

ANNEXE n° 11

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

Ville de LA TOUR d'AIGUES

# Enquête Publique

- effectuée du 12 Juin au 13 Juillet 2018 inclus -

## Elaboration du PLU et zonage d'assainissement

### PROCES-VERBAL DE DEROULEMENT ET DE CLÔTURE

Décisions de Mr le Président par intérim  
du Tribunal Administratif de Nîmes  
(n° E 1800018 et 25 / 84 des 14/02 et  
07/03/2018)

Arrêté Municipal du 22 Mai 2018  
prescrivant l'ouverture  
de l'Enquête Publique

**PIECES JOINTES :**

- Une copie du registre d'enquête
- Un tableau récapitulatif des observations

**DESTINATAIRE :**

**Monsieur le Maire de La Tour d'Aigues**

# **I – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

## **I - 1 : désignation du Commissaire Enquêteur :**

- décisions n° E 18000018 et 25 /84 des 14/02 et 07/03/2018 de Mr le Président délégué du Tribunal Administratif de Nîmes nous désignant en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête PLU puis le zonage d'assainissement.
- délibération du Conseil Municipal du 25 Juin 2015 prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal ainsi que le lancement de la procédure de concertation
- procès verbal du Conseil Municipal du 28 Mars 2017 portant sur le débat relatif aux orientations générales préconisées dans le cadre du PADD,
- arrêté municipal n° 065-18 du 22 Mai 2018, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune,
- bilan de la concertation : réunion avec les agriculteurs du 17 Décembre 2015, réunions publiques du 4 Mai 2017 sur l'état initial de l'environnement et le PADD, du 4 Juillet 2017 présentant les OAP ainsi que le zonage et le règlement,

**I - 2 : permanences :** cinq permanences ont été effectuées du 12 Juin au 13 Juillet 2018 soit une période de 32 jours consécutifs. Celles-ci se sont déroulées de manière satisfaisante et aucune remarque n'a été formulée tant sur la mise en œuvre concrète de l'enquête : la période, les jours et durée. Le public a pu largement s'informer et s'exprimer dans les meilleures conditions.

**I - 3 : publicité :** réalisée conformément aux dispositions réglementaires, les conditions matérielles d'accueil du public ont été satisfaisantes. Des plans étaient affichés dans les locaux afin de permettre aux intéressés de se situer avant de rencontrer le Commissaire Enquêteur et le service de l'Urbanisme s'est tenu en permanence à la disposition des intéressés. Un poste informatique était mis à disposition du public en Mairie (salle du cadastre) pendant toute la durée de l'enquête depuis lequel le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête complet et émettre des observations par mail.

**I - 4 : participation du public :** l'enquête a été portée à la connaissance du public au moyen :

- de l'avis affiché en Mairie durant toute la durée de l'enquête,
- de l'insertion dans les rubriques légales de deux journaux régionaux,
- d'un affichage sur plusieurs sites, bien répartis sur l'ensemble de la commune.
- sur le site internet de la Mairie (documents téléchargeables).

## **II - INVENTAIRE DES THEMES ET AVIS :**

**II- 1 : le cadre général :** on note une faible diversité des demandes du public, la plupart d'entre-elles sont relatives à des problèmes de zonage, souvent pour des parcelles limitrophes de secteurs urbanisés. Il convient de noter que deux courriers ont été adressés au nom de collectifs d'habitants et qui formulent à la fois des critiques et des propositions.

**II - 2 : le déroulement :** les observations ont été formulées soit oralement à l'occasion des permanences, soit par écrit directement sur les registres et ce, durant toute la durée de l'enquête soit enfin par courrier postal ou par mail, une adresse électronique spécifique ayant été mise à la disposition du public pour ses observations durant toute la durée de l'enquête. Elles sont au nombre de 61 : 57 relatives au PLU et 4 à l'assainissement. Très régulièrement les observations du public figurant sur les registres papier étaient mises sur le site internet en accompagnement du dossier d'enquête. Inversement, les observations reçues par mail étaient insérées très régulièrement dans les registres papier afin que le public aussi bien en Mairie, que sur internet, bénéficie d'une information complète.

**II - 3 : L'analyse des observations du public :** l'enquête permis à une partie de la population de s'informer sur les contenus et les enjeux du PLU. D'une manière générale, les observations peuvent se regrouper comme suit :

**a- les demandes de renseignements et d'information :** malgré la possibilité de consulter le dossier en Mairie ou par internet, de nombreux habitants sont venus pour s'informer et/ou se faire préciser tel ou tel point particulier soit en général, le plus souvent sur le règlement ou sur les modalités de mise en œuvre des OAP. De plus, on compte environ une dizaine de personnes qui se sont déplacées mais sans pour autant souhaiter une trace écrite de leur passage.

**b - les demandes diverses et/ou multiples :** concernent pour la plupart des habitants/propriétaires qui souhaitent des modifications, parfois dans l'intérêt général, le plus souvent pour des motifs personnels. De plus, regroupés en collectifs, des habitants voisins des OAP n° 1 et 5 se sont mobilisés pour manifester leurs inquiétudes et leurs réserves par rapport à ces projets d'aménagements. Quant à l'OAP n°6 les réserves concernent le choix du site qui se heurterait à des difficultés environnementales (présence d'une vigne) et techniques (ligne à haute tension). Ces deux points devront faire l'objet d'une réflexion approfondie avant sa mise en œuvre de la zone artisanale (perspectives et sécurité). Notons enfin que le voisinage avec le cimetière nécessitera une implantation bien pensée de la résidence seniors sur la zone...

**c - les demandes de classement en zone constructible et/ou modification de zonage de rattachement :** concernent les personnes qui souhaitent voir leur parcelle passer- en tout ou en partie - en zone constructible pour divers motifs, notamment pour construire une maison pour eux-mêmes ou pour leurs enfants.

