

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**

**RAPPORT D'ENQUÊTE
ET
CONCLUSIONS MOTIVEES
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;">RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AMENAGEMENT DU QUARTIER DU PARC SUR LA COMMUNE DE LA TOUR D'AIGUES</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.

1) – GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Un projet d'aménagement urbain est envisagé par la commune de La TOUR D'AIGUES. Il concerne le Quartier du Parc situé à proximité immédiate du centre du village.

Le programme mixte de cette opération consiste en la réalisation de logements et d'équipements publics.

- Les logements, répartis en unités spécifiques dans le lotissement, sont définis pour être accessibles à tous : accession libre à la propriété, accession aidée et logements locatifs sociaux,
- S'agissant des équipements publics, sont prévus la construction d'une école maternelle, la création d'espaces publics, un ensemble de voiries assurant les liaisons à l'intérieur du lotissement et ses accès, un parking municipal, ...

Ce projet entre dans les domaines d'application des Articles L.11-1 à 7 du Code de l'Expropriation modifiés par la loi N° 2002-276 du 27 février 2002 (JO du 28 février 2002) et des Articles L.123-1 à 16 et R.123-1 à 23 du Code de l'Environnement correspondant à la mise en application de la Loi BOUCHARDEAU.

Donc en référence aux modalités d'application des articles précédemment cités, l'opération doit faire l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le territoire de la commune concernée.

Cette procédure engage la conduite d'une enquête publique préalable à cette DUP compte tenu, d'une part des acquisitions foncières nécessaires sur l'emprise du projet susceptibles de conduire à des expropriations et d'autre part des risques pouvant affecter l'environnement.

L'enquête publique préalable à la DUP vaudra donc également pour la protection de l'environnement et devra évaluer les nuisances et les risques générés par le projet et les moyens mis en œuvre pour les réduire au maximum. Cette évaluation portera sur l'ensemble des différentes phases de sa réalisation de l'aménagement des terrains à sa mise en exploitation lorsqu'il seront urbanisés.

Le présent rapport doit présenter le déroulement de l'enquête et les procédures mises en œuvre, l'inventaire des observations du public, leurs propositions éventuelles et leur analyse par le Commissaire-Enquêteur. Il doit rendre compte également des informations recueillies complémentaires au dossier d'enquête et des avis éventuels émanant de personnalités locales, de Services de l'Etat, de personnes publiques associées, éventuellement d'instances économiques, sanitaires et sociales, ...

L'objectif global de cette enquête préalable à une DUP étant de dégager l'intérêt général du projet et son caractère d'utilité publique, le rapport est complété par un second document,

présenté séparément, exposant les conclusions motivées et l'avis personnel du Commissaire-Enquêteur avec ses propositions et ses recommandations, voire, si nécessaire, les réserves qu'il pourrait émettre à l'égard de cette opération d'Aménagement du Quartier du Parc sur la commune de la TOUR D'AIGUES.

Cette enquête est conduite conjointement à une enquête parcellaire et une enquête de mise en compatibilité du POS de la commune, ces deux enquêtes faisant l'objet de rapports et de conclusions présentés dans des documents différents.

2) – LES INFORMATIONS ET DECISIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

En date du 9 février 2004, après délibération, le Conseil Municipal de la TOUR D'AIGUES, avait autorisé le Maire à signer une convention de veille et de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier PACA pour la réalisation d'un programme de logements et d'équipements sur le Quartier du Parc.

Après avoir engagé une procédure de concertation avec la population (délibération du 26 mai 2005) et en avoir fait le bilan (délibération du 30 janvier 2006), après son approbation du projet, dans sa délibération du 16 février 2006, le Conseil Municipal a autorisé l'Etablissement Public Foncier PACA à procéder à la maîtrise foncière des terrains utiles au projet et à conduire les phases administrative et judiciaire de la procédure d'Utilité Publique.

En conséquence, en date du 18 octobre 2007, L'EPF PACA a demandé à Monsieur le Préfet de VAUCLUSE de procéder à l'ouverture des enquêtes publiques relatives au projet d'Aménagement du Quartier du Parc.

Le Préfet de Vaucluse a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Nîmes pour la désignation d'un Commissaire-Enquêteur.

Par décision N° E08000130 en date du 4 juillet 2008, Jean Pierre DEBELLE, Proviseur en retraite a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur **pour conduire l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, valant également enquête publique pour la protection de l'environnement, de l'aménagement du Quartier du Parc sur la commune de la TOUR D'AIGUES.**

Les dossiers d'enquête ont été déposés en Préfecture par L'Etablissement Public Foncier PACA, le NOAILLES, 62/64, La CANEBIERE – 13001 MARSEILLE, Maître d'Ouvrage délégué pour la maîtrise foncière par la commune.

Monsieur le Préfet du Vaucluse a produit, en date du 11 juillet 2008, l'arrêté N° SI2008-07-11-0020-PREF prescrivant l'ouverture de l'enquête et fixant ses modalités d'exécution **du 1^{er} septembre 2008 au 3 octobre 2008**, période définie en concertation avec le Commissaire-Enquêteur pendant laquelle les dossiers ont été mis à la disposition du public, pour consultation, à la Mairie de LA TOUR D'AIGUES.

3) – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE DUP

Le dossier d'enquête, déposé en Préfecture et transmis au Commissaire-Enquêteur en juillet 2008, comporte au total 10 pièces. Il intègre une étude d'impact (pièce N° 9).

1. Une introduction générale
2. Des informations juridiques et administratives
3. Une notice explicative
4. Un plan de situation
5. Le Périmètre de la DUP
6. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
7. Un plan général des travaux

8. Une estimation sommaire des dépenses
9. **Une étude d'impact** et un résumé non technique
10. Des pièces Administratives

La composition du dossier est conforme à aux articles L122-1 à 3 du Code de l'Environnement. L'Etude d'Impact comprend, elle aussi, toutes les pièces requises pour rendre compte des effets environnementaux de ce projet d'aménagement et le résumé non technique donne toute possibilité au public d'une prise de connaissance rapide de son contenu.

4) – LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4-1) - LA PUBLICITÉ (article 7 de l'arrêté préfectoral)

➤ Insertion dans la presse locale

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié, les mercredi 13 et jeudi 14 août 2008, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête, et rappelé le mercredi 3 et le jeudi 4 septembre 2008, soit dans les huit premiers jours de celle-ci, respectivement dans les quotidiens « LE VAUCLUSE Matin » et « LA PROVENCE » (extraits joints en annexe)

➤ Affichage

- Sur les panneaux d'affichage de la mairie de LA TOUR D'AIGUES (un dans l'espace voûté d'accès à la mairie, un sur la porte d'accès aux services administratifs, un dans le hall d'accueil)
- Sur des panneaux d'affichage spécifiques disposés en trois points dans le domaine public en périphérie de l'emprise du projet, rue du Parc au Sud, carrefour rue des jardins-rue CAMUS au Nord-Ouest, rond point du collège au Nord-Est).

L'affichage extérieur, réalisé sous blister plastifié, est parfaitement lisible et protégé des intempéries.

Lors de ses différents passages sur les lieux, le Commissaire-Enquêteur a pu constater la réalité et la bonne tenue de cet affichage (Photos numériques et certificat d'affichage en annexe).

4-2) - LE DOSSIER D'ENQUÊTE ET SA CONSULTATION PAR LE PUBLIC

- Le dossier d'enquête et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, ont été vérifiés, paraphés et côtés, **le vendredi 29 août 2008**.
- Ils ont été mis à la disposition du public afin que chacun puisse en prendre connaissance et y consigner ses observations, **entre le lundi 1^{er} septembre 2008**, date de l'ouverture de l'enquête publique, et **le vendredi 3 octobre 2008**, jour de sa clôture, aux heures officielles d'ouverture au public de la mairie

4-3) – LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En référence aux prescriptions de l'article 3 de l'Arrêté Préfectoral, les permanences ont été tenues en mairie de LA TOUR D'AIGUES :

- **Le lundi 1^{er} septembre 2008, de 9 h à 12 h, jour de l'ouverture,**
- **Le mercredi 10 septembre, de 14 h à 17 h,**
- **Le mardi 23 septembre, de 9 h à 12 h,**

➤ **Le Vendredi 3 octobre, de 15 h à 18 h, jour de la clôture de l'enquête**
4-4) – L'INFORMATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

➤ **Réception et étude du dossier**

Les Services de la DRCLE de la Préfecture ont transmis le dossier au Commissaire-Enquêteur, reçu **le 16 juillet 2008**, très en amont de la date d'ouverture de l'enquête lui donnant toute latitude pour une étude très approfondie.

➤ **Modification apportée au dossier d'enquête parcellaire**

Une erreur ayant été constatée dans le dossier d'enquête parcellaire (état parcellaire non conforme au plan parcellaire), une modification a été envisagée immédiatement se traduisant par le remplacement dans les dossiers d'enquête des pièces concernées par des exemplaires corrigés (effectué **le 21 juillet 2008**).

➤ **Visite des lieux**

Une première visite des lieux a été réalisée **le mercredi 23 juillet 2008**. Les observations conduites à partir du domaine public n'ont pas nécessité de mesures particulières. D'autres sont intervenues dans les mêmes conditions, lors de ses différents passages à LA TOUR D'AIGUES.

Par contre, le Commissaire-Enquêteur ayant été invité par un intervenant à se rendre sur le terrain d'une propriété, l'information en a été faite à tous les membres de la famille propriétaires en indivision, et ce en référence à l'Article R11-14-10 du Code de l'Expropriation. La visite des lieux s'est déroulée en présence de Mme Nadine VINCENT, l'une des propriétaires et de son époux, ...

