

PRÉFECTURE DE VAUCLUSE

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**"AMENAGEMENT
DU QUARTIER DU PARC"**

**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE
DE
LA TOUR D'AIGUES**

**à la demande de
L'Etablissement Public Foncier PACA
Maître d'Ouvrage délégué**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**Décision du Président du Tribunal Administratif de NÎMES
N° E08000130/84 du 4 juillet 2008
Arrêté de la Préfecture de VAUCLUSE
N° SI2008-07-11-0020-PREF du 11 juillet 2008**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE
A L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU PARC SUR COMMUNE DE LA TOUR
D'AIGUES**

Septembre – Octobre 2008

Document établi par Jean Pierre DEBELLE, Commissaire-Enquêteur, suite à sa désignation par le Président du Tribunal Administratif de NÎMES, le 4 juillet 2008

Ces conclusions et cet avis font suite à l'enquête publique qui s'est déroulée, du 1^{er} septembre au 3 octobre 2008, selon les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral du 11 juillet 2008 portant ouverture de l'enquête préalable à la DUP nécessaire à la réalisation de « **L'Aménagement du Quartier du Parc sur la Commune de LA TOUR D'AIGUES** ».

En application de ces prescriptions, le présent document fait uniquement référence à la rédaction d'un rapport concernant cette enquête que le lecteur peut consulter auprès de la Direction Générale des Services de la mairie de LA TOUR D'AIGUES. Il y trouvera toutes les informations concernant le déroulement de cette enquête, l'inventaire, l'analyse et la synthèse des observations du public, les informations et/ou les avis de l'Etablissement Public Foncier en charge de la maîtrise foncière du projet, du Maire de la commune, de représentants des Services de l'Etat concernés ayant souhaité s'exprimer, ...

1) - LES OBSERVATIONS CONCERNANT LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

S'agissant de la procédure :

- Le Commissaire-Enquêteur a pu vérifier que l'ensemble des prescriptions définies par l'Arrêté du Préfet a été strictement respecté, notamment pour l'information du public. Il n'a d'ailleurs recueilli aucune observation négative à ce sujet.
- Aucun incident n'est à signaler.
- La visite d'une propriété privée, effectuée suite à une invitation d'un intervenant, a été conduite après information du Préfet.
- Un document, l'Etat Parcellaire n'étant pas conforme à un Plan Parcellaire, a été remplacé en juillet dans le dossier d'enquête, bien avant l'ouverture de l'enquête.
- Il n'a pas été nécessaire (ni demandé) d'organiser une réunion publique pendant la période d'enquête.

S'agissant de la participation du public :

Elle a été relativement faible et a concerné :

- Les propriétaires (2 indivisions et 1 simple propriété) ou les ex-propriétaires (1 indivision et une simple propriété) des parcelles situées dans le périmètre du projet,
- Deux habitants, résidant dans la commune, dont un s'étant exprimé en son nom propre et au nom de l'Association LUBERON-NATURE,
- Aucun intervenant de la zone pavillonnaire de la rue du parc, limitrophe du projet.

S'agissant des observations :

- Elles ont été consignées dans les registres d'enquête après chaque entretien avec le Commissaire-Enquêteur,

- Pour la plupart, Elles ont été confirmées par des documents écrits très argumentés portés en annexe du rapport d'enquête.

S'agissant des informations complémentaires :

Le Commissaire-Enquêteur a obtenu toutes les réponses aux questions qu'il se posait auprès des Services de l'Etat, du Maire de LA TOUR D'AIGUES et des Services de la Mairie, du représentant de l'Etablissement Public Foncier, ...

Les conditions de travail, d'échanges et d'accueil du public se sont révélées excellentes et fructueuses.

Il tient à remercier l'ensemble des personnes et des Services déjà cités qui ont su répondre à chacune de ses sollicitations. Ainsi, il a pu disposer de toutes les informations et de tous les documents complémentaires qu'il estimait nécessaires à sa maîtrise du dossier, à l'élaboration de ses conclusions et son avis définitif sur le projet et sa demande de DUP.

Il n'a ressenti aucune pression notable, aucune rétention d'information susceptibles d'être préjudiciables à sa propre analyse du dossier et/ou ou d'interférer sur son appréciation des incidences du projet sur les personnes, les biens et l'environnement.

C'est donc en affirmant son entière indépendance et en ayant en sa possession tous les éléments d'information nécessaires souhaités que **le Commissaire-Enquêteur exprime ses conclusions et formule son avis sur la justification ou non de l'Intérêt Général du projet d'Aménagement du Quartier du Parc sur la Commune de LA TOUR D'AIGUES. Il donne également son avis sur les effets de ce projet sur l'environnement et sur les mesures envisagées pour les réduire.**

Pour cela après un bref rappel sur le projet d'aménagement, le Commissaire-Enquêteur met en balance les avantages et les inconvénients de l'opération en examinant :

- Les arguments nettement en faveur de la réalisation de ce projet et les intérêts présentés,
- Les inconvénients, et surtout les atteintes aux personnes et aux biens, en sa défaveur,
- Les différentes observations des intervenants et autres avis divers.

2) - LES CONCLUSIONS MOTIVÉES

2-1) RAPPELS SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET SES OBJECTIFS

2-1-1) Le Projet

La commune de LA TOUR D'AIGUES envisage un projet d'aménagement du Quartier du Parc, situé à proximité immédiate du centre du village. Le périmètre du projet englobe un ensemble de parcelles situées en Zones NA et IINA, définies respectivement dans le POS comme une zone d'urbanisation future à court et moyen terme et de petites parcelles en Zone UC

Cette opération devrait permettre la mise en œuvre d'un programme mixte d'urbanisation consistant en la réalisation de logements et d'équipements publics.

