

**PRÉFECTURE DE VAUCLUSE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**MISE EN COMPATIBILITE DU POS**

**"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**

<p style="text-align:center"><b>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</b> <b>MISE EN COMPATIBILITE DU POS AVEC L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU PARC</b> <b>SUR LA COMMUNE DE LA TOUR D'AIGUES</b></p>
--

**Septembre-octobre 2008**

Document établi par Jean Pierre DEBELLE, Commissaire-Enquêteur, suite à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nîmes, le 4 juillet 2008.

Ces conclusions et cet avis font suite au déroulement des enquêtes conjointes – du 1er septembre au 8 octobre 2008 – prescrites par l'Arrêté Préfectoral du 11 juillet 2008 portant l'ouverture « *de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, à l'enquête parcellaire et à la mise en compatibilité du POS pour l'Aménagement du Quartier du Parc sur le territoire de la commune de LA TOUR D'AIGUES* ».

Le présent document fait référence à la rédaction séparée du rapport d'enquête publique que le lecteur peut consulter en Mairie. Il y trouvera toutes les informations concernant le déroulement de l'enquête, l'inventaire, l'analyse et la synthèse des observations des intervenants, les avis des représentants de la commune, des Services de l'Etat et des Services Associés.

En préliminaire, le Commissaire-Enquêteur rappelle pour information les termes de l'Article L123-16 du Code de l'environnement, modifié par la Loi N° 2002-276 du 27 février 2002 :

▪ **Article 123-16**

**La déclaration publique [...] d'un projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un POS/PLU ne peut intervenir que si :**

- **L'enquête publique concernant cette opération a porté sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence**
- L'acte déclaratif d'utilité publique est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'état, de la Région, du Département [...] et après avis du Conseil Municipal.

La Déclaration d'Utilité Publique emporte, [c'est à dire entraîne comme conséquence], approbation des nouvelles dispositions du plan. ...

Il rappelle également la nature du projet, ses objectifs et la motivation du choix du lieu d'implantation :

▪ **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 plantées de vigne sur un Secteur IINA, définie dans le POS comme une zone d'urbanisation future à moyen terme et un Secteur NA. Des parcelles en Secteur UC sont également concernées .

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, ...

#### ▪ **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, parmi lesquels : 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.

#### ▪ **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 correspondant à cette demande de DUP,

#### ▪ **Le choix du lieu d'implantation**

La commune ne disposant pas de réserves foncière 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.

### **1) – LES OBSERVATIONS SUR 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 ont été strictement respectées, 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 au plan parcellaire a été remplacé dans le dossier d'enquête, bien avant l'ouverture de l'enquête, en juillet.
- 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 mais aussi pendant toute la durée de l'enquête,
- 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 ayant la Maîtrise foncière du projet, ...

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 citées 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 à son avis définitif sur cette mise en compatibilité.

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 Mise en compatibilité du POS de la commune de LA TOUR D'AIGUES avec le Projet d'Aménagement du Quartier du Parc.**

## **2) – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

### **2-1) – LA DÉFINITION DU NOUVEAU ZONAGE UC<sub>B</sub> ET LE PÉRIMÈTRE DU PROJET**

Cette définition d'un nouveau Secteur est indispensable car le projet d'aménagement est prévu principalement sur des secteurs IINA et NA respectivement, zone constructible à court terme pour accueillir des équipements publics et zone constructible à moyen terme pour une urbanisation sous forme d'habitat, de services et d'équipements publics. Ces secteurs sont par nature inconstructibles en l'état car ils ne disposent pas des équipements nécessaires en voiries et en réseaux (EP, RA et EU).

Des Secteurs UC et UC<sub>a</sub> étant en situation de mitoyenneté immédiate avec l'aire prévue pour la réalisation du projet, il était logique d'intégrer le périmètre de cet aménagement dans une zone UC avec une définition particulière de secteur UC<sub>B</sub> pour bien différencier cette opération devant être déclarée d'utilité publique de tout autre aménagement.

