les emprises bâties projetées se situent au sein du périmètre de la zone Nt et disposent ainsi de règles adaptées au projet.
30	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Manifestement, les problématiques de stationnement et d'accès automobile liées à ces changements n'ont pas été prises en compte.	Le PLU peut autoriser en zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments sont alors identifiés dans le règlement graphique. Les conditions et modalités, liées au projet et au changement de destination des bâtiments, ne sont pas traitées par le PLU ; mais lors de la phase pré opérationnelle (dépôt d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire selon la nature des travaux).

31	**Commissaire Enquêteur**	La modification prévoit la création d'un cheminement doux (ER 7 sur les parcelles AS 60 et 61) pour prolonger la rue des Capelets. Si le tronçon enherbé qui permettra ensuite de rejoindre le chemin des Reybauds fait bien partie du domaine communal, ce dernier ne ressemble pas véritablement à une voie. Par ailleurs, il existe déjà un cheminement doux un peu plus à l'Ouest.	Il s'agit de l'ER n°11 qui vise à créer un véritable maillage intra-quartier. Cette desserte de proximité favorisera la cohérence dans les liaisons modes doux sur le territoire. La localisation de cet ER vise à faciliter les mobilités douces des riverains.
31	**Commissaire Enquêteur**	Pour revenir sur l'intervention des consorts MEREU, il apparait pour le moins surprenant que la présente modification ait maintenu les ER 9 et 10 alors qu'il semblerait que la mairie ait renoncé à concrétiser l'acquisition qui avait été engagée.	Cf réponse n°23 La commune confirme qu'elle ne souhaite pas poursuivre le projet inscrit lors de la création des ER 9 et 10 et ainsi maintenir ces deux ER qui ne relèvent plus d'une utilité publique. Ces deux ER ne peuvent toutefois être supprimés dans le cadre de la Modification N°1 du PLU en cours au regard de l'avancée de la procédure. En effet, ces deux ER n'étant pas inscrits dans la délibération de prescription parmi les objets de la procédure, la suppression des deux ER postenquête n'est pas possible. La commune procèdera à leur suppression dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure.

32	**Commissaire Enquêteur**	Le dossier prévoit d'intégrer les observations formulées par l'Etat à l'occasion de l'approbation du PLU sur l'opération de la Grande Bastide. Cette modification comme celle concernant le pourcentage de logements sociaux pourrait être interprétée comme une mise au point du projet de la Grande Bastide alors que la commune semble ne pas partager ce projet.	La présente procédure de modification a effectivement pour objet d'intégrer les observations formulées par l'Etat à l'occasion de l'approbation du PLU. Six observations sont formulées et portent sur différents points du PLU. Seule une concerne l'OAP de la Grande Bastide Nord. Concernant la modification du taux de logement social réglementé sur le secteur, cette évolution vise à garantir un traitement équitable au sein des secteurs de projet en matière de mixité sociale à l'échelle de la commune. Il convient de rappeler les objets de la Modification N°1 du PLU inscrits dans la délibération de prescription, qui sont les suivants : • Modifier le règlement du STECAL Nt afin de permettre la réalisation d'un projet d'hôtel et permettre ainsi la reconversion d'une friche touristique ; • Rectifier quelques erreurs matérielles (repositionnement de la protection relative à l'ancienne station thermale, prise en compte des constructions autorisées avant approbation du PLU au sein d'EBC et parcs et jardins à protéger…) ; • Ajuster les dispositions relatives aux clôtures en zones urbaines ; • Envisager l'ajout de dispositions favorisant la création de logements locatifs sociaux ; • Corriger et compléter le chapitre 7 du règlement relatif aux Dispositions particulières

			au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager ; • Identifier certains bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N ; • Corriger la carte du droit de préemption urbain en cohérence avec le zonage en vigueur ; • Réenvisager les limites entre zones UBa et UBb ; • Envisager l'ajout de dispositions favorisant la qualité urbaine et paysagère en zone UEb, compte tenu de la proximité des Sorgues. • Afin de sécuriser le PLU, prendre en compte et intégrer les observations du Préfet sur le PLU approuvé dans un courrier en date du 19 juillet 2017 portant notamment sur : o La modification du règlement écrit concernant les constructions dans les zones soumises au risque inondation ; o La clarification des conditions d'aménagement du secteur Grande Bastide Nord entre l'OAP et le règlement ; o La rectification d'une erreur d'affichage graphique sur le plan de zonage ; La rectification d'erreurs matérielles dans le règlement écrit ; o Le toilettage des annexes du PLU. • Ajouter le pont des Parpayolles à la liste des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ; • Rectifier et compléter la notice de présentation et le règlement sur divers points (mise en page, modifications supplémentaires).