- S'agissant des logements, au nombre d'environ 70, ils seront répartis en unités spécifiques dans le lotissement et définis comme étant accessibles à tous : en accession libre à la propriété, en accession aidée à la propriété et en logements locatifs sociaux,
- S'agissant des équipements publics, sont prévus la réalisation d'une école maternelle de 6 à 8 classes, la création d'espaces publics ouverts et multi-sports, de l'ensemble de voiries assurant les liaisons à l'intérieur du lotissement, de ses accès, de places de stationnement pour les logements et d'un parking municipal, ...

2-1-2) Les objectifs

- Des constats chiffrés présentés dans le dossier d'enquête mettent en exergue le déficit important de logements sur la commune, source d'une pression foncière importante qui ne pourra que s'accroître avec la création et le développement du Pôle de Recherche de CADARACHE et l'implantation du projet ITER.
- S'ajoute à cela, la volonté de la commune de mettre en œuvre une "politique de la ville" en relation directe avec les principaux objectifs qui avaient été définis dans la Loi SRU : Maîtrise du développement urbain et économie du sol, diversification des fonctions urbaines, diversité des logements et mixité sociale, réponse aux besoins de logements en les rendant accessibles au plus grand nombre, que ce soit en accession à la propriété aidée, en accession libre ou en locatif.

2-1-3) L'information du public et la concertation

- Le projet est en gestation depuis 2004,
- Une réunion publique sur un pré-projet s'est tenue en décembre 2005,
- Un bilan des observations faites à cette époque a retenu des adaptations et des modifications intervenues dans le dossier du projet présenté pour cette demande de DUP,
- Les négociations avec les propriétaires concernés par le projet ont très vite abouti pour deux d'entre eux dès 2004/2005,

2-1-4) Le choix du lieu d'implantation

La commune ne disposant pas de réserves foncières en rapport avec l'importance du projet, plusieurs lieux d'implantation ont été envisagés. Le quartier du parc a été logiquement choisi compte tenu de la proximité immédiate du centre ville, des équipements publics et de la zone de chalandise importante pour un village de cette importance.

2-1-5) Une particularité concernant la maîtrise foncière

Une convention opérationnelle de maîtrise Foncière a été signée en 2004, entre la Mairie de LA TOUR D'AIGUES et l'Etablissement Public Foncier PACA, pour une future réalisation du programme de logements et d'équipements au Quartier du Parc.

La signature d'un avenant à cette convention, voté à l'unanimité par le Conseil Municipal, est intervenue le 16 février 2006, avec pour objet d'élargir le périmètre de maîtrise foncière et ainsi de confier à l'EPF une mission d'acquisition totale du périmètre opérationnel.

Ce choix est intéressant car il est en faveur d'une limitation de la spéculation foncière. Il est en phase directe avec l'objectif social de l'opération.

2-2) – LES AVANTAGES DU PROJET

Dans ces conclusions, les avantages, tout comme les inconvénients, vont être évalués à partir de l'ensemble des observations recueillies auprès des intervenants mais aussi à partir des propres observations du Commissaire-Enquêteur. Leur bilan les mettra en balance pour faire apparaître l'Intérêt Général de l'opération par rapport aux inconvénients suscités. Il est certain que les inconvénients sont surtout, dans le cas présent, d'ordre social comme les atteintes à la propriété et d'ordre financier, ...

Il convient donc, dans un premier temps, de mesurer et de relativiser la hauteur des inconvénients par rapport aux avantages apportés par le projet à l'ensemble de la collectivité.

Il convient aussi, dans un deuxième temps, d'évaluer les impacts du projet d'ordre écologique et, de façon générale, les atteintes à l'environnement et les atteintes sur les personnes ou les biens.

2-2-1) LES AVANTAGES ET L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

➤ L'avis des intervenants sur projet

Il est loin de faire l'unanimité.

Le projet est viscéralement rejeté pour certains qui l'identifient à une véritable calamité pour le village. Cet avis est exprimé par les personnes qui pourraient être victimes, si la DUP était décidée, d'une procédure d'expropriation.

Leur argumentaire repose surtout sur :

- L'importance du projet,
- Leur attachement à un bien de famille dont ils devront être séparés,
- La hauteur des indemnités,
- Les nuisances subies lors de mise en œuvre des chantiers et ensuite lors de la mise en service du parking municipal et l'occupation des constructions,
- Leur vision du logement social qui serait générateur d'insécurité, ...

Le projet cependant est reconnu utile avec beaucoup de réticence à la condition d'obtenir des compensations avec des exigences croissantes.

Il a été considéré comme "excellent" pour des propriétaires en indivision pour lesquels une cession de leur bien a déjà été actée.

➤ La faiblesse du nombre d'intervenants et donc le défaut d'observations des habitants du village

Elle est étonnante compte tenu de la durée de la concertation, son début remontant à 2004, et de tous les moyens d'information mis en œuvre pour annoncer l'enquête publique (notamment grands panneaux au voisinage du périmètre, dans la rue du Parc, quartier pavillonnaire immédiatement limitrophe).

Le Commissaire-Enquêteur est en droit de penser que les habitants directement concernés auraient pu très facilement marquer leur opposition au projet, si tel avait été leur souhait. Le Commissaire-Enquêteur considère ce manque de participation en faveur du projet.

➤ Les objectifs et les grandes orientations du projet

Ils ont été présentés dans la notice explicative du projet et il n'est pas opportun de les développer dans ces conclusions.

Le Commissaire-Enquêteur estime qu'ils sont révélateurs d'une volonté d'affirmer et de mettre en œuvre une politique cohérente de développement urbain tenant le plus grand compte notamment du "volet économie du sol" et du "volet organisation de la vie sociale" de la commune.

Economie du sol :

Le projet est envisagé dans le cadre d'une démarche de développement durable.