**d - le schéma de zonage d'assainissement** n'a pas rencontré d'objections particulières, à l'exception toutefois des propriétaires de parcelles se trouvant dans des secteurs classés en UD alors qu'ils sont riverains de secteurs bénéficiant (ou allant bénéficier / OAP) de l'assainissement collectif voire quasiment enclavés dans des zones UC.

\*

Les observations remettant en cause le PLU dans son ensemble sont absentes. Cependant on doit signaler deux collectifs d'habitants qui ont fait état de critiques et de propositions alternatives qui appellent des réponses argumentées de la municipalité. D'une manière générale, les observations portent sur des points du règlement ou sur les OAP. La plupart des interrogations portent sur les modalités de mise en œuvre, demandent des précisions ou formulent des suggestions sur certains points, par exemple les densités prévues dans les OAP. Une grande partie des demandes porte sur des changements de zonage en vue d'obtenir une constructibilité. Parmi celles-ci plusieurs émanent de propriétaires voisins de zones constructibles et qui contestent le tracé proposé ou bien demandent des adaptations spécifiques avec divers arguments.

## **III – RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS :**

### **III - 1 : sur les registres :**

#### **a – le P L U :**

##### **Observation n° 1 : Mme Annick Piriou-Robaglia**

**parcelles n° 1251 et 1254 / zone A :** demande que la parcelle 1254 retrouve son statut de terrain agricole (ex vigne) et que la n° 1251 puisse accueillir une habitation.

##### **Observation n° 2 : Mr et Mme Bergé**

**parcelles 684 et 685 / zone A :** demande que la parcelle 685 retrouve son statut de terrain constructible comme cela était dans le POS. Un courrier en date du 2 Juin est joint à cette demande.

##### **Observation n° 3 : Mr Lebré** (cf. observations n° 13, 22, 23 et 28)

**parcelles classées en zone UD** : souhaite savoir qui devra prendre en charge les dépenses liées au recalibrage et au réaménagement du chemin des Amélie : les propriétaires, les riverains, les usagers, l'aménageur, la municipalité ?

**Observation n° 4 : Mr et Mme Garabron**

**parcelles 379 et 380** / ces parcelles sont classées en zone inondable alors même qu'elles n'ont jamais été inondées. Serait-il possible de revoir ce point et passer au moins en UC la parcelle située plus haut que la maison ?

**Observation n° 5 : Mme Regis Annie**

Fait part de ses regrets de ne pas voir son terrain bénéficier d'un nouveau classement lui permettant de pouvoir construire.

**Observation n° 6 : Mr Gropellier** / parvenue via le registre dématérialisé (voir observation n° 14)

**Observation n° 7 : Mr Galy**

Son terrain situé quartier de la Fauconne se présente sous forme de deux restanques, traversées en leur milieu par un chemin en servitude de passage. Il souhaite savoir si compte –tenu de cette contrainte il peut néanmoins construire un garage qui ne serait pas attenant à son habitation comme le précise le règlement.

**Observation n° 8 : Mr et Mme Pascal**

**parcelles n° 1735 o 1742** / celles-ci étaient constructibles dans le POS. Des projets de construction ont été élaborés et les vignes arrachées dans cette perspective il y a quelques années. Toutefois la mairie leur a demandé de sursoir et ils n'ont plus eu de nouvelles depuis (cf. lettre recommandée adressée en mairie). Aujourd'hui ils constatent que leurs terrains sont désormais classés en zone A. Serait-il possible de passer en zone UD ou UC voisines ?

**Observation n° 9 : Mme Arniaud**

**parcelle n° 1467 chemin des Amélie** / cette parcelle est entièrement comprise dans le périmètre de l'OAP n° 5 et devra faire l'objet d'un projet d'aménagement concerté entre les différents propriétaires.

**Observation n° 10 : Mr Maurel**

**parcelles n° 1044/1046/1196** : classées en zone A / celles-ci étaient autrefois constructibles mais les demandes de vente successives ont été « gelées » par la mairie. Peut-on revenir sur ce classement en raison de la qualité du site et de sa proximité avec le centre du village ?

**Observation n° 11 : Mr Amann**

**parcelle n° 705 (Royère)** : classée en zone A / une constructibilité (même partielle) est demandée. Pour cela il fait valoir qu'il a cédé des terrains pour la construction d'une ligne EDF et pour une aire de retournement chemin de la Castelette. Par mail en date du 27 Juin il a demandé la possibilité de construire 3 maisons.

**Observation n° 12 : Mr Kerkerian**

**Parcelle n° 1330** / zone UD. Demande de renseignements sur le règlement du PLU.

**Observation n° 13 : Mr Borel** (cf. observations n°3, 22, 23 et 28)

Sa parcelle (classée en zone UC) est contigüe à l'OAP n° 5. Il souhaite connaître les modalités d'aménagement (largeur, revêtement etc...), le statut et les modalités de gestion du chemin piétonnier projeté car celui-ci devrait empiéter sur sa propriété. De plus, dans l'hypothèse d'une augmentation du flux de circulation sur le chemin d'accès il conviendra de veiller aux risques d'accident (notamment pour les piétons) en raison de deux virages à angle droit.

**Observation n° 14 : Mr Gropellier** (cf. observation n° 6)

Signale que deux parcelles (625 et 1195) malgré leur classement en EBC viennent néanmoins d'être entièrement déboisées : est-ce normal et devront-elles être reboisées ?

Le règlement ne précise pas que les annexes peuvent être construites en limites séparatives (cf. page 109 art. 7 et 8). Son voisin est également intéressé car cela permettrait de mieux séparer et isoler les deux propriétés l'une de l'autre.

**Observation n° 15 : Mme Freytag**

**parcelle n° 1502** / zone UD avec « aléa inondation » ; cela semble surprenant sachant que celle-ci est située en élévation et très éloignée de tout cours d'eau.