IV – L'ANALYSE DU DOSSIER

Ce dossier de modification du PLU, dans la mesure où il était soumis à une évaluation environnementale du fait la modification du STECAL lié à l'opération touristique « Les Grands Pins », avait fait l'objet d'une large information et concertation des Administrés.

Malgré cela, tant au niveau de la concertation qu'au niveau de l'enquête publique, les observations ont été peu nombreuses, 2 au niveau de la concertation et une douzaine au niveau de l'enquête. On peut considérer qu'une seule peut avoir un lien avec le dossier.

Je vais commencer par les remarques formulées par les Administrés.

A l'exception d'une seule, toutes ces remarques ne concernent pas le document soumis à enquête. Comme à l'habitude, il s'agit de personnes qui viennent demander si leur terrain ne peut pas devenir constructible.

Par contre la remarque formulée par les consorts MEREU concernant la suppression de l'ER n°9 et 10 mérite une certaine attention. Cette suppression n'est pas envisagée dans le dossier. Toutefois, il faut savoir qu'en 2018 la commune avait pris une délibération pour acquérir, pour la somme de 783 400 €, les parcelles constituant cet ER. Cette acquisition a été confirmée par une délibération en 2019. Toutefois en juin 2020, après les élections municipales, cette acquisition a été annulée du fait que les conditions suspensives n'étaient pas réunies. Suite à cette remarque la Commune a répondu qu'elle n'était effectivement pas intéressée par cette acquisition.

Je vais continuer avec le dossier lui-même et les points qui peuvent être assimilés à un toilettage ou à une mise en compatibilité du PLU approuvé en 2017

Faire référence dans les dispositions générales (art 6 Sécurité incendie) au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par le Préfet.

Compéter le lexique

Favoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les zones urbaines et à urbaniser

Préciser les règles de hauteur en ajoutant les références par rapport à la hauteur à l'acrotère et à la hauteur au faitage.

Mettre en conformité le règlement de la zone agricole avec la loi ELAN en supprimant la possibilité de l'aménagement des locaux type gites ou chambres d'hôtes ou des locaux d'accueil ou de vente à la ferme dans le volume des constructions existantes.

Modifier les annexes en adjoignant la carte du plan de DPU approuvé en 2022

Préciser la compatibilité du PLU approuvé en 2017 avec les règles générales du SRADDET approuvé en 2019 et avec le SDAGE approuvé en 2021.

Modifier l'article 7 de la zone 1AU pour supprimer la référence à un schéma d'aménagement qui n'existe pas.

J'aborde maintenant les points qui n'appellent pas beaucoup d'observation et qui n'ont fait l'objet d'aucune remarque, leur impact est limité.

Renforcer la protection du secteur Aco correspondant au couloir écologique des Sorgues en interdisant les constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole

Repositionner la protection relative à l'ancienne station thermale : Cette protection avait été positionnée du mauvais côté d'une voie.

Rectifier l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zones Agricole et Naturelles : Il s'agit de mettre en concordance les articles 2 et 9 du règlement de ces zones. De fait l'emprise au sol des extensions est autorisée dans la limite de 230m².

Modifier la dénomination de l'Emplacement Réservé N°7 en remplaçant les termes voie piétonne par cheminement doux.

Modifier les caractéristiques des clôtures de façon à améliorer leur insertion dans l'environnement

Modifier les conditions d'accès (article 3 des règlements des zones UA, UB, UD, UE, UT et 1AU). Une distinction est faite entre l'accès qui est une voie (privée ou publique) et l'accès (qui est la partie privative permettant d'atteindre la voie). Pour des raisons de sécurité, il est précisé que cet accès devra être en retrait de la voie.