En effet :

- Le périmètre de la DUP est une enclave de terrains agricoles d'environ 3,8 ha entourée de zones urbanisées. Il est à proximité immédiate du Centre Ville (200 à 300m),
- La densification de l'espace est raisonnée, les terrains étant de surface très réduite,

- La maîtrise de l'urbanisation dans un secteur caractérisé par des constructions diffuses sur des terrains de surfaces importantes, ...

Organisation de la vie sociale de la commune :

- Le renforcement de la centralité et de l'attractivité du centre ville
- L'encouragement à la mixité sociale urbaine,
- L'accès direct aux services et aux équipements municipaux, ...

Les besoins en logements :

Aux objectifs précédents, s'ajoutent le souci de maîtriser une spéculation foncière particulièrement active dans le département et très réductrice pour l'accession à la propriété de nombreuses familles de condition moyenne et surtout modeste avec le souci de répondre aux besoins actuels de logements pour tous et aux besoins à venir liés au développement d'activités générées par l'implantation de grands projets régionaux, notamment le Projet ITER.

Toutes ces orientations sont non seulement en phase avec les lois successives Solidarité et Rénovation Urbaine et Cohésion Sociale et leurs divers amendements, mais encore avec L'Arrêté Préfectoral du 31 mai 2005, décidant de la création de Zones d'Aménagement Différées.

Cet arrêté considère un ensemble de besoins repris et complétés dans l'argumentaire du projet, des besoins exprimés tant au niveau général du département qu'au niveau plus particulier de la commune de LA TOUR D'AIGUES, la ZAD intégrant le Quartier du Parc :

- Le déficit de logements dans la commune,
- Les problèmes fonciers,
- La maîtrise du développement urbain dans sa zone urbaine et sa périphérie,
- Le développement d'activités liées au centre de Recherche de CADARACHE et au Projet ITER, ...

Cette adéquation entre la politique de la Commune, la politique nationale et la politique départementale sont en faveur du projet dans la mesure où elle sera bénéficiaire des avantages prévus par la loi, tout comme en seront bénéficiaires une grande partie des futurs habitants de ce nouveau quartier pour leur location ou leur accession aidée à la propriété.

➤ Un atout pour le petit commerce local et l'emploi

Le centre ville est une zone de chalandise très diversifiée.

La proximité des ces nouveaux habitants, environ 200 à 220, ne peut qu'être une bouffée d'oxygène pour le commerce local, voire un vecteur d'installations nouvelles et d'emplois.

La facilité d'accès du nouveau parking municipal et les places offertes, sont susceptibles d'amener une clientèle nouvelle jusqu'à présent rebutée par la recherche d'une place de stationnement dans le centre ville souvent très encombré.

➤ Amélioration de la circulation et de la sécurité routière en centre ville

Actuellement particulièrement difficile les jours de marché, le nouveau parking municipal de 200 places, en dégagant les places de stationnement sur les principales voies de circulation en centre ville, facilitera la circulation et la sécurité routière.

Cette amélioration sera encore plus significative avec la mise en service du futur contournement, permettant de rejoindre directement, par le sud, le parking par la rue de jardins puis la rue Albert CAMUS où les infrastructures sont déjà réalisées (recalibrage des rues et giratoires).

Un accès par le nord, évitant le boulevard de la République en empruntant la rue du collège, permet lui aussi d'éviter le centre ville.

Une révision du plan de circulation urbain ira très certainement dans ce sens.

2-3) – LES INCONVÉNIENTS DU PROJET

2.3.1) LES ATTEINTES À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

➤ **Inventaire des parcelles concernées**

L'emprise du projet recouvre majoritairement des parcelles plantées de vignes :

Parcelles	Superficies (m2)	Situation foncière
H 1239 et H 1242	3850 et 83	Acquises par la Communauté de Communes et rétrocédées à l'EPF
H 1230 et H 210	15510 et 20 (vignes)	Acquises par l'EPF
H 822	8750 (vignes)	Indivision D'AILLAUD CASTELET
H 821	8200 (vignes)	Indivision BERTHEZENE
H 181 et H 182	370 et 525 (constructibles)	Acquises par l'EPF
H 189	521 (constructible)	Propriété RESTELLI

Les prélèvements fonciers concernent une surface totale de l'ordre 3,82 ha
Trois parcelles (H 822, H 821 et H 189) restent à acquérir.

➤ **Les observations des intervenants :**

- Les propriétaires ayant refusé toutes les propositions faites par l'EPF considèrent les prélèvements fonciers qui risquent d'être imposés comme une atteinte grave à leur patrimoine. Ils l'ont clairement exprimé lors des entretiens, dans leurs observations et leurs courriers.
- Le préjudice subi leur semble démesuré, surtout lorsqu'il s'agit de propriétés familiales acquises de longue date, exploitées depuis plusieurs générations et auxquelles ils sont très attachés.
- Les diverses propositions faites et les négociations entreprises sont considérées comme du harcèlement aussi bien du côté municipal que du côté de l'EPF.
- Ils n'ont pas donné suite à ces propositions.
- Ils estiment que leurs biens sont nettement sous-estimés et que les indemnités d'expropriation ne tiennent aucun compte des préjudices moraux.
- Quelquefois, mais du bout des lèvres, une possibilité de rétrocession de terrains a été envisagée, mais en nette surenchère par rapport aux propositions.

Avis du Commissaire-Enquêteur

- Le Commissaire-Enquêteur, comme tout un chacun, comprend les sentiments exprimés mais il estime dommageable que les propriétaires aient pu refuser ou interrompre le dialogue avec l'EPF sans réellement prendre en compte les propositions qui leur avaient été faites.
- L'évaluation des biens a été réalisée par les Domaines.
- Il n'est pas dans le rôle du Commissaire-Enquêteur d'intercéder en faveur de l'un ou de l'autre. Il a simplement pu comparer les propositions faites avec les évaluations des biens par simple consultation d'ouvrages référents à l'usage des experts où sont, de plus, définis les côtes de bonification, les prix pouvant varier de façon importante (mais rarement au dessus de 40 %) en fonction de la situation et de l'état des parcelles. Les terrains concernés sont très bien situés mais ils sont enclavés et les investissements pour leur viabilisation sont très importants.