***Dans ses propres conclusions des enquêtes DUP et Parcellaire, le Commissaire-Enquêteur a bien précisé qu'il était indispensable de conserver l'intégralité du périmètre de cet aménagement, l'emprise et le périmètre devant être en parfaite cohérence.***

*D'où, l'irrecevabilité des demandes faites par des intervenants souhaitant apporter des modifications susceptibles de porter atteinte aux objectifs du projet et de le dénaturer en réduisant son emprise.*

*La seule demande respectant cette cohérence concerne les parcelles situées à l'extrémité Nord-Est du projet, H1240 et 1241, que le Commissaire-Enquêteur propose de sortir définitivement du périmètre du projet tel qu'il a été présenté dans le plan parcellaire.*

## **2-2) - LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX DOCUMENTS D'URBANISME "MODIFIÉS"**

Le parti de créer un secteur UCb pour différencier cette opération cohérente d'urbanisme pour en affirmer la spécificité est intéressant et doit être retenu mais les documents proposés doivent être modifiés.

### **▪ Limite Ouest du Secteur UCb**

La définition de limite Ouest du Secteur UCb, au niveau de la rue des Jardins, délaisse une bande très étroite de terrain qui relevait initialement du Secteur IINA (emplacement réservé N° 40) et qui semblerait relever du Secteur NA dans les documents graphiques modifiés.

*Il conviendrait donc de rendre cohérente cette limite avec celles des zonages voisins, cette limite pouvant être située, soit dans l'axe de la rue des jardins, soit sur l'ancien mur qui vient d'être réhabilité. Le cheminement piétonnier, nouvellement réalisé serait alors intégré dans le Secteur UCb. C'est une possibilité, mais d'autres peuvent être envisagées.*

### **▪ Limite Sud du Secteur UCb**

*Les deux limites Sud du Secteur UCb, au niveau des accès en limite de la rue des jardins, ne sont pas cohérentes avec celles du plan parcellaire qui passent de l'autre côté de la rue.*

## **2-3) - LES EMBLEMENTS RÉSERVÉS**

### **▪ ER 40**

*La petite partie restante de l'ER 40 ayant été aménagée (un étroit passage rejoignant le cheminement piétonnier), il conviendrait de la supprimer et de l'intégrer dans le Secteur UCb pour une partie, et dans le Secteur UC pour l'autre.*

*Les valeurs des surfaces doivent être vérifiées dans les listes des Emplacements Réservés en vigueur et modifiés.*

### **▪ ER 26**

Il correspond à la rue ou impasse BERTHEZENE.

*La partie de cet emplacement qui est intégrée légitimement dans le secteur UCb conduit à une diminution de sa surface qui n'est pas prise en compte dans la liste modifiée des Emplacements réservés (même valeur 1150 m<sup>2</sup> dans les deux listes).*

Des intervenants ont demandé la suppression totale de cet emplacement réservé. C'est une éventualité à prendre en compte dans une prochaine modification, révision de POS ou de façon préférable dans un futur PLU.

Une remarque hors enquête :

Un accès au parking ou au lotissement par cette rue ne se justifie plus, si l'on tient compte des accès réalisés dans le cadre du projet et des nuisances très importantes qui seraient générées par les passages, surtout au regard des propriétés de Mmes BERTHEZENE.

Le Commissaire-Enquêteur a remarqué que l'accès aux propriétés à partir de cette rue privée était possible uniquement par des "droits de passage" ce qui les dévalorise et risque de créer des situations conflictuelles. Mais nous là sortons du cadre de l'enquête.

#### **2-4) LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONE : LA HAUTEUR DES BÂTIS (R+2)**

Certains intervenants, dans le souci d'une préservation du volet paysager et/ou du respect des prescriptions imposées par le périmètre du Château, monument historique classé, souhaitent une limitation à R+1 des niveaux des constructions qui seront créés dans le quartier.

*Cette limitation est envisagée par l'équipe municipale en réduisant le nombre de niveaux des constructions en le ramenant à (R+1) et reçoit l'agrément du Commissaire-Enquêteur.*

#### **2-5) LES ANNEXES SANITAIRES**

##### **☞ Réseau des Eaux Pluviales – rue du Parc**

Le réseau Eaux Pluviales est actuellement insuffisant et nécessite des investissements lourds pour lui permettre des connections avec le futur réseau d'évacuation des eaux pluviales du projet.

*Le Commissaire-Enquêteur signale que des travaux d'assainissement (φ 600) ont été réalisés sur la partie ouest de la rue du Parc au cours d'une première opération de recalibrage. La deuxième opération concernera, dans les mêmes conditions, la partie restante de la rue jusqu'au boulevard de la République. L'engagement de ces travaux est prévu en phase avec l'aménagement du Quartier du Parc.*

##### **☞ Le traitement des eaux usées**

Ce sujet a été longuement présenté dans le rapport et les conclusions de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Il est certain que la Station d'Épuration n'est plus en mesure de traiter des volumes d'effluents générés par une telle augmentation du nombre de raccordements.