**Observation n° 16 : Mr Bart Rabaut**

Dans le PLU les maisons au bout de chemin des belouzes sont en zone agricole. Dans le cadre de la mise en place des futures installations, dont notamment l'installation de la fibre optique (internet haute débit), est ce que ces maisons seront également connectées ? Peut-on prévoir que ces maisons seront prises en compte dans le cadre de ces extensions futures de ce genre.

**Observation n° 17 : Mrs Blache** (*Jean-Paul, Pierre-Yves, Jacques et Yann*)

Concernant l'OAP n°4 (2AU) plusieurs points sont soulevés :

- l'implantation de la résidence seniors est-elle opportune compte-tenu de l'éloignement du centre et le voisinage du cimetière : ce dernier point n'est-il pas un obstacle au plan humain et commercial ?
- l'aménagement de l'OAP pourrait-elle s'effectuer par tranches et l'unanimité des propriétaires est-elle nécessaire ?
- compte-tenu de l'augmentation de la superficie du projet quelle sera l'emprise au sol de la résidence ?

Dans l'état actuel du projet d'OAP, les informations disponibles ne semblent pas suffisantes pour qu'une négociation soit envisageable avec un éventuel aménageur.

**Observation n° 18 : Mme Gayraud**

Riveraine de l'actuel stade, souhaite savoir comment seront aménagées les clôtures de l'OAP afin de respecter la quiétude et l'indépendance des riverains.

De plus, Mme Gayraud possède une parcelle H112 faisant l'objet d'une préemption éventuelle (ER N°19). Serait-il possible de lever celle-ci afin de permettre d'aménager quelques places de parking au profit de l'institut médical IME.

**Observation n° 19 : Mme Lacroix**

**parcelles n° 253/1131/1136 / zone UD.**

Ce secteur est actuellement en zone d'assainissement non collectif. Serait-il possible de profiter du voisinage de l'OAP n°5 pour passer en assainissement collectif ?

Par ailleurs elle relève que la parcelle n° 1742 a été coupée en deux et que si une partie reste en zone A, l'autre partie passe en UD contrairement au projet présenté en Juillet 2017. Cette constructibilité d'un secteur plus élevé que les autres sera source de gênes sonores et visuelles pour le voisinage. De plus elle ne dispose actuellement d'aucun accès.

**Observation n° 20 : Mme De Cotencin** (*filie de Mme Arniaud / 9 rue de l'acacia*)

**parcelle n° G 489** classée en zone A : souhaiterait pouvoir construire une habitation.

**Observation n° 21 : MR Moyal Pablo** (*cf. Observation n° 3 du registre Assainissement*)

**parcelle n° 1355 / zone A** (quartier les Belouzes). Tout le secteur est actuellement en SPANC : ne serait-il pas opportun de privilégier le raccordement au réseau des habitations existantes plutôt que d'aménager et de raccorder des secteurs encore non bâtis comme pour les OAP ? Il observe à cet effet que la partie haute des Belouzes est aussi urbanisée que la partie basse, elle-même classée en UC et non en A !

**Observation n° 22 : Mme Lopez Magali** (*cf. observations n° 3, 13, 23 et 28*)

Riveraine de l'OAP n° 5 (chemin de l'Oustallet) elle fait remarquer que l'accès à sa propriété est déjà très difficile et que l'emprise de l'OAP ne pourra qu'aggraver cette situation. Est-il envisageable de prévoir une zone de retournement ou de lui ouvrir la possibilité d'un autre accès plus commode ?

De plus elle observe qu'il s'agit d'un quartier très calme et que la construction d'une résidence seniors aurait été plus pertinente dans ce secteur que dans celui prévu au projet.

**Observation n° 23 : Mme Pérès Florence et Mr Banos Hervé**

**parcelle n° 1465 B** (*cf. observation n° 3, 13, 22 et 28*)

Le cheminement piétonnier envisagé pour l'OAP n°5 pose des problèmes en raison de la présence de compteurs électriques et en matière d'accès à leurs deux garages.

Quelle est l'intérêt de créer une voie qui ne peut qu'entraîner des nuisances au voisinage ? De plus il y a déjà six riverains sur le chemin : celui-ci sera-t-il en capacité d'absorber le trafic supplémentaire lié aux 23 nouvelles habitations projetées ? A cet effet ils demandent expressément la suppression de la partie de l'emplacement réservé n° 16 reliant le chemin R. Swenzy (voie piétonne)

**Observation n° 24 : comité d'intérêt de quartier** (*chemin du Plan, de l'Orgouse, de l'avenue de Verdun et du chemin du long mur*)

- **OAP n°1** : celle-ci s'organise sur une superficie totale de 2,5 ha et dispose donc d'un potentiel constructible de 40 logements supérieur aux 16 / ha prévus ; il en découle que les dépenses liées aux réseaux seraient mieux amorties pour un parc de logements plus important. Le Département estime

insuffisant le nombre de logements proches du centre. De plus l'accès au village est difficile au niveau du pont de l'Orgouse.

- **OAP n°3** : quelles sera l'impact de l'ouverture de cette zone sur la voirie d'accès au secteur ? Aucun aménagement de loisirs n'est prévu, notamment sur les berges de l'Orgouse. La passerelle doublant le pont de l'Orgouse n'est pas mentionnée.

- **remarques d'ordre général** :

. l'interdiction de transformer les commerces du centre en habitation ne va-t-elle pas accentuer la visibilité des commerces fermés ? L'absence de zone commerciale ne risque-t-elle pas d'amplifier l'activité commerciale en direction de Pertuis ?

. le positionnement du nouveau stade n'est-il pas destiné à ouvrir à terme une voie de contournement ?  
on relève l'absence d'un plan de circulation global.