- Les propriétaires doivent donc prendre en compte les frais de viabilisation très importants supportés par l'opérateur qui, dans le cas présent, ne sera en mesure d'envisager une inflation des prix de rétrocession pour compenser un dépassement du budget global très serré de l'opération.

- Il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit d'envisager principalement des logements sociaux qui devront être accessibles et donc ne pas souffrir de spéculation au moment de la cession des terrains.

- Le Commissaire-Enquêteur a noté que dans tous les cas une rétrocession de terrains constructibles avait été proposée "en échange" de leur bien et que cet échange paraissait intéresser les propriétaires. Il est certain que cette transaction ne peut-être envisagée, en toute légalité, qu'à égalité des valeurs vénales des biens concernés.

2.3.2) LE COÛT FINANCIER DU PROJET

Il est traditionnel de l'intégrer dans les inconvénients du projet.

Dans le cas présent, une l'analyse d'un bilan Coût-Avantages, à son niveau, permettra d'évaluer son incidence sur la Collectivité.

<i>DEPENSES</i>		<i>RECETTES</i>	
Acquisitions foncières (38200 m ²)	900 k€	Cessions d'emprises : Locatif social	273 k€
		Accession à la propriété	1012 k€
		Equipements communaux	315 k€
Aménagements voirie, stationnements,espaces publics	1700 k€		
TOTAL	2600 k€	TOTAL	1600 k€
<i>D'où le déficit sur l'opération : 1000 k€</i>			

Il apparaît donc un déficit de 1.000.000 € devant être compensé par l'octroi des subventions sollicitées à l'Etat et aux Collectivités Locales compte tenu des objectifs du projet principalement en rapport avec la création de logements sociaux.

La montant de ces subventions est défini dans le plan de financement suivant :

PLAN DE FINANCEMENT	
Conseil Régional PACA	300 k€
Conseil Général de VAUCLUSE	200 k€
Etat (surcharge foncière)	200 k€
Commune de LA TOUR D'AIGUES	300 k€
TOTAL	1000 k€

Dans sa délibération du 19 septembre 2006, le Conseil municipal de LA TOUR D'AIGUES a sollicité l'aide de ses partenaires institutionnels pour mener à son terme le projet, il s'est engagé à financer la partie non subventionnée par prélèvement sur le budget communal.

La participation de la commune pour équilibrer le budget de l'opération, définie à cette date, s'élève donc à 300.000 €.

Cette participation aura certes une influence sur les taxes d'habitation des contribuables ce qui est toujours un inconvénient.

Cette participation marque cependant une volonté forte d'agir en faveur du logement locatif social et de l'accession à la propriété pour le plus grand nombre. Elle va dans le sens d'une solidarité active en direction de l'intérêt général de la population.

Le Commissaire-Enquêteur estime, de plus, que cet effort financier pour combler le manque de logements sur le territoire de la commune est un facteur prépondérant pour l'obtention des subventions à la hauteur demandée réduisant de fait l'impact financier sur les contribuables.

2-3-3) *LES ATTEINTES AU TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL ET AUTRES ACTIVITÉS*

Pour l'agriculture :

Sur un plan macroéconomique, on peut les considérer comme très marginales, voire négligeables.

La zone concernée n'est pas située en AOC et l'exploitation rationnelle d'un raisin de cuve semble concerner deux parcelles sur les trois.

La Chambre d'Agriculture consultée lors de la réunion des Services de l'Etat et des Services Associés n'a fait aucune observation sur le dossier.

Il conviendra de prévoir les indemnités correspondantes à un arrêt de l'exploitation par fermage et, éventuellement, à des pertes de récolte en fonction de la période de démarrage des travaux.

Pour le commerce local et le tourisme :

Les avantages apportés par les facilités de stationnement sur le parking municipal ont déjà été évoquées. Le tourisme local (visite du centre historique, du château et de l'église classé, du musée) y trouvera son compte.

Pour mémoire car une observation très argumentée a été présentée par le Président de l'Association locale PASAD pour valoriser et défendre des activités en faveur des "animaux en détresse", les maires des communes du Canton faisant très souvent appel à cette Association pour une prise en charge des animaux errants (ici plus précisément des chats), car elles n'ont pas toujours les moyens de se mettre en conformité avec la loi du 6 janvier 1999.

Le hangar implanté sur la parcelle H 189, susceptible d'être expropriée, "fait fonction de fourrière" et "héberge quelquefois une soixantaine de chats". Le Président de l'Association souhaite donc que ses actions, "relevant de l'Intérêt Général", soient prises en compte et qu'une solution puisse intervenir qu'il envisagerait par une construction sur la parcelle H 188 où est construite son habitation.

Le Commissaire-Enquêteur prend en compte les services rendus aux communes, dont LA TOUR D'AIGUES. Il considère cependant que l'hébergement d'animaux à ce niveau ne peut plus être envisagé tel qu'il l'a été dans ce quartier pavillonnaire. Il conviendra de trouver une solution de toute urgence dans un environnement plus approprié, en référence à la législation.

2-3-4) *LES ATTEINTES AU CADRE DE VIE*

Les observations sur le cadre de vie et la protection de l'environnement n'ont pas été au centre des préoccupations des intervenants.