Corriger et compléter la liste des ensembles bâtis à protéger (art L151-19 du code de l'urbanisme) et des éléments naturels à protéger (art L151-23 du code de l'urbanisme)

Supprimer en zone UEb, à vocation artisanale, la possibilité de réalisation de logement, et ceci afin d'affirmer le caractère artisanal de cette zone.

Prendre en compte des observations des services de l'Etat lors de l'approbation du PLU en 2017, à savoir

Tenir compte des risques inondations dans le secteur UEa en imposant un niveau de plancher à +0.70m.

Préciser, dans le règlement comme c'est le cas dans l'OAP, que l'opération de La Grande Bastide Nord (zone 1AUc du PLU) est prévue en 2 phases, la 1° pour la partie Ouest, la 2° partie Nord-Est alors que le règlement approuvé en 2017 indiquait que La Grande Bastide Nord et la Grande Bastide Sud seraient réalisées en une seule phase.

Supprimer au chapitre 6 du règlement relatif aux risques le texte indiquant que, dans les zones à aléa de retrait et de gonflement des argiles, il devra être réalisée une étude à la parcelle par un BET spécialisé. Cette obligation était en effet excessive et n'avait aucun fondement législatif.

Tous ces points ne consistent qu'à corriger des erreurs ou prendre en compte des remarques des services de l'Etat formulées dans le cadre du contrôle de légalité. Toutefois, sur le dernier point, la suppression pure et simple de l'obligation risque d'occulter le danger potentiel que présente l'argile.

Je vais terminer par les points méritant un complément d'explication

Supprimer une servitude d'EBC (Espace Boisé Classé) pour tenir compte de constructions réalisées entre l'élaboration du PLU et son approbation en 2017. La commune indique, preuves à l'appui, avec les dates de permis de construire, que pour elle il y a eu à l'époque une erreur et qu'il est possible de supprimer cet EBC sans recourir à la procédure de la révision telle qu'elle est prévue à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Anticiper les besoins en matière de logements sociaux en ajoutant un troisième secteur de mixité sociale (le quartier Joseph Liotier) et en augmentant le pourcentage de logements sociaux (de 10 à 25%) pour toute opération de plus de 500m² dans les 3 secteurs de mixité sociale. Cette modification est conforme aux dispositions du PLH récemment approuvé. Cette conformité méritait cependant d'être explicitée.

Mettre en place un emplacement réservé (N°11) pour réaliser un cheminement doux Cette création peut surprendre dans la mesure où la voie verte « Venaissia » est à proximité. Ce cheminement aura un caractère plus « local » et facilitera principalement les déplacements internes à la commune.

Identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole. Si cette identification est bien prévue par l'article L151-11 du code de l'urbanisme, au vu des changements de destination déjà en cours sur la commune, il parait nécessaire de préciser les modalités de ce changement.

Modifier le STECAL. C'est le point important du dossier et quasiment toutes les remarques formulées par la MRAE, les PPA et le commissaire enquêteur portent sur ce point. Globalement, tous les avis sont favorables. Le SCOT, la Communauté d'Agglo souhaite que les articles 12 du règlement de la zone NT soient précisés en ce qui concerne le stationnement (imperméabilisation) et les espaces verts. La préfecture demande à ce que seule soit possible la reconstruction d'un ERP de même catégorie et que l'étude environnementale soit complétée au niveau des accès. La MRAE, quant à elle, émet aussi un avis favorable mais recommande que les mesures de protection de l'environnement soit intégrée par exemple dans une OAP. Par ailleurs elle demande que des analyses complémentaires soient engagées pour bien cerner les incidences de ce projet. Enfin la CDPENAF souhaite l'implantation d'une haie le long de la voie à créer au Nord de l'opération. Le commissaire enquêteur, quant à lui, a fait remarquer, que le projet semble déborder du secteur Nt. Globalement, la commune répond que les emprises bâties du projet seront bien situées à l'intérieur du secteur NT, qu'elle prendra en compte les remarques formulées par les PPA et la MRAE mais qu'elle n'entend pas mettre en œuvre une OAP comme le recommande la MRAE.

A Jonquerettes le 19 juin 2023

Le Commissaire Enquêteur

René DUBUY

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de VELLERON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE VELLERON

Enquête publique au titre notamment
Des articles L103-2, L. 123-10 l.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13du Code de l'Environnement.