. enfin certains projets semblent surdimensionnés (cf parc d'accrobranche...)

### **Observation n° 25 : Mme Sulpice Marine**

**Parcelle n° 298** / section B classée en A .

Au POS cette parcelle était classée en zone 2 Na d'aménagement futur. Le changement de statut intervient alors que ce terrain a fait l'objet d'une donation fondée sur une valeur très supérieure à celle d'un terrain à vocation agricole, ce qui aura des conséquences financières importantes sur la future succession au sein de la fratrie.

Par ailleurs si une voie de contournement est créée comme cela avait été annoncé l'indemnisation sera-t-elle basée sur la valeur des terrains au POS ou au PLU : la seconde possibilité serait très pénalisante... La présence d'une arrivée d'eau, la proximité du canal de Provence, de l'électricité et de l'assainissement laisse supposer que ce terrain pourrait dans l'avenir changer à nouveau de statut. Un classement en zone UD est demandé et, en cas de refus, une indemnisation sera réclamée.

### **Observation n° 26 : Mme Reynier Josette**

Souhaitait des informations sur le statut de sa parcelle (environ 1 ha) incluse dans l'OAP n° 5.

### **Observation n° 27 : entreprise TECHNIPIPE (cf. observation n° 36)**

Rappelle que les concessionnaires des canalisations GECSEL/SAGESS/TE doivent être informés de tout changement éventuel d'accès aux servitudes en matière de transports de produits (cf. Tome VII : servitudes).

### **Observation n° 28 : Mr et Mme Beauté (cf. observations n° 3, 13, 22 et 23)**

**Parcelle n° 1559** /chemin Robert Swanzy. Les propriétaires s'opposent à la création d'un chemin « piétonnier » car il serait pénalisant : pour des raisons de sécurité des piétons, d'accès (virages dangereux) absence d'éclairage etc... La réserve inscrite dans le projet de PLU n'est pas mentionnée sur leur acte de propriété. Si toutefois ce cheminement piétonnier était créé comment interdire efficacement l'accès aux cycles, mobylettes et motos ?

### **Observation n° 29 :Mme Lacroix Brigitte (cf. observations n° 3, 13, 22, 23, 28 et 30)**

**Parcelles n° 253, 1131, 1136** / souhaite connaître le tracé des voies de circulation qui desserviront les parcelles 1137, 1467 1468, 1469, 1279 et 1121.

Ces infrastructures accueilleront-elles les canalisations d'assainissement, les gaines de téléphone, électriques et l'éclairage public ?

Le chemin de l'Oustallet et des Améliés seront-ils élargis ?

### **Observation n° 30 : Mme Melkonian Véronique**

(cf. observations n° 3, 13, 22, 23, 28, 29 et 41)

Plusieurs parcelles voisines de l'OAP n°5 sont classées en zone UD tandis que le secteur voisin et limitrophe est UC avec un assainissement collectif. Cela crée une disparité pénalisante pour les quelques habitations concernées : qu'est-ce qui justifie cette disparité de classement entre des habitations voisines dans un même ensemble géographique ?

De plus cela va à l'encontre de l'harmonisation souhaitée par la commune et enfin le classement en UD interdit à la propriétaire (artisan sculpteur) de procéder à une extension de son activité professionnelle ce qui serait possible en UC.

Enfin, compte-tenu de l'augmentation de la population du secteur et donc du trafic qui en découlera, quel sera le statut (public ou privé) et comment seront aménagées les voies d'accès (trottoirs, éclairage public, parkings)

Enfin comment seront assurées la tranquillité et l'intimité des riverains de l'OAP ?

### **Observation n° 31 : Mr Reynier Robert**

Membre du Conseil Municipal signale que la commune n'ayant pas de commission d'urbanisme les élus de l'opposition n'ont pas été entendus durant l'élaboration du PLU. C'est pourquoi l'enquête publique lui donne l'occasion de formuler ses remarques et observations :

- opposition à l'implantation du stade dans un secteur agricole en culture. Pourquoi ne pas utiliser plutôt les terrains rive droite à proximité du cimetière ou à La Fayence ? En outre le futur stade sera éloigné du CES et le coût de la passerelle d'accès sera élevé en raison de la forte déclivité du terrain.
- le choix de positionner la future zone artisanale sous une ligne à haute tension est un facteur de risques d'accident non négligeable.
- pourquoi les deux parcelles encadrées par l'OAP n°1 et la zone UC ne sont-elles pas comprises dans le tracé du zonage ? L'extension de la zone artisanale aurait été plus pertinente à cet endroit proche de l'actuelle et ces terrains sont déjà viabilisés.
- comment se justifie le classement en zone hôtelière AH de bastide de La Fayence ? Si celle-ci est remarquable elle ne peut changer de destination selon le règlement.
- dans le secteur des Jonquiers pourquoi classer aussi en EBC les terres exploitables : veut-on écarter les agriculteurs et les éleveurs ? La présence de loups fait peser un risque sur les bêtes si on ne peut sécuriser un bâtiment.
- les cabanons et fermettes de moins de 70 m<sup>2</sup> ne peuvent être réorientées vers le tourisme ou des logements : cet interdiction conduit à amplifier la dégradation des paysages et du patrimoine rural.
- la décohabitation des enfants d'agriculteurs est rendue impossible avec la contrainte maximale de 150 m<sup>2</sup>. Cela implique que l'agriculteur qui prend sa retraite devra quitter ses terres et aller en EPHAD ?
- en matière de logement, le parc locatif privé est insuffisant et imposer un logement social pour trois créés est dissuasif ! Les loyers augmentent, les jeunes ne peuvent se loger et on assiste à un vieillissement de la population.

### **Observation n° 32 : Mr et Mme Soler**

Demandent que le chemin des Belouzes puisse, en raison de sa proximité avec l'agglomération, bénéficier du raccordement à la fibre optique.