➤ Les atteintes aux personnes

Les interventions sur les atteintes au cadre de vie ont été assez virulentes et argumentées, mais là encore, elles ne concernent, surtout et en premier lieu, les représentants d'une propriété en indivision, s'estimant particulièrement exposés aux nuisances temporaires lors de la mise en

œuvre du chantier et aux nuisances permanentes apportées par l'ensemble du projet lorsque le lotissement et le parking seront mis en service.

Sont évoquées **les nuisances visuelles, sonores, olfactives, la circulation des véhicules, les poussières, ...**

Ces différentes observations ont été présentées et détaillées dans le rapport d'enquête et il faut noter que la maison n'est pas occupée de façon permanente.

Il est certain que ces riverains immédiats ne pourront jouir de la même tranquillité puisque leur habitation et leurs extérieurs sont aujourd'hui tournés plein Ouest sur les espaces viticoles avec une vision directe sur la campagne et le LUBERON ... Ils auront certainement à subir les "nuisances courantes" de la vie de quartiers pavillonnaires qui sont évidemment très loin d'atteindre des niveaux insupportables.

L'image de ce nouveau quartier, telle qu'ils la perçoivent, serait comparable à celle des quartiers de banlieue de grandes villes avec toutes leurs nuisances et les sentiments d'insécurité qu'ils inspirent.

La réalité de ce nouveau quartier sera toute autre et très comparable à celle des autres quartiers pavillonnaires du village.

Il faut reconnaître que les nuisances temporaires seront plus difficiles à supporter et nécessiteront une stricte application des textes réglementaires, la mise en œuvre d'engins adaptés et un suivi du chantier qui restent de la responsabilité de l'équipe municipale lors de l'élaboration des appels d'offre et de la commission chargée de leur examen.

Mais aussi, malgré toutes les précautions, malgré l'application des tous les textes réglementaires, les nuisances citées précédemment sont inhérentes aux travaux du bâtiment et du génie civil et les mesures compensatoires les réduisent sans les éliminer.

➤ **Les atteintes aux biens**

Une mesure pertinente proposée par le représentant de l'Association LUBERON-NATURE devrait lever tout risque de contentieux concernant l'impact des travaux sur les structures des bâtiments existants.

Cet intervenant demande qu'un état des lieux soit effectué, notamment lors de l'utilisation d'engins de compactage.

On ne peut que se rallier à cette proposition en sachant que les constructions les plus exposées sont situées au voisinage immédiat des entrées et sorties sur la rue du parc où seront également nécessaires des travaux d'excavation pour le passage des réseaux et de remblaiement pour combler la dénivellation entre la rue du Parc et le plateau du projet.

Le mur de soutènement tout au long de la limite sud de l'emprise du projet devra aussi être contrôlé avant les travaux.

2.3.5) LES ATTEINTES À L'ENVIRONNEMENT

➤ **Très brève analyse de l'Etude d'Impact**

Comme il se doit, l'étude d'Impact est présentée volontairement de façon très générale et exhaustive. Elle est illustrée de nombreux tableaux et d'images numériques aussi bien pour l'analyse de l'état initial du site et de son environnement que pour les effets directs et indirects du projet, qu'ils soient temporaires ou permanents.

- Le volet paysager aurait gagné à la présentation d'un panoramique numérique virtuel permettant de donner une idée plus précise de l'intégration des futures constructions dans le site avec des vues depuis le château vers l'Ouest et depuis la rue des Jardins vers l'Est.

- Une faiblesse a été évoquée dans le rapport concernant les équipements d'évacuation des Eaux Pluviales et la capacité de la Station d'Épuration à traiter les effluents produits par les nouveaux habitants.

➤ **Les observations des intervenants**

Il convient de retenir :

- Une première intervention sur l'élimination des eaux pluviales reposant principalement sur des observations actuelles sans prise en compte des aménagements proposés
- Une deuxième intervention (Luberon-Nature) sur l'état de la station d'épuration en réaction à une évaluation de son dimensionnement estimé suffisant dans l'étude d'impact pour traiter les effluents générés par les nouveaux habitants du quartier du Parc.

Et de tenir compte des documents transmis au Commissaire-Enquêteur par la Direction de Relations avec les Collectivités Locales et de l'Environnement.

➤ **Les effets du projet sur les eaux**

▪ **Sur les eaux superficielles**

- Les effets temporaires en phase travaux n'appellent pas de remarques particulières
- Les pollutions accidentelles et les pollutions chroniques paraissent mettre en œuvre des équipements opérationnels et efficaces sur la plate-forme du parking et le lotissement avec notamment la présence de dispositifs de déshuilage pour retenir les hydrocarbures mais il convient pas ici de rentrer dans les détails car un dossier Loi sur l'Eau doit être réactualisé avec une définition plus précise de l'ensemble du projet.

- **Sur les eaux souterraines**, au voisinage immédiat du périmètre du projet, aucun impact n'est envisagé.

➤ **Les effets sur le milieu naturel**

Le périmètre du projet, enclavé dans un espace déjà urbanisé, ne présente aucune espèce rare, aucun habitat particulier à protéger.

Aucune Zone sensible en proximité immédiate de la zone d'étude.

Le projet, très localisé n'est pas de nature à affecter le milieu naturel. Par contre lors des travaux toutes les précautions habituelles devront être prises et respectées.

➤ **L'impact sur le paysage**

L'emprise du projet recouvre uniquement des plantations de vignes, ce qui correspond à un volet paysager assez commun dans ce secteur. Sur cette zone aucune haie, aucun arbre ne sera sacrifié.

Les points les plus hauts sont situés dans les limites Nord-Ouest, mais ils ne culminent pas par rapport à l'arrière-plan du paysage.

Les points les plus bas sont en limite sud, d'où une impression de cuvette en direction du Château, monument historique classé.