B - AVIS

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

Comme souvent c'est le cas dans un dossier de modification de PLU, nous n'avons pas à faire un dossier très conséquent. Sauf bien évidemment la modification du STECAL qui, bien que la procédure de modification soit adaptée, nécessitait un avis de la MRAE.

Comme le nombre de points traités est important, pour donner mon avis, je vais reprendre le sommaire du dossier et donner un avis point par point dans l'ordre de ce dernier. Sur 30 points, 25 font l'objet d'un avis favorable sans réserve, 3 font l'objet d'un avis avec réserve que la commune devra prendre en compte et 2 font l'objet d'un avis défavorable.

1 - REPOSITIONNEMENT DE LA PROTECTION DE L'ANCIENNE STATION THERMALE
C'était une erreur manifeste de représentation, **AVIS FAVORABLE**.

2 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES AVANT L'APPROBATION DU PLU AU SEIN D'UN EBC
Il parait difficile d'invoquer une erreur, il convient d'utiliser la procédure prévue par le code de l'urbanisme ((Art. L123-13), c'est-à-dire la procédure de révision et non de modification, AVIS **DEFAVORABLE**

3 - RECTIFICATION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE
Il y avait une incohérence dans le texte, **AVIS FAVORABLE**.

4 - CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°11 DEDIE A L'AMENAGEMENT D'UN CHEMINEMENT DOUX
Même si, du fait de la grande proximité de la voie verte « Voie VENAISSIA », cette création peut surprendre, elle améliore grandement les liaisons douces pour les riverains sans engager beaucoup de dépenses, **AVIS FAVORABLE**

5 - MODIFICATION DE LA DENOMINATION DE L'ER N°7
Aucune incidence**, AVIS FAVORABLE**

6 - MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES (HORS ZONE UA) AFIN DE PERMETTRE LEUR VEGETALISATION
Cette mesure va dans le sens des mesures préconisées au niveau de la transition écologique. Simplement au niveau de l'écoulement des eaux, on pourrait préciser que des transparences seront réalisées dans les murs bahuts. **AVIS FAVORABLE** sous réserve de la mention préconisée.

7 - MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER AFIN DE REGLEMENTER LE RECUL DES PORTAILS EN BORDURE DE VOIE PUBLIQUE
Cette mesure permet d'améliorer la sécurité **AVIS FAVORABLE**

8 - MODIFICATION DES DISPOSITIONS EN MATIERE DE CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

Il s'agit principalement de modifications rédactionnelles, **AVIS FAVORABLE**

9 - CREATION D'UN SECTEUR DE MIXITE SOCIALE SUR LA ZONE 1AUA ET RENFORCEMENT DES DISPOSITIONS EN FAVEUR DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN ZONES AU

La commune a souhaité anticiper sa future évolution démographique (3 500 habitants) et des obligations qui en résultent. De plus cette décision va tout à fait dans le sens des politiques actuelles en matière de logement social. Il aurait été bien d'évoquer le PLH en vigueur, **AVIS FAVORABLE sous réserve** de faire référence au PLH.

10 - CORRECTIONS ET AJOUT D'ELEMENTS BATIS DANS LA LISTE DES ENSEMBLES BATIS A PROTEGER (ARTICLE L.151-19 DU CU)

Cette disposition va dans le sens de la protection des éléments bâtis d'intérêt, **AVIS FAVORABLE**

11 - CORRECTION DE LA LISTE DES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS A CONSERVER (ARTICLE L.151-23 DU CU)

Cette disposition va dans le sens des éléments naturels d'intérêt, **AVIS FAVORABLE**