### **Observation n° 33 : Mr Cast Robert**

Demande que Son habitation (ferme familiale) puisse bénéficier de possibilités d'extension qui permettraient à sa fille et sa famille de pouvoir construire.

### **Observation n° 34 : Mr Brun Frédéric**

**parcelles F 1195 et 1196**/Fait part de son étonnement concernant le classement en EBC de sa parcelle qu'il est sur le point de remettre en culture. De plus comme en témoigne la photo jointe à son courrier cette parcelle est vide de tout boisement.

### **Observation° 35 : Mr Tosolini Yves** (chemin des Améliés)

Se trouve dans un secteur d'assainissement autonome mais dont la mise en œuvre s'avère très difficile et source de nuisances. Il souhaiterait pouvoir se raccorder au réseau collectif.

Par ailleurs le chemin d'accès à son habitation est défoncé à la suite des travaux réalisés par le canal de Provence qui ne procède pas à la remise en état.

### **Observation° 36 : association La Tour d'Aigues Pour Tous**

Le courrier soulève plusieurs points :

- le projet de PLU est contradiction avec la Loi Alur notamment au plan de la consommation de terres. De plus les perspectives de croissance de la population sont trop élevées (abandon de la zone du Revol suggérée).
- *avis défavorable* concernant le projet de réglementation relative aux STECAL la Fayence, Malafaire et Parc Accrobranche : le droit à construire est trop important et, pour l'accrobranche en contradiction avec le classement en EBC.
- *avis défavorable* pour le projet du Revol, notamment en raison de l'absence de continuité avec la zone actuelle. De plus ce projet nuira à la qualité paysagère et la destruction de terres agricoles entraînerait des risques de spéculation immobilière.
- *avis défavorable* pour la création d'un parking de covoiturage ainsi que son emplacement.
- les perspectives de création de logements sont sous-évaluées et n'absorberont pas l'essor prévu de la population : une révision de la réglementation de la zone UD est suggérée et les prévisions de logements des OAP pourraient être augmentées (par exemple 40 logements contre 16 prévus dans l'OAP n° 1).
- l'essor de l'agrotourisme est entravé par un règlement restrictif. En l'état actuel l'accueil des touristes est difficile en raison de surfaces trop limitées.

- le déplacement du stade devrait permettre d'accroître les espaces verts, de créer un espace de jeux pour enfants et le logement (dont le social).
- le site du futur stade consommera 7 ha de terres agricoles. Son implantation sur la rive droite serait plus rationnelle et moins coûteuse.
- rien n'est prévu afin de favoriser l'attractivité commerciale ou pour pérenniser les commerces existants.

**Observation n° 37 : Mr Jullien Jean-Michel** (cf. observation n° 27)

*Entreprises GEOSEL et SAGESS*

Les documents (annexe 7) relatifs aux canalisations d'intérêt général de transport d'hydrocarbure et de saumure de GEOSEL et de SAGESS appellent plusieurs commentaires, questions et remarques :

- quelle est la signification de « Conduite ref 030 »
- Le document de création est le Décret du 30 mars 2006.

Dans la rubrique I1 :

- I – Généralités : les textes cités ne sont plus d'actualités et sont même abrogés. Merci de se rapprocher de la DREAL pour obtenir les références des documents en vigueur.
- II – Procédure d'instruction : le document fait référence à des textes et des procédures abrogés
- III – Effets de la servitude : le document fait référence à des textes et des procédures abrogés

**Observation n° 38 : Mme Picart Stéphanie (Frédéric Picart)**

**parcelle n°163 : section E** (310 chemin des contrats, anciennement quartier des jonquiers, route de Mirabeau) Fait état d'une erreur matérielle concernant le classement de sa parcelle qui « aurait dû être classée en IINDaf »

Sa maison figurait au POS légalement et à ce titre redevable des impôts et taxes.

**Observation n° 39 : Mme Daclin Nathalie**

Propriétaire au n° 200 (chemin du plan) demande des précisions sur les points suivants :

- à proximité de son habitation, la parcelle G 1123 a été classée en partie en zone 1AU du PLU et fait l'objet d'une OAP n°1 destinée à accueillir 8 logements. Le choix de l'emplacement de cette OAP dans une zone d'habitat diffus est étonnant car il contredit les objectifs du PADD qui visent à favoriser une densification structurée dans l'enveloppe urbaine pour contenir l'étalement urbain. L'objectif du PADD étant : les zones urbanisées de la commune ne doivent pas être étendues. En instituant une OAP sur une parcelle classée en zone 1AU dans un tel secteur, le PLU aggrave au contraire cet étalement urbain et augmente le périmètre d'une zone déjà urbanisée.

- s'agissant du classement de la parcelle G 1123 en zone 1AU du PLU, des friches et un bosquet de chênes pubescents ont été identifiés. Compte-tenu de ces éléments et le fait que cette parcelle s'ouvre ensuite sur de vastes parcelles agricoles, ce classement paraît-il pertinent et justifié ?

- de plus elle attire l'attention sur le caractère dangereux et préoccupant par cette extension de zone d'habitation de 8 logements (soit une quinzaine de véhicules supplémentaires), d'envisager une augmentation du trafic automobile et le passage de l'unique accès entre le centre du village (écoles, commerces, services) et le quartier du Plan: le pont sur l'Ourgouse, sur lequel 2 véhicules ne peuvent se croiser ; pire où un deux roues ou bien encore un piéton engagés sont en danger si l'automobiliste ne fait pas preuve d'une extrême prudence.

Instituer une OAP sur une parcelle classée en zone 1AU dans un tel secteur, sans tenir compte de l'étroitesse du pont sur l'Ourgouse est-il pertinent ?