En prenant en compte, dès à présent, l'impact des constructions à venir, Il faut déjà considérer qu'il sera négligeable en considérant les hauteurs des bâtiments définies dans le règlement de cette nouvelle zone. Il faut de plus signaler que le Maire a déjà décidé de le

modifier pour limiter les hauteurs des bâtis à un niveau R+1 (et non R+2) ce qui va dans le sens d'un effacement de la perspective du lotissement dans le paysage.

A partir de l'ensemble de ces constats effectués sur le terrain, le Commissaire-Enquêteur considère donc l'impact paysager négligeable et son volet pratiquement inchangé.

➤ Les réseaux humides et les équipements sanitaires

▪ Réseaux d'Eaux Pluviales

Le Commissaire-Enquêteur a constaté que les raccordements des réseaux de l'ensemble du projet avec les réseaux primaires d'eaux pluviales de la rue des Jardins (φ 800) et de la rue Albert CAMUS (φ 1000) semblent difficiles à réaliser compte tenu de la topographie des terrains.

Il constate également une insuffisance dans la définition du réseau Eaux Pluviales de la rue du Parc. La possibilité d'un raccordement n'a pas été évoquée sur cette partie de réseau et son gabarit est indéchiffrable sur les documents sanitaires présentés.

Le Maire et le DGS de LA TOUR D'AIGUES indiquent qu'une première tranche de travaux de remise à niveau du réseau EP dans la rue du Parc a déjà été entreprise sur la partie recalibrée de cette rue avec la pose de nouvelles conduites de φ 600.

Au cours d'une deuxième tranche, réalisée conjointement avec l'aménagement du Quartier du Parc, la poursuite du recalibrage de la rue est envisagé avec la pose des conduites de même diamètre qui seront raccordées à celles qui évacueront, au niveau des deux accès, les eaux pluviales du nouveau quartier.

Les raccordements avec la rue des jardins et la rue Albert CAMUS sont donc effectivement abandonnés au profit d'un raccordement sur la rue du Parc.

De plus, le Commissaire-Enquêteur demande qu'une attention particulière soit portée sur le ruissellement d'eaux pluviales provenant des deux "rampes" d'accès au lotissement risquant d'inonder la rue du Parc.

➤ Eaux d'irrigation :

Le dossier ne signale aucun réseau d'irrigation sur le secteur d'étude. Un intervenant a cependant signalé la présence d'une conduite d'eau brute en limite nord de la parcelle H 822. Il conviendra d'effectuer un contrôle car elle n'apparaît pas dans le document "réseau eau brute" de l'annexe sanitaire.

➤ Eaux Usées :

Dans le rapport d'enquête, l'Etude d'Impact avait été jugée insuffisante dans l'examen de sa capacité à traiter les effluents générés par le surcroît de population.

Les études faites sur la base INSEE prévoient, de leur côté, une évolution démographique conduisant à une population de l'ordre de 6145 habitants à l'horizon 2030 et une estimation de l'ordre de 4000 habitants raccordés.

En tenant compte des populations saisonnières, des activités commerciales et industrielles (principalement liées à l'activité viticole), des équipements publics, il conviendrait d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées de la STEP pour l'amener à hauteur de 6000 EQH, ce qui reviendrait à pratiquement doubler sa capacité actuelle.

Il est donc indispensable de réaliser, non seulement une remise aux normes de la STEP, mais encore d'augmenter sa capacité nominale de traitement.

Pour ces deux raisons, un arrêté préfectoral en date du 3 août 2007 avait mis la commune en demeure de réaliser une nouvelle station d'épuration avec comme date butoir le 1^{er} janvier 2007, date de dépôt du dossier de demande d'autorisation au titre du Code de l'Environnement pour les travaux d'extension et de mise aux normes de la station d'épuration, et sa réalisation au 1^{er} janvier 2010.

Le dossier d'enquête ne fait pas apparaître d'avancée à ce sujet mais une information récente indique qu'un dossier de déclaration au titre du Code de l'Environnement vient d'être déposé aux Services de la DDAF, avec la prévision d'un échéancier : début des travaux en mai 2008, réception des travaux en juillet 2010.

La date de mise en service au 1^{er} janvier 2010 ne pourra donc pas être respectée.

L'application du principe de "**n'autoriser une ouverture de zone à l'urbanisation que si la collecte et le traitement des eaux usées ne peuvent être réalisés dans le respect de la réglementation**" risquerait d'induire un retard important à la mise en œuvre de ce projet dont le caractère social est très affirmé avec la réalisation de logements sociaux.

Le Commissaire-Enquêteur considère qu'il ne faudrait pas conditionner l'autorisation de lotir à la mise en conformité de la Station d'Épuration.

Une telle position contribuerait à trop retarder le projet. Une solution plus nuancée, sans porter préjudice aux nombreux avantages dont bénéficierait la collectivité et sans risque majeur pour l'environnement lors de la phase aménagement, serait d'autoriser cet aménagement en faisant coïncider la fin des travaux le concernant avec la réception de ceux de mise en conformité de la STEP.

Il est certain alors que le permis de construire pour les logements et l'école maternelle, ne pourrait être délivré que dans la mesure où la nouvelle station donnerait toutes les garanties d'une bonne fonctionnalité après sa mise aux normes avec une capacité nominale de traitement suffisante (6000 EQH).

2.3.6) LES EFFETS SUR LA SANTÉ

Ils ont été largement développés précédemment et se rapporteraient principalement ici :

- A la dégradation de la qualité de l'air par des rejets gazeux et des rejets de particules, notamment de carbone, pouvant entraîner des troubles respiratoires. Cette dégradation est due à la circulation automobile, mais son influence sera très limitée aussi bien sur l'ensemble de la zone que sur l'ensemble du village, caractérisés par des espaces ouverts et bien ventilés.
- A la pollution des eaux et des sols par les hydrocarbures et autres produits toxiques. Elle devrait être réduite au maximum par les mesures compensatoires envisagées et les précautions imposées lors de la mise en œuvre du chantier.
- Aux nuisances sonores facilement comparables à celles des quartiers pavillonnaires en période de mise en service du parking et du lotissement mais à surveiller lors des travaux de chantier.

