

Sujet : Projet de dossier de modification n°1 du PLU de la Commune de Saint-Martin de la Brasque (84760)

De : Cabinet Buès Secretariat <cabinet@bues-associes.eu>

Date : 03/05/2024, 12:32

Pour : "js.ce84@outlook.com" <js.ce84@outlook.com>

Jacques et Danièle Buès
25, rue des Treilles
Saint-Martin de la Brasque (84760)

Saint-Martin de la Brasque,
ce, 3 mai 2024

Monsieur le Commissaire-enquêteur,
Cher Monsieur,

Le 15 avril dernier, date d'ouverture de l'enquête publique, j'ai pu vous faire part d'une somme d'observations à l'égard du projet de modification n°1 du PLU visé en objet à l'appui de notre échange, ce dont je vous remercie.

A titre liminaire, je précise que lesdites observations :

- Sont présentées dans l'intérêt général n'ayant aucune propriété ou visée particulière à l'égard de ce projet ;
- Sont formulées en notre qualité de citoyens de la Commune de Saint-Martin de la Brasque où nous disposons de notre résidence principale.

Par ailleurs, dans un souci de parfaite transparence, comme j'ai pu vous l'indiquer, je vous confirme ma qualité d'Avocat à la Cour, de Président honoraire de la Commission de droit public du Barreau de Paris et de Doyen honoraire du Collège des experts indépendants « Public » auprès de la Commission Européenne et de référent droit public du Conseil des Barreaux Européens.

Ce rappel est sans influence sur la procédure en cours et ne saurait préjuger de l'appréciation que vous pourrez porter sur mes observations.

D'expérience et dans le respect, le plus profond de la mission qui vous a été confiée, je ne me fais aucune illusion sur les suites utiles qui y seront données, tout en demeurant ouvert à tout échange avec vous-même et le Conseil municipal.

Je ne saurais donc y renoncer pour autant.

Cette contribution sera donc consignée à toutes fins.

Qu'est-il ?

Le projet de modification n°1 du PLU fait l'objet des observations suivantes :

- I. Au visa de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, je souscris à l'avis de la Préfecture du Vaucluse qui ne m'apparaît pas purgé par l'effet la nouvelle délibération précurseur de la Commune après celle du 10 juillet 2023 au titre de la zone 2AU.

Quelles sont les justifications documentées à l'appui ?

Nous l'ignorons !

- II. Dans cette suite, l'attention de la Commune est appelée sur le fait que celle-ci est couverte par le SCOT Luberon adopté en 2015, sachant que le projet de « modification » du PLU doit être conforme au SRADDET adopté en 2019 fixant une diminution par deux de la consommation foncière.

Très concrètement, il apparaît que :

- La consommation foncière s'élève à 2ha sur la période 2011-2021 ;
- Ce projet de « modification » n°1 du PLU aurait un impact à hauteur de 0,7 ha ;
- Sauf erreur de ma part, je n'ai pas vu que cette circonstance ait fait l'objet d'une modification de la notice de présentation ;
- Or, ce point demeure important, dans la mesure où, pour la période de 2021-2031, le plafond d'urbanisation est plafonné à 1ha.

Cette question m'apparaît essentielle à résoudre dans ce contexte.

- III. Je ne suis pas, par principe opposé, à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU situé au nord du mail.

- Cependant, je souscris pleinement à l'analyse des services de la Préfecture consignée par la lettre du 15 février 2024 en référence aux principes d'aménagement retenus par le document dit « AOP » qui souligne notamment :
- L'absence de précisions s'agissant du nombre de logements visés et donc sur la densité attendue de ce projet ;
- Le défaut d'une échelle réaliste (résultant des architectes et paysagistes conseil de la DDT) que je peux confirmer après étude ;
- La disposition des garages ;
- Le devenir du Cœur de Village à l'appui de la demande de reprise du dossier sous le timbre de la Préfecture.

- IV. Bien naturellement, je reconnais également la nécessité de respecter les règles fixées par l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 à compter du 1^{er} janvier 2023 (Géoportail de l'urbanisme / GPU).

- V. Pour être complet, il convient également de traiter les zones « A » et « N ».

S'agissant de la zone « A » :

« Dans les secteurs AP toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles visées à l'article A2 ».

La rédaction des articles A2 (points 2 et 3) mentionne des conditions sachant que celles-ci mériteraient d'être définies de façon beaucoup plus précise, à l'égard de la rédaction envisagée relevant largement d'une appréciation d'ordre subjectif.

En outre, s'agissant des secteurs AF2 les possibilités d'extension sont envisagées au-delà des modifications évoquées ce qui ne peut qu'interroger.

Dans cette suite, et pour les mêmes motifs, les points 4 (annexes), A6, A7, A8, A9, A10, A11-A mériteraient d'être justifiés.

-

S'agissant de la zone « N » :

Les observations exposées au titre de la zone « A » ont toutes vocation à être reprises, *a fortiori*, au titre de la zone « N ».

En synthèse, pour ce qui est des zones « A » et « N », (qui apparaît être un « cavalier »), une forte interrogation affecte le projet de modification au lieu de celui d'un projet de révision.

Tels sont les éléments que je présente à votre précieuse attention, sachant que je me tiens à votre disposition en ce sens.

Avec ma considération la plus distinguée et la meilleure,

Jacques Buès

Références :

-
Courriel : cabinet@bues-associes.eu
Téléphone fixe : 01 42 94 26 67
Télécopie : 01 42 94 27 38
Téléphone portable : 06 22 14 94 00



126, boulevard Haussmann
75008 Paris

AVERTISSEMENT : Ce message et toute pièce jointe sont confidentiels et doivent être protégés contre toute divulgation. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce message, merci de téléphoner ou d'envoyer un e-mail à l'expéditeur, et de détruire ce message et toute pièce jointe. Si vous n'êtes pas le destinataire, vous ne devez pas copier ce message ou toute pièce jointe ni communiquer son contenu à une tierce personne.

WARNING: This message and any attachment are confidential and may be privileged or otherwise protected from disclosure. If you are not the intended recipient, please telephone or email the sender and delete the message and any attachment from your system. If you are not the intended recipient you must not copy this message or attachment or disclose the contents to any other person.