- enfin, le choix de l'emplacement du nouveau stade est mal compris, alors qu'un site comme celui de La Fayence paraît plus logique et moins onéreux à aménager. Quelle est la justification d'une nouvelle zone d'activité qui en plus dévisagerait un peu plus l'entrée de notre village ?

**Observation n° 40 : Mr Fontaine Frank**

Aucun projet d'aménagement du parking de l'école Élémentaire Lucie Aubrac et de l'école Maternelle l'Orangerie ne semble prévu et qu'avec une trentaine de places, ce parking semble sous dimensionné et extrêmement dangereux. Durant les heures d'affluence, les enfants circulent entre les véhicules qui s'arrêtent et stationnement hors des emplacements autorisés. Par ailleurs, il n'y a pas de passages piétons au centre et à la sortie du parking. Cette problématique est accentuée le mardi, jour de marché : les véhicules utilitaires des commerçants stationnement dans le parking de l'école.

**Observation n° 41 : Mr Fardeau Vincent** (cf. observations n° 3, 13, 22, 23, 28, 29 et 30)

Les accès prévu pour desservir l'emplacement réservé n° 16 sur le chemin Robert Swanzy suscite des remarques et critiques concernant le trafic automobile, la circulation des vélos et piétons. Par ailleurs la liaison prévue avec l'OAP n° 5 est entièrement à créer tandis que d'autres chemins existent déjà. Si



toutefois cette réserve serait maintenue il est demandé que le caractère exclusivement piétonnier soit précisé et que la circulation des riverains fasse l'objet d'une sécurisation efficace.

**Observation n° 43 : Mme Daclin Nathalie**  
(voir observation n° 39)

**Observation n° 44 : Mr et Mme Ghaziguian et Djelezian**

**Parcelle n° F1187 classée en EBC** / cette parcelle est entièrement déboisée depuis plusieurs années (cf. photo jointe). De plus ce terrain était constructible dans le POS et dispose de tous les réseaux. La constructibilité en UD ou UC comme les parcelles voisines est demandée (procédure judiciaire envisagée...).

**Observation n° 45 : Mr Lachal François**

Sur les parcelles dont il est propriétaire il souhaite que celles abritant le pigeonnier et l'ancienne cave de vinification puissent également bénéficier d'un classement en Ah. Pour cela il est demandé de prendre en compte d'une part la présence des ruines de deux bâtiments à proximité du pigeonnier et d'autre part que le pourtour de l'ancienne aire est sans valeur agricole.

Il regrette le choix d'implantation du stade sur la rive gauche de l'Eze car cela entraîne la disparition d'une vigne donnant sur la vue du château.

Par ailleurs, il voit un manque de logique dans la délimitation de la zone centre du village. Le projet d'aménagement du stade Yves Garcin pourrait supporter davantage de logements en R+2 et il serait dommage d'étendre la zone du Revol le long de la route de Pertuis.

**Observation n° 46 : Mr Nobrega Antonio**

Avec les nouvelles règles d'urbanisme dans les zones UC il devient possible de construire 30% de la superficie d'où risques extrêmes de parcellisation : passage à 300 m<sup>2</sup> contre 800 à 3 000 m<sup>2</sup> précédemment. Il y voit des risques de déstructuration du village ; le PLU intègre l'environnement (bilan énergétique) mais l'environnement social semble mal appréhendé (risque de rupture).

**Observation n° 47 : Mme Shute Dany** (cf. observation n° 19)

**Parcelles n° 1134 et 1794** / chemin de l'Oustallet (cf. Améliés)

Compte-tenu des aménagements liés à la mise en œuvre de l'OAP n°5 et de la proximité de la zone UC le raccordement au réseau collectif est demandé. Par ailleurs le chemin de l'Oustallet étant privé quel sera son statut à l'avenir ?

**Observation n° 48 : Mme Aubert Catherine**

**Parcelles n° 167 et 217** / les Molières classées en A mais limitrophes secteur N. La constructibilité est demandée.

**Observation n° 49 : Mmes Masson-Benoit Martine et Robert Chantal**

**Parcelles E 41, 42 et E 128** / quartier des Jonquiers. Ce terrain avait été acheté constructible en 1966. Il a été viabilisé et dispose d'un accès goudronné. Le classement envisagé ne leur convient pas.

**Observation n° 50 : Mr Bourdely Lionel**

**Président de l'association La Voguette** (*enfants autistes*). Tout le secteur du centre est classé en N mais les activités médico-sociales et culturelles de l'établissement nécessitent l'implantation d'un chapiteau permanent ce qui n'est pas autorisé. En raison du caractère particulier du centre ne serait-il pas possible de trouver un classement compatible avec ces activités nécessaires pour le développement et l'insertion des enfants, type Nc, Nd, Nj etc... ? De plus aucun vis-à-vis et viabilisation existante.

**Observation n° 51 : Mr Amour Olivier**

**Parcelle classée en UD** / souhaite connaître le type d'aménagement prévu par le chemin de desserte de la Piboule (ER 16). Il en va de même pour la voie n° 14 (chemin du long mur) : assurera-t-elle la liaison avec la route de Grambois, comment et à quel niveau ?

**Observation n° 52 : Mr et Mme Verre Antoine et Simone**

**Parcelle n° 573, 574 et 576 / zone A.** La constructibilité est souhaitée car voisines de maisons et autrefois constructibles.

**Observation n° 53 : Mr Morellon Gwendoline**

**Parcelles n° 1737, 1738, 1739, 1740, 1741 et 1742** section B / ces parcelles sont toutes classées en zone A et sont limitrophes de la zone UC. Le changement de classement est demandé : UD ou UC ?

