



Affaire suivie par :
Célia DEFRANCE
Cheffe de projet Planification & Habitat
04 86 69.25.09
Mail : celia.defrance@paysapt-luberon.fr

COURRIER REÇU

LE 18 AOÛT 2025

MAIRIE DE GOULT
84220

MAIRIE DE GOULT
31 Place Jean Moulin
84220 GOULT

Apt, le 31 juillet 2025

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Goult

Monsieur le Maire,

Par courrier, reçu le 18 juin 2025, vous avez sollicité l'avis de la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme relatif à la consultation des Personnes Publiques Associées.

Les différents éléments de ce projet de modification de Plan Local d'Urbanisme s'inscrivent en **compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Apt Luberon, adopté en 2019.**

En effet, le SCoT transcrit dans son projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que dans son document d'orientations, la volonté de préserver le patrimoine et l'identité des villages. Le projet de PLU respecte cette orientation à travers les modifications réglementaires relatives à l'identification et la protection du patrimoine vernaculaire, au maintien du traitement historique en enduit des façades, à l'intégration de prescriptions sur les menuiseries en zone agricole comme dans les autres zonages, mais également par l'ajout de prescriptions visant la dissimulation des unités de climatiseurs et des volets roulants pour une harmonisation architecturale. Dans le même souci de préservation de la silhouette villageoise, le projet de modification aborde également la nécessité de réaliser en souterrain tous les réseaux télécom et abaisser à 10 mètres les hauteurs maximales dans le centre ancien et hameaux afin de plus correspondre à l'épannelage existant.

D'autre part, la prise en compte des risques est un enjeu majeur porté par le SCoT qui se trouve intégré dans ce projet de modification à travers l'ajout dans le règlement, de reports aux règles spécifiques du PPRI Calavon-Coulon et du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie, ainsi que l'ajout du secteur au nord du centre ancien comme Zone Urbaine Défendable,

Par ailleurs, le projet de modification prévoit également d'approfondir la réglementation vis-à-vis des installations et aménagements dans la zone agricole contribuant ainsi à sa préservation en conformité avec les enjeux du SCoT (équipement sportif, aménagement possible uniquement dans bâti existant ayant

déjà une vocation d'habitat). L'intégration de la loi ELAN qui autorise, après avis de la CDPENAF, les constructions et installations nécessaires à la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles ne va pas à l'encontre des objectifs du SCoT.

Concernant la ressource en eau, cet enjeu a été mis en avant dès la phase d'élaboration du SCoT et reste majeur sur le Pays d'Apt Luberon. En ce sens, le projet de modification souhaite limiter les piscines en imposant une seule piscine par unité foncière et en réduisant à 40m² au lieu de 60m² l'emprise. La demande de justification de la méthode de rejet dès la demande d'urbanisme limitera, de fait, les rejets dans les réseaux publics. Le souhait de la commune d'encourager la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie répond pleinement à cet enjeu de gestion économe de l'eau.

La suppression de la possibilité de construire des logements de gardiennages dans la zone d'activité de Pied Rousset ne va pas à l'encontre du SCoT, qui planifie le confortement et le réinvestissement des zones d'activité existantes, et correspond à la stratégie de développement économique portée par la CCPAL. En effet, cette mesure a pour but d'éviter qu'à terme ces logements soient détournés de leur fonction initiale et de limiter ainsi l'incompatibilité avec la vocation de la zone.

Enfin, en termes de consommation d'espace, le projet de modification s'inscrit en entière adéquation avec les objectifs du SCoT. Ce projet de PLU n'implique aucune urbanisation de terrains agricoles ou naturels supplémentaire puisque les seuls projets identifiés concernent de la réhabilitation ou de la densification en zone urbaine en veillant au respect de l'identité de la commune grâce aux prescriptions réglementaires.

En outre, le projet de PLU prévoit une augmentation de l'emprise au sol à 50% sur les quartiers résidentiels au sud du village et sur le hameau de Lumières dans le but de favoriser la densification, uniquement sur ces secteurs où la densification semble adaptée et qui ne subissent pas de contraintes particulières (risques,...). Le projet de la Mayette, le long de la D900, ne contredit pas les orientations du SCoT car il n'implique pas d'urbanisation supplémentaire en utilisant des bâtis existants avec un maximum de 30% d'emprise au sol supplémentaire pour de potentielles extensions et bénéficiant déjà d'un accès sécurisé. Il se trouve que la réhabilitation de ces bâtiments (en habitat, commerce, bureaux ou autres) contribuerait à la valorisation d'une des entrées de ville de la commune qui est un des défis du SCoT.

Le projet de changement de destination du Mas de la Médecine, à condition de l'avis conforme de la CDPENAF, pour un lieu de vie sécurisé à destination de jeunes adultes autistes et un projet d'habitat inclusif qui ne va pas à l'encontre du SCoT, puisqu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qui est encouragé dans le PLH pour répondre aux besoins spécifiques.

Le nouveau projet d'OAP, visant la production de logements en dents creuse au sein de l'enveloppe urbaine, répond totalement aux objectifs du SCoT et du PLH adopté en novembre 2024. Le SCoT prévoit pour la commune de Goult, sur ces 15 années d'application, la production 115 logements et 5 résidences secondaires dont 110 en constructions neuves. Le PLH, quant à lui, prévoit 37 logements en constructions neuves d'ici 2030, dont 26 résidences principales, et identifie le foncier en question comme potentiel à vocation d'habitat. Le projet, à proximité immédiate du centre-ville, a pour but de créer 15 à 20 logements avec un changement de zonage permettant une densification qui irait au-delà de la

prescription de densité minimale inscrite au sein du SCoT. La production de logements intermédiaires permettrait une offre de logements plus abordables et une typologie plus adaptée aux réels besoins des habitants permanents rejoignant ainsi les enjeux mis en avant dans le PLH intercommunal. L'opération compte également un maillage piéton permettant de sécuriser, et ainsi de favoriser, les modes doux avec un accès facilité au centre-village. Ce projet d'aménagement prévoit des espaces verts, favorisant la présence de la nature en ville avec tous les avantages qui y sont liés, ainsi qu'un ouvrage de rétention d'eau pluviale répondant à l'enjeu de prévention des risques de ruissellement porté par le SCoT.