D'une part, elle n'en a plus la capacité nominale et d'autre part, son obsolescence est évidente puisque sa mise en service remonte à une trentaine d'années.

*Sa mise aux normes est donc une "affaire d'hygiène publique". Elle doit être réalisée dans les meilleurs délais, d'autant plus que les études statistiques sur l'évolution démographique et des activités de la commune ont prévu une capacité nominale de traitement à hauteur de 6000 EQH pour répondre aux besoins à l'horizon 2030.*

Un dossier est actuellement en cours d'étude dans les Services compétents de la DDAF en rapport avec les données énoncées et sa situation actuelle.

*Il est compréhensible que des réticences interviennent pour ouvrir une zone à l'urbanisation en cas d'insuffisance des équipements et des réseaux d'assainissement mais il convient de retenir que le caractère social doit être pris en compte prioritairement pour qu'il n'y ait pas d'opposition à cette ouverture.*

*L'aménagement pourrait donc être autorisé à condition d'articuler la fin des travaux avec la réception de ceux de mise en conformité de la STEP.*

*Le Commissaire-Enquêteur est favorable à une telle mesure, plus nuancée, qui n'entraîne aucun retard et qui ne porte pas préjudice aux nombreux avantages dont la collectivité bénéficiera plus rapidement, notamment avec la réalisation des logements sociaux, d'autant plus que l'aménagement se fera sans risque majeur pour l'environnement.*

*Il est certain que le permis de construire ne pourra être délivré que dans la mesure où la nouvelle station donnera toutes les garanties d'une bonne fonctionnalité avec la mise aux normes de ses installations et une capacité nominale de 6000 EQH.*

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

#### **Le Commissaire-Enquêteur considère que :**

- L'emprise du projet, telle qu'elle a été définie est nécessaire, elle est suffisante et indispensable à la réalisation de ce projet d'aménagement avec toutes les raisons et tous les objectifs qui ont été clairement exprimés,
- Dans le cas présent, il convient de mettre en cohérence le périmètre du projet avec son emprise sur le terrain pour qu'ils ne deviennent qu'un et correspondent au Zonage UCb,
- Les modifications des documents proposées précédemment pour les documents graphiques, les listes des emplacements réservés et les règlements de zone, relèvent de la forme et non du fond. Il s'agit simplement d'imprécisions qui ne peuvent en aucun cas remettre en cause la mise en compatibilité du POS avec l'Aménagement du Quartier du Parc.

#### **Il considère d'autre part que :**

- Cette mise en compatibilité du POS/PLU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet à caractère social affirmé permettant de répondre à des besoins urgents en logements en les rendant accessibles au plus grand nombre, que ce soit en accession à la propriété aidée, en accession libre ou locatif.
- C'est un élément permettant de maîtriser la pression foncière sur le territoire de la commune et de sa zone d'habitat, cette pression foncière étant susceptible de s'accroître avec le développement de nouvelles activités économiques et industrielles, dont du Pôle de Recherche de CADARACHE et l'implantation du projet ITER, ....
- Ce projet marque 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 Solidarité et Rénovation Urbaine, ...

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

- Vu le dossier déposé par l'EPF PACA,
- Vu les rencontres avec le public, les observations formulées par les intervenants et transcrites sur le registres d'enquête, l'analyse de ces observations, les reconnaissances effectuées sur le terrain,
- Vu les informations complémentaires recueillies au cours des entretiens avec les représentants de la Commune et le représentant du Maître d'Ouvrage,
- Vu les avis formulés par les Services de l'Etat et les Services associés,
- Vu la régularité de la procédure appliquée au déroulement de l'enquête,
- Vu les projets en cours de remise à niveau des équipements d'assainissement,
- Vu les adaptations, recommandations et les avis formulés précédemment,

**En réaffirmant sa totale indépendance, propose de donner un avis favorable à la mise en compatibilité du POS de la Commune de LA TOUR D'AIGUES avec le « Projet d'Aménagement du Quartier du Parc »**

Fait aux Taillades, le 27 octobre 2008,

Le Commissaire-Enquêteur,

Jean Pierre DEBELLE,

Document transmis, le 30 octobre 2008

Tribunal Administratif de NIMES  
Préfecture de VAUCLUSE + CD-Rom  
Sous-préfecture d'APT  
EPF, Maître d'Ouvrage  
Mairie de LA TOUR D'AIGUES