**Observation n° 54 : Mr et Mmes Tricon Agnès et Lionel**

**OAP n° 5 :** le chemin Robert Swanzy paraît très difficile à aménager (virages) et dangereux en raison de l'étroitesse de la voie pour les usagers (piétons, poussettes notamment). Ils refusent que ce chemin devienne un lieu de passage pour les nouveaux habitants. Même aménagée avec des trottoirs, cette voie reste inadéquate. En revanche le chemin des Améliés conviendrait mieux

**Observation n° 55 : Mmes Gastaldi Claudette**

Indique qu'elle partage les réflexions sur le registre PLU, notamment celles formulées par les membres de La Tour pour Tous et le comité du vallon de l'Orgouze. Elle s'étonne du nombre de critiques au projet qui résultent d'un « manque de concertation et d'études »...

Par ailleurs, elle insiste sur la nécessité de bien réfléchir sur le devenir du stade Garcin et à la promotion de l'agrotourisme. De même l'aménagement du « fâcheux rond-point » St Roch la préoccupe.

**Observation n° 56 : Mmes et Mrs Thery Hélène, Sylvie, Yves et Jacques**

**OAP n° 1 :** ont concédé à EDF l'implantation d'un pylône H T en bordure de leur parcelle n° 1123.

Ils demandent que l'espace vert prévu côté nord soit implanté côté sud autour de ce pylône pour optimiser l'espace. De plus le chemin d'accès au projet a été prévu en tenant compte de cette implantation et cela les amène à envisager un autre accès !

**Observation n° 57 : Mr le Maire de La Tour d'Aigues**

Mr le Maire (cf. courrier du 13 Juillet), indique les modifications qu'il souhaite apporter au projet de PLU. Ces éléments portent sur quelques articles du règlement et des emplacements réservés et l'OAP N°5 : zone UA (art. 6, 10,11), zone UC et UD (art.6 ,7 et 11), zone UEA, zone UE, zones A et N

## **b- l'assainissement**

**Observation n° 1 : Mr Bart Rabaut**

Lot 1226 : l'assainissement collectif s'arrête à moitié du Chemin des Belouzes et les maisons qui se trouvent à la fin de la rue ne sont pas raccordées. Demande la prise en compte de ces logements de fin de la rue également dans les extensions d'assainissement futur.

**Observation n° 2 : Mme Lacroix (cf. Observation n° 19 registre PLU)**

**parcelles n° 253/1131/1136 / zone UD.**

Ce secteur est actuellement en zone d'assainissement non collectif. Serait-il possible de profiter du voisinage de l'OAP n°5 pour passer en assainissement collectif ?

**Observation n° 3 : Mr Moyal Pablo (Observation n° 21 registre PLU)**

**parcelle n° 1355 / zone A** (quartier les Belouzes). Tout le secteur est actuellement en SPANC : ne serait-il pas opportun de privilégier le raccordement au réseau des habitations déjà existantes plutôt que d'aménager et de raccorder des secteurs encore non bâtis comme cela est envisagé pour les OAP ? Il observe à cet effet que la partie haute des Belouzes est autant urbanisée que la partie basse, elle-même classée en UC et non en A !

**Observation n° 4 : Mr et Mme Soler (cf. Observation n° 30 registre PLU)**

En raison de la proximité des réseaux et de l'urbanisation, il est demandé l'extension du réseau d'assainissement collectif à la partie haute du chemin des Belouzes.

### III - 2 : LES P P A :

Emettent en général des avis favorables, toutefois certains points demandent soit des précisions supplémentaires soit des réponses circonstanciées de la municipalité :

#### **a : Département de Vaucluse :**

*Sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessous / avis favorable :*

♦ **réseau routier et les transports :**

. *emplacement réservé* : le n° 2 concerne la RD 120 et non la RD.

. *le règlement* : doit autoriser explicitement les exhaussements et affouillements de sols et la réalisation d'aménagements liés à l'opération routière (zones UC, 2AU et N).

. *les OAP* : les procédures de déclassement de l'ancien tracé de la RD 956 doivent être engagées dès maintenant pour la n° 6 relative à une future zone économique.

♦ **action sociale et logement** : le parc de logements locatifs « sociaux » est estimé insuffisant par rapport au profil socio-économique des ménages de la commune et le vieillissement de la population . Même hors Loi SRU, un taux de 30% est attendu dans les OAP 3, 4 et 5 et dans les zones UA-UB-UC et 2AU.

♦ **consommation d'espaces agricoles** : la volonté communale de réduction de la consommation foncière afin d'atteindre l'objectif de 4 800 habitants devra être précisée car le besoin en termes de logements est estimé à 200 et non à 77 : où seront réalisés les 130 manquants sachant que le SCoT impose une densité moyenne de 30 à 35 logements/ha ?

♦ **projets de STECAL :**

. *le parc accrobranche intercommunal* : projet bien ciblé dans le règlement.

. *camping municipal* : situé en zone inondable : validation de l'Etat nécessaire.

. *secteurs à vocation hôtelière* : des précisions sont nécessaires afin d'éviter le mitage, l'extension à 50% est excessive et devrait être ramenés à 40% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

♦ **règlement du PLU** : en zone UD les reculs et les hauteurs vont conduire à de faibles densités : dans le règlement, ces règles devraient être assouplies conformément au SCoT.

**En outre, le Département émet un avis réservé** sur l'extension de la zone d'activités le long de la RD 956 qui débouchera sur une extension des espaces urbanisés en entrée de ville et des risques de spéculation foncière. Les zones d'activités existantes semblent suffisantes.

#### **b : Préfecture de Vaucluse**

**DREAL (unité départementale Vaucluse)** : aucune remarque particulière

**Direction Départementale des territoires (DDT) avis favorable**, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- différer le projet de déplacement du stade en raison de l'absence de solutions alternatives pour le déplacement du projet.
- revoir les densités sur les OAP, notamment n°4
- préciser les objectifs de modération de consommation foncière, notamment au regard de celle de la période 2001/2014.
- préciser le règlement des secteurs Nd et Ns2 où les constructions sont incompatibles avec les activités agricoles(cf . STECAL).