12 - IDENTIFICATION DE BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Cette disposition permet de sauvegarder un patrimoine bâti qui, du fait des difficultés du monde agricole, ne peut parfois plus être entretenu. Indépendamment des préconisations de la CDPENAF d'isoler les parties encore cultivées par des haies végétales, il parait nécessaire de prendre en compte la problématique des accès et du stationnement. Il y a un exemple où le stationnement se fait sur une parcelle située en zone A et faisant partie d'une autre unité foncière. Ce problème ne peut pas être géré seulement au moment de la demande de changement de destination, **AVIS FAVORABLE sous réserve** que le règlement du PLU soit précisé en indiquant que le changement de destination pour les 4 bâtiments cités ne sera possible que pour autant qu'il n'y ait pas de danger au niveau des accès, que le stationnement lié à la nouvelle destination soit réalisé sans porter atteinte à des zones agricoles et enfin que des plantations soient prévues pour isoler la nouvelle activité des zones cultivées. Dernier point, il ne parait pas indispensable, comme souhaitée par la CCI, de mentionner l'activité de restauration pour le Moulin, la rédaction utilisée est suffisamment large. Par ailleurs en mettant cette précision, cela équivaudrait à exclure l'activité de restauration pour les 3 autres bâtiments, ce qui n'est pas justifié dans l'état du dossier.

13 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UEB AFIN DE SUPPRIMER LA POSSIBILITE DE CREATION DE LOGEMENTS

Même si cette disposition peut s'avérer contraignante dans certains cas (par exemple logement pour une personne qui doit impérativement être sur place pour la bonne marche de l'activité), **AVIS FAVORABLE**

14 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DANS LES PRESCRIPTIONS CONSTRUCTIVES DANS LE SECTEUR UEA

Aucun commentaire, **AVIS FAVORABLE**

15 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUC POUR UNE MEILLEURE COHERENCE AVEC L'OAP GRANDE BASTIDE NORD

Compte tenu du contexte contentieux potentiel, c'est une très bonne chose que de corriger la discordance existant entre le règlement qui prévoyait une réalisation en une phase et l'OAP qui prévoyait une réalisation en 2 temps, **AVIS FAVORABLE**

16 - MODIFICATION DU CHAPITRE 6 DU REGLEMENT RELATIF AUX RISQUES ET NUISANCES

Les prescriptions imposées aux futurs constructeurs n'avaient aucun fondement juridique, la modification prévoit de les supprimer purement et simplement. Cela peut conduire à minimiser le risque. L'information des administrés doit être améliorée. **AVIS FAVORABLE sous réserve** que dans l'article 6.3 soit rajoutée une phrase qui pourrait être : « Du fait de la présence d'argile dans ces secteurs, l'attention des constructeurs est attirée sur le fait qu'ils devront peut-être prendre des dispositions particulières pour leurs constructions ».

17 - MODIFICATION DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AU AFIN DE SUPPRIMER LA MENTION D'UN SCHEMA D'AMENAGEMENT ABSENT DU PLU

Aucun Commentaire **AVIS FAVORABLE**

18 - MODIFICATION DU REGLEMENT DU STECAL NT POUR FACILITER LA RECONVERSION D'UNE FRICHE TOURISTIQUE

L'élément majeur de ce dossier. La situation sur le terrain est assez édifiante. Sur un peu plus d'un hectare, plus de 4 000m² de surface de plancher d'un complexe hôtelier de 4 étages sont quasiment réduits à néant depuis 40 ans. Le lieu est le terrain de jeu des squatters démolisseurs et sert aussi de terrain d'entrainement aux services de sécurité. Les risques sont énormes que ce soit au niveau des chutes mais aussi des incendies, le site est situé dans une zone boisée. L'objet de la modification est de rendre possible un projet hôtelier qui semble sur le point d'aboutir. Le règlement actuel oblige à reconstruire dans les emprises existantes. Globalement les PPA ont donné un avis favorable sous quelques réserves que la commune s'est engagée à prendre en compte, idem en ce qui concerne celles formulées par la MRAE. Toutefois la MRAE recommande que cette modification du STECAL se fasse par l'intermédiaire d'une OAP. La MRAE estime en effet que seule une procédure ad 'hoc permet de bien définir les règles du jeu alors que la commune pense que les discussions lors de la mise au point du permis de construire permettront de s'assurer que le projet bien en compte les mesures opérationnelles de protection de l'environnement.

En regardant le plus près le dossier, on constate que le site de l'hôtel existant englobe non seulement les terrains du secteur classés en Nt mais aussi des terrains classés en zone A et même en zone N. Certes, comme le fait remarquer la commune, toutes les emprises construites seront bien situées en zone Nt.