L'impact global sur la santé dans l'aire d'étude sera donc négligeable

2.3.7) CONCLUSION GÉNÉRALE CONCERNANT L'ÉTUDE D'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des effets permanents n'aura qu'un impact très limité sur l'environnement compte tenu des mesures préventives, curatives et compensatoires envisagées.

Parmi ces mesures, la remise aux normes de la station d'épuration apparaît comme la priorité incontournable.

Cependant le Commissaire-Enquêteur considère :

Qu'une distinction est à faire entre la délivrance de l'autorisation de lotir qui permettrait la réalisation urgente des travaux d'aménagement de la zone et la délivrance des permis de construire qui, eux, ne devront pas être accordés avant la réception des travaux de mise en conformité de la station d'épuration et les garanties concernant sa fonctionnalité.

Il rappelle :

Qu'une attention particulière devra être portée au strict respect des consignes et à leur contrôle lors de la mise en œuvre du chantier pour réduire au maximum les nuisances sonores, les poussières, les impacts des engins de chantier sur les constructions existantes,

2-4) LES POINTS PARTICULIERS

2-4-1) LE RISQUE SISMIQUE

Evoqué dans une observation.

Ce risque (zone Ib) a été simplement cité dans l'Etude d'Impact et considéré comme négligeable. Il l'est, évidemment, si l'on se place au niveau de la réalisation de l'aménagement des terrains et de leur viabilisation qui ne sont tributaires d'aucune précaution particulière.

Par contre, le territoire de la commune étant classé en Zone Sismique Ib considéré comme faible, il conviendra d'en tenir compte dans le cahier des charges des bâtiments du lotissement en application des règles parasismiques ("normes constructeur") définissant les préconisations et recommandations à respecter et en référence également au Code de la Construction et de l'Habitation (depuis le 1^{er} janvier 1998).

2-4-2) LES PROPOSITIONS DES INTERVENANTS POUR DES MODIFICATIONS DU PÉRIMÈTRE OU DE L'EMPRISE DU PROJET

➤ Indivision de MM. GOUTARD

MM. Gilles et Michel GOUTARD proposent de sortir leurs parcelles H 1240 et H 1241 du périmètre (nouvelle Zone UCb) du projet pour une mise en cohérence du périmètre du projet avec son emprise. Cette demande a été développée dans le rapport d'enquête.

Le Commissaire-Enquêteur est favorable à cette demande qui ne pose aucun problème juridique et qui est même souhaitable. Il remarque cependant un retour de ces parcelles en Zone NA.

➤ Indivision de Mesdames Gisèle, Jacqueline et Nadine BERTHEZENE

Mmes BERTHEZENE demandent la suppression totale de l'accès au parking et au lotissement par la parcelle H 189 appartenant à M. Jean Louis RESTELLI, dans le but de réduire l'impact des nuisances de la circulation des véhicules lors de leur passage au voisinage de leur propriété et proposent des modifications importantes des liaisons intérieures du lotissement.

Elles demandent également un dégagement plus important de leur propriété par une translation vers l'Ouest de la limite de l'emprise du projet pour la situer au-delà de la parcelle H 189.

Le Commissaire-Enquêteur considère qu'il s'agirait d'une modification dénaturant l'ensemble du projet avec une réduction importante des places de stationnement et créant des difficultés dans la gestion de la circulation et la sécurité dans le lotissement. Cette modification pourrait conduire également à une réduction du nombre de logements.

Son avis est défavorable à l'ensemble de ces demandes.

➤ Proposition de M. RESTELLI

M. RESTELLI demande la suppression de l'accès au lotissement sur la parcelle citée précédemment en la remplaçant par un accès sur des parcelles voisines (H 191 et H 192) en le prolongeant pour atteindre le giratoire du collège.

Le Commissaire-Enquêteur estime qu'il s'agit d'une proposition irréaliste et irréalisable. Elle remet en cause l'emprise et la cohérence du projet. Elle générerait, de plus, des nuisances de passage insupportables pour les habitants des maisons voisines.

Son avis est donc très défavorable à de telles propositions.

2-4-3) AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE PÉRIMÈTRE ET L'EMPRISE DU PROJET

Un premier avis a conclu à une mise en cohérence du périmètre du projet avec son emprise.

Le Commissaire-Enquêteur considère que, en dehors de la mise en cohérence évoquée précédemment (indivision MM. GOUTARD à la pointe Nord-Est du Projet), l'emprise du projet telle qu'elle a été définie dans le dossier d'enquête ne doit subir aucune modification et doit couvrir l'ensemble des parcelles définies dans le plan parcellaire.

2-4-4) AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES ENTRÉES ET SORTIES DU LOTISSEMENT

Une gestion rationnelle des déplacements des véhicules doit absolument maintenir les trois possibilités d'accès et/ou de sortie du lotissement.

Pour éviter de trop longs parcours à l'intérieur du lotissement, il conviendrait d'analyser les avantages apportés par un double sens de circulation sur la rampe prévue sur les parcelles H 181 et H 182.

3) – FORMULATION DES CONCLUSIONS ET DE L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

- Au vu des avantages présentés par le projet d'Aménagement du Quartier du Parc sur la Commune de LA TOUR D'AIGUES, le Commissaire-Enquêteur estime qu'ils compensent les effets négatifs qui ont été largement évoqués en conséquence de la réalisation du projet.