**CDPENAF : avis favorable**, avec prise en compte les recommandations de limiter à 60 m<sup>2</sup> les emprises au sol de toutes les annexes (piscines comprises) et la mise en place d'écrans végétaux face aux contraintes agricoles

. **avis défavorable** au titre des STECAL pour les secteurs Ah « la Bastide, la Fayance et Bastide Malafaïre » (en cas de maintien le droit à construire devrait être réduit) et pour le secteur Npa accrobranche (revoir le périmètre et retravailler la frange cultivée).

. **avis favorable** pour les secteurs Ah « Bastide La Castelette, Bastide St Victor, Ne »

### **c : l'Agence Régionale de Santé (ARS)**

**avis favorable** sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

◇ **alimentation en eau potable :**

. les tensions relatives à la sécurisation de la ressource en eau potable sur l'ensemble des communes du SIVOM n'ont pas été prises en compte : le rapport de présentation et les annexes sanitaires devront donc être complétés. Toutefois l'augmentation des besoins en eau potable pourra être assurée.

◇ **règlement :** celui-ci prévoit que captages, forages ou puits privés sont permis en Ah, Nj et NS1. Or les établissements recevant du public doivent être raccordés au réseau public. En zone Ah le changement de destination des locaux n'est pas possible.

### **d : la Chambre d'Agriculture de Vaucluse**

Souligne en préalable l'effort municipal de maîtrise de la consommation foncière. Cependant des réserves et remarques sont émises concernant les points suivants :

◇ **la zone d'activités du Revol-sud :** le choix de ce site en entrée de ville sans étude alternative de localisation comporte de nombreux risques, notamment de spéculation foncière. Le classement de ce secteur pourrait être – au titre d'une forme de compensation agricole – classé en Zone Agricole Protégée.

◇ **avis défavorable pour la création d'un nouveau stade :** le site de l'ancien stade paraît peu optimisé au plan du logement. De plus, l'impact de la délocalisation est considérable au plan agricole (plus de 7 ha) et le franchissement de la limite de l'Eze constituerait un signal inquiétant pour les espaces agricoles.

◇ **délimitation des zonages A et N :** il serait - à minima - nécessaire de revoir le règlement pour les zones N sous peine de voir y disparaître l'agriculture.

◇ **le règlement :** des évolutions semblent nécessaires :

. dans la formulation de l'article A2 (exploitants)

. zone N : compléter l'article N2 (constructions nécessaires à l'exploitation agricole)

. le règlement sur les activités agro-touristiques est en contradiction avec le PADD. Ces activités peuvent difficilement être réalisées dans un même volume.

. limiter les annexes et extensions à 30%, les piscines à 20m<sup>2</sup> etc...

. article A9 : préciser l'emprise au sol de 250 m<sup>2</sup>.

. veiller à la compatibilité de la réglementation de la circulation sur la RD 956 avec celle des engins agricoles.

Compte-tenu de ces différents éléments la Chambre d'Agriculture émet un **avis réservé**.

### **e : l'INAO**

D'une manière générale, le PLU restitue des espaces agricoles et naturels par rapport au POS et prévoit un développement urbain modéré. Toutefois l'INAO émet un **avis réservé** en raison des 2 points suivants :

◇ l'OAP n° 6 créant une zone d'activité de 4 ha impacterait 3 ha de l'appellation AOC « Luberon »

◇ le périmètre du STECAL ( accrobranche) en zone Npa devrait être limité afin de réduire la consommation de terres classées en AOC.

## **f : le Parc Naturel Régional du Luberon**

*avis favorable*

Souligne la qualité d'ensemble du projet mais souhaite la prise en compte de deux points :

◊ l'extension de la zone du Revol : site sensible (vignes et platanes) en entrée sud de la ville et déconnecté des parties urbaines. Les mesures de réduction de l'impact de l'aménagement de cette zone ne compenseront pas la perte qualitative et sont contradictoires avec les prescriptions des points 15 et 16 du PADD : une autre localisation serait à rechercher.

◊ l'importance du parc accrobranche sur 10 ha, le flux touristique et son impact sur l'agriculture devrait entraîner des problèmes de circulation et d'accès aux parcelles cultivées : une limitation du dimensionnement du parc serait à envisager,

Par ailleurs, la protection des ripisylves de l'Eze, de l'Ourgouse et du Riou n'est pas entièrement assurée. Le classement en EBC est conseillé.

## **g : l'Autorité environnementale**

Par envoi parvenu le 9 mars 2018, l'Autorité Environnementale a été saisie. Cette évaluation environnementale vise à permettre la mise en relief des problématiques environnementales, selon une vision prospective et une double approche de l'espace et des usages du territoire.

A la date d'ouverture de l'enquête publique, les trois mois d'instruction étant écoulés, l'avis de l'Autorité Environnementale est réputée favorable.

## **h : le service départemental d'incendie (SDIS)**

*avis favorable* avec la prise en compte des corrections et précisions ci-après :

- *au rapport de présentation* : p. 44 mentionner le « service de défense extérieure contre l'incendie » et p. 171 remplacer la carte d'aléa feux de forêts par celle validée le 3 Mai 2017
- *au règlement* : rédaction art 10 p. 10 à modifier ainsi que plusieurs termes art 12 p. 12

\*

En application de l'article R123-18 du décret n° 2011-2018 du 29/12/2011, il vous appartient à présent de me faire parvenir en retour, ***dans le délai maximal de 15 jours***, un mémoire en réponse, lequel sera annexé à mon rapport et à mes conclusions, pour être mis à la disposition du public, en Mairie de La Tour d'Aigues durant une année.

**Fait le 20 Juillet 2018,**  
**Le Commissaire Enquêteur**  
Patrice CONEDERA