Afin de limiter le risque de développement des résidences secondaires, il est désormais possible, depuis la loi Le Meur du 19 novembre 2024, pour les communes disposant d'un taux de résidences secondaires supérieur à 20% de définir des servitudes sur des secteurs définis qui permettent d'imposer que les constructions nouvelles soient uniquement à vocation de résidences principales. Cet outil pourrait être intégré dans le projet de PLU notamment sur le secteur de l'OAP.

Les modifications relatives au stationnement pour les chambres d'hôtes et les gîtes, ou pour interdire les aménagements susceptibles de supprimer un stationnement, semblent répondre à un constat de raréfaction de stationnement sur la commune et ne vont pas à l'encontre du SCoT. La diminution de la distance de recul à 75 mètres par rapport à la D900 est une simple actualisation de la distance conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme et n'appelle pas de remarques vis-à-vis du SCoT.

Concernant la partie réglementaire, le service urbanisme de la CCPAL souhaite vous alerter sur **plusieurs points à préciser avant l'approbation de la modification de PLU**. Tout d'abord, nous constatons, qu'en l'état, le règlement autorise les panneaux photovoltaïques en toiture et au sol en zones U et AU, étant donné qu'aucune indication n'a été ajoutée, et seulement en toiture dans les zones A et N.

Nous notons également qu'il n'est fait aucune mention de l'obligation de traiter les eaux de vidange de piscine notamment en zone U1.

Nous attirons également votre attention sur la réglementation des zones A et N, où aucune surface de plancher maximale n'est fixée pour l'aménagement des habitations dans les volumes existants. Par conséquent, il conviendrait de préciser si l'aménagement est limité à 250 m², comme les extensions, ou s'il n'y a pas de limite de surface de plancher.

D'autre part, les articles 4 du règlement de chaque zone renvoient bien au RDDECI en vigueur mais une annexe « annexe 1 : Le risque Incendie - feu de forêt », plus restrictive que le RDDECI, est restée à la page 120 du règlement et complexifie la lecture du règlement. En outre, l'annexe « Le risque Incendie - feu de forêt » va notamment interdire les annexes non accolées alors qu'elles sont autorisées dans l'article 2 des zones A et N. Elle fait également mention d'une zone U1f1 qui n'existe pas dans le règlement ou sur le zonage.

Enfin, L'article 2 du règlement des zones concernées par le risque inondation indique que le PPRI Coulon-Calavon du 20/06/2024 est annexé au PLU. Toutefois, ce document n'est pas en annexe et non prévu dans la composition du dossier.

Concernant l'alimentation en Eau Potable et l'Assainissement, le service Eau et Assainissement de la CCPAL vous fait part des éléments suivants :

1/ Le service approuve les précisions apportées au Règlement sur les Dispositions générales et Dispositions communes à plusieurs zones :

- la nécessité d'une servitude de tréfonds permettant le passage des réseaux humides pour tout terrain enclavé ;
- l'encouragement à la mise en place de systèmes de réutilisation des eaux de pluie au niveau de chaque construction.
- l'interdiction du rejet des eaux de piscine ans le réseau public d'assainissement collectif.

2/ Concernant la prise en compte du risque inondation, suite à 'approbation du PPRi Calavon-Coulon en juin 2024 :

Il est intéressant de rappeler que, selon le Code de la santé publique et le Code de l'environnement, et les arrêtés d'application relatif à l'assainissement non collectif notamment pour des capacités inférieures ou égales à 20 équivalent-habitants, il est impératif de prendre en compte le risque inondation lors de la conception et l'installation des dispositifs d'ANC.

Plus précisément, les installations doivent être conçues pour :

- résister aux inondations, en évitant que les ouvrages ne soient emportés ou que les eaux usées ne se répandent dans l'environnement en cas de crue (dispositif étanche, ancrage des ouvrages enterrés, affleurant au TN, orifices non-étanches et événements situés au-dessus de la cote de référence) ;
- prévenir la remontée des eaux usées dans les locaux desservis (clapets anti-retour) ;
- le cas échéant, prévoir une l'alimentation électrique du dispositif d'assainissement de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable.

Chaque projet de construction ou réhabilitation devra faire l'objet d'une étude d'assainissement préalable, réalisée par un spécialiste qui devra prendre en compte les prescriptions mentionnées dans le règlement de(des) zone(s) d'aléas concernés du PPRi.

Il paraît indispensable d'inclure aux annexes du dossier PLU, la carte d'aléas et le règlement du PPRi applicable sur le territoire communal.

3/ Concernant les modifications spécifiques à la zone U1 :

- Pour l'extension des constructions existantes et changement de destination dans le **sous-secteur U1b2 « La Mayette »** :

Il serait intéressant de préciser à l'article U1 4, à l'instar des zones A et N, que :
« La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction. ».

- Pour le **sous-secteur U1a2 « Hameau des Combans »** :

Le projet de construction d'une STEP pour desservir ce hameau ayant été abandonné par la CCPAL, il aurait été opportun d'inclure dans cette modification les mises à jour nécessaires liées à la vocation même de ce sous-secteur et à sa description dans le Règlement PLU.

Nos services restent à votre disposition pour toutes précisions complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Président,
Par délégation
Le Vice-Président
Jean AILLAUD