Ce bilan est nettement en faveur de l'Intérêt Général du Projet

- Au vu des effets du projet sur l'environnement et des mesures envisagées pour les réduire, le Commissaire-Enquêteur estime qu'ils n'auront globalement qu'une faible incidence sur l'environnement à condition que toutes les dispositions soient prises pour les équipements d'assainissement actuellement insuffisants, le réseau des eaux pluviales et la Station d'Épuration, ceux-ci ayant constitué les points faibles du dossier.

- S'agissant du réseau primaire collecteur des eaux pluviales dans la rue du Parc, la première tranche est réalisée et la deuxième interviendra en même temps que l'aménagement de la zone,
- S'agissant de la mise aux normes de la STEP, un dossier technique est actuellement en cours d'étude à la DDAF, mais il est certain que le retard pris pour cette opération pourrait nuire au démarrage des travaux d'aménagement.

Mais, le Commissaire-Enquêteur estime qu'il est possible de faire une distinction entre l'aménagement de la Zone (c'est-à-dire la réalisation des travaux de Génie Civil nécessaires à une nouvelle distribution de l'espace, aux voiries et aux implantations des réseaux, ...) et le lancement des travaux de construction des bâtiments soumis à délivrance des permis de construire.

Compte tenu de l'Intérêt Général du projet, et surtout du programme de logements sociaux, il serait opportun de pouvoir mener presque simultanément les travaux de la STEP et les travaux d'aménagement de la zone pour que les permis de construire puissent être délivrés dès réception des travaux de mise en conformité de la station d'épuration.

Le Commissaire-Enquêteur exprime donc avis favorable à la délivrance du permis de lotir.

Il exprime de forte réserves à la délivrance des permis de construire avant réception des travaux de mise en conformité de la STEP.

➔ **En résumé et de façon non exhaustive, le Commissaire-Enquêteur exprime les recommandations développées précédemment :**

▪ **S'agissant de la conduite du chantier**

- L'équipe municipale doit veiller à ce que toutes les précautions soient prises par les opérateurs pour que les dispositions réglementaires soient strictement respectées et pour que les impacts des travaux sur les riverains soient réduits au maximum. Un suivi régulier est indispensable pour assurer le respect continu de la réglementation,
- Le choix des engins de chantier (notamment les compacteurs) doit être compatible avec une utilisation dans une zone urbanisée (respect des arrêtés et des normes) et la typologie du terrain.
- Ces garanties doivent intervenir dans les documents d'appel d'offres et doivent être prises en compte par la commission municipale lors du choix de l'opérateur,
- Un état des lieux doit être fait pour les constructions situées au voisinage immédiat des travaux susceptibles de produire des vibrations et des phénomènes de résonance risquant d'ébranler leurs structures et ce, pour éviter tout contentieux ultérieur, ...

▪ **S'agissant du périmètre et de l'emprise du projet**

- Le Périmètre doit être en cohérence avec l'emprise du projet, ce qui exclu les parcelles H 1240 et H 1241,
- L'emprise du projet est conforme aux objectifs présentés et ne doit pas être modifiée,
- Les trois accès pour les véhicules doivent être maintenus sur les emplacements prévus. L'examen d'un double sens de circulation est éventuellement à prévoir sur la sortie la plus à l'Ouest sur la rue du Parc.

- **S'agissant des autorisations de lotir et de construire**
 - **Le Commissaire-Enquêteur est favorable à la mise en œuvre des travaux d'aménagement de la zone et donc à la délivrance du permis de lotir.**
 - **Le Commissaire-Enquêteur exprime des réserves sur la situation actuelle de la Station d'Épuration en rapport avec la délivrance des permis de construire concernant les futurs logements qui ne devra intervenir qu'après les travaux de sa mise en conformité.**

En conséquence, le Commissaire-Enquêteur, Jean Pierre DEBELLE,

Vu le dossier déposé par l'Etablissement Public Foncier PACA,
 Vu ses rencontres avec le public, les observations des intervenants, l'analyse et de ces observations, les reconnaissances sur le terrain,
 Vu l'examen des documents sanitaires de la commune,
 Vu les échanges et les informations recueillies auprès des représentants de la commune,
 Vu les échanges et les informations recueillies auprès du représentant de l'EPF,
 Vu les avis recueillis auprès des Services de la DRCLE, de la DDAF et de la DDE,
 Vu l'Arrêté Préfectoral N°SI2007-08-03-0310 PREF du 3 Août 2007,
 Vu les échanges de courriers entre la Préfecture et la Mairie de LA TOUR D'AIGUES,
 Vu la régularité de la procédure appliquée au déroulement de l'enquête publique,
 Vu l'examen du bilan qui a été fait entre les avantages apportés au public et les inconvénients recensés et analysés, faisant apparaître l'Intérêt Général du projet déterminant pour qu'il puisse être Déclaré d'Utilité Publique,
 Vu les recommandations, les adaptations formulées, la réserve exprimée dans ses conclusions motivées,
 Vu les effets estimés négligeables sur l'environnement et les mesures adoptées pour sa protection, en limitant cet avis à l'aménagement du site hors toute construction de bâtiments,
 Vu le dépôt récent du dossier de demande d'Autorisation au titre du Code de l'Environnement pour les travaux d'extension et de mise aux normes de la station d'épuration,

En réaffirmant sa totale indépendance,

**Propose de donner un avis favorable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique, déposée par l'Etablissement Public Foncier PACA, concernant le projet :
 "Aménagement du Quartier du Parc",
 sur le territoire de la commune de LA TOUR D'AIGUES.**

Avec la réserve et toutes les recommandations exprimées précédemment.

Fait Aux TAILLADES, le 27 octobre 2008
 Le Commissaire-Enquêteur

Jean Pierre DEBELLE

Document transmis le 30 octobre 2008
 Tribunal Administratif de NÎMES
 Préfecture de VAUCLUSE (+ CD-Rom)
 Sous-Préfecture d'APT
 Mairie de LA TOUR D'AIGUES