Toutefois, indépendamment de ce qui est dit concernant le fait que l'unité foncière du projet est située pour partie en zone A et N, il ressort que l'accès à la voirie publique de l'hôtel en ruine n'est pas direct et se fait déjà au travers d'un terrain situé en zone A, via une servitude et que l'accès futur au projet qui est demandé se fera aussi via une servitude au travers d'une zone cultivée située en zone A. A ce propos le CDPENAF a demandé que cette voie future soit séparée des cultures par une haie végétale.

Si on se réfère à l'article A2 du règlement qui stipule *« Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes : À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :*

…….. les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site. », la création de cet accès Nord n'apparait pas directement nécessaire à un service public.

J'estime que, malgré les enjeux du projet et aussi son urgence, il est nécessaire de prendre un peu de temps pour définir exactement le programme d'une opération qui dépasse les limites du STECAL qui ne concerne que le secteur Nt.

Dans ces conditions, même s'il y a urgence à sécuriser cette friche touristique, même si le projet envisagé correspond aux orientations du PADD et du SCOT, même s'il ne s'agit pas à ce stade de faire une instruction de permis de construire, il apparait que le projet de PLU n'est pas de nature à traiter correctement le projet.

Comme le suggère la MRAE, je considère que seule une OAP permettra de bien définir cela.

En conséquence, comme la mise en œuvre d'une telle réserve qui consisterait à demander cette OAP serait inopérante, UN **AVIS DEFAVORABLE EST DONC DONNE AU PROJET DE MODIFICATION DU STECAL NT POUR FAVORISER LA RECONVERSION D'UNE FRICHE TOURISTIQUE**

19 - AJOUT DE LA MENTION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE DANS L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES

Aucun Commentaire **AVIS FAVORABLE**

20 - AJOUT DE DEFINITIONS DANS LE LEXIQUE (ARTICLE 7 DES DISPOSITIONS GENERALES)

Aucun Commentaire **AVIS FAVORABLE**

21 - AJOUT DE DISPOSITIONS EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

Aucun Commentaire, cela va dans le sens de la préservation de l'environnement, **AVIS FAVORABLE**

22 - PRECISIONS APPORTEES AUX DISPOSITIONS RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DES ZONES, A L'EXCEPTION DE LA ZONE UA

Aucun Commentaire, cela améliore la compréhension du règlement, **AVIS FAVORABLE**

23 - MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT AVEC LA LOI ELAN

Aucun Commentaire **AVIS FAVORABLE**

24 - LA PRESERVATION DU SECTEUR ACO

Aucun Commentaire, cela va dans le sens de la préservation de l'environnement, **AVIS FAVORABLE**

25 - CORRECTION DE LA CARTE DES ANNEXES A TITRE INFORMATIF AFIN DE RECTIFIER LE PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218401420-20230705-D2023-155-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2023
Affichage : 10/07/2023

Aucun Commentaire, **AVIS FAVORABLE**

26 - COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que le PLU approuvé en 2017 est compatible avec ce document approuvé postérieurement, **AVIS FAVORABLE**

27 - COMPATIBILITE AVEC LES REGLES GENERALES DU SRADDET PACA, INTEGRANT LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que la modification du PLU et le PLU approuvé en 2017 sont compatible avec ce document approuvé postérieurement, **AVIS FAVORABLE**

28 - COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que la modification du PLU et le PLU approuvé en 2017 sont compatible avec ce document approuvé postérieurement, **AVIS FAVORABLE**

29 - COMPATIBILITE AVEC LE PLH

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que la modification du PLU et le PLU approuvé en 2017 sont compatible avec ce document approuvé postérieurement, **AVIS FAVORABLE**

30 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Aucun Commentaire, il ne s'agit que de s'assurer que la modification du PLU et le PLU approuvé en 2017 sont compatible avec ce document approuvé postérieurement et donc de prendre en compte l'avis du SCOT, **AVIS FAVORABLE**

Enfin, il me parait nécessaire de revenir sur la demande des consorts MEREU de voir supprimer des emplacements réservés N° 9 et 10. Dans la mesure où elle entend ne pas mener à bien ce projet, je ne peux que conseiller à la commune d'engager sa suppression. Il serait bien que les consorts MEREU officialisent leur demande directement auprès de la commune.

A Jonquerettes le 19 juin 2023
Le Commissaire Enquêteur

René DUBUY