➤ **Consultation et prise en compte de textes ou documents**

- Les textes de référence présentés de façon très complète dans le dossier (pièce 2 du dossier d'enquête),
- Les documents d'urbanisme et les documents sanitaires de la commune mis en libre consultation,
- Un arrêté produit par la DDAF et la DCLE (N°SI2007-08-03-0310-PREF du 3 août 2007) portant mise en demeure de réaliser, dans un premier temps la mise aux normes de la station d'épuration, dans un deuxième temps la mise en œuvre d'une nouvelle station, au titre de l'article L 216-1 du code de l'Environnement,
- Le pré-projet d'aménagement présenté lors d'une réunion publique d'information en 2005,
- Le dossier du projet de réhabilitation de la Station d'épuration, réactualisé au 15 juillet 2008, en cours d'étude par les Services de la Préfecture,
- Une notice technique du projet d'aménagement et de création des infrastructures sanitaires concernant le futur lotissement, daté de juin 2008, présentant des évolutions possibles par rapport à l'avant projet sommaire du dossier de demande de DUP, ...

➤ **Services et personnes rencontrés ou contactés**

Le Commissaire-Enquêteur a rencontré :

- Monsieur LOVISOLO, Maire de LA TOUR D'AIGUES, en présence de Monsieur RIBOULET, Directeur Général des Services, une première fois **le**

mercredi 20 août 2008, et ensuite à l'occasion de chacun de ses passages ou permanences en mairie.

- Monsieur Xavier GROJEANNE, Chargé de mission à la Direction de projets de l'EPF PACA, chargé de la maîtrise d'ouvrage foncière et de la conception du dossier, plusieurs fois et notamment en début d'enquête, **le lundi 1^{er} septembre 2008**, en mairie,
- A AVIGNON, **le jeudi 9 octobre 2008**, les représentants des Services de la DDAF et de la DDE, respectivement Mme BAUMONT pour les examens de documents sanitaires et M. Eric SOULIER, pour évoquer la mise en compatibilité du POS.

Il a obtenu toutes la informations qu'il souhaitait :

Pour les modifications apportées aux dossiers d'enquêtes en juillet, pour des documents présentant des décisions et des avis des Services et pour la possibilité d'une observation du site à partir d'une propriété privée (suite à une invitation d'un des propriétaires en indivision), auprès de Mesdames DALMASSO et Lorianne MERINO du Service de la DRCLÉ en Préfecture.

D'autres contacts téléphoniques ont été nécessaires, notamment avec le Bureau d'Etude BETELEM Infrastructure à Marseille pour un examen comparatif de l'emprise du projet, du plan et de l'état parcellaire correspondant ayant abouti aux modifications précédemment citées, ...

➤ **Clôture de l'enquête publique**

Le vendredi 3 octobre 2008, à 18 h, conformément à l'article 5 de l'Arrêté Préfectoral, le Maire de LA TOUR D'AIGUES a déclaré les enquêtes publiques closes et a signé les registres d'enquête qui ont été immédiatement remis au Commissaire-Enquêteur.

- **Présentation d'un mémoire des observations recueillies et des observations du Commissaire-Enquêteur, le lundi 13 octobre 2008**, en mairie de LA TOUR D'AIGUES, au cours d'une rencontre avec M. GROJEANNE, représentant de l'EPF PACA, et avec le Maire et le DGS.

➤ **Remise du rapport d'enquête et des conclusions**

En date du 30 octobre 2008, le rapport d'enquête et les conclusions (documents séparés) ont été transmis à leurs destinataires, conformément aux prescriptions de l'article 6 de l'Arrêté Préfectoral du 11 juillet 2008.

4-5) - OBSERVATIONS CONCERNANT LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Pendant toute la durée de l'enquête et ultérieurement, aucun incident, aucune carence ou dysfonctionnement sur les modalités de son déroulement n'ont été constatés ou portés à la connaissance du Commissaire-Enquêteur.

L'information du public a été faite dans le respect des prescriptions de l'Arrêté Préfectoral.

Toute personne ayant souhaité rencontrer le Commissaire-Enquêteur, s'entretenir avec lui par tout moyen à sa convenance, consulter le dossier, exprimer des observations par écrit sur les registres d'enquête et/ou oralement, les lui faire parvenir dans les conditions habituelles a pu le faire.

Le Commissaire-Enquêteur estime que l'ensemble des règles de procédure, définies par la Loi sur la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement, par le Code de l'Expropriation et par l'Arrêté Préfectoral, semble avoir été scrupuleusement respectées, ce qui est facilement vérifiable.

5) – LE PROJET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU PARC

Il s'agit ici de donner succinctement à un lecteur qui n'aurait pas étudié le dossier, un minimum d'informations suffisantes pour évaluer ce projet d'aménagement en relation avec les raisons ou les besoins ayant prévalu à sa constitution tout en donnant les premiers éléments qui permettraient de pouvoir apprécier son degré "d'Intérêt Général".

L'Arrêté Préfectoral du 31 mai 2005 (N° SI2005-05-031-0050-PREF) a créé un périmètre provisoire pour une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) comportant au total quatre secteurs sur le territoire de la commune de LA TOUR D'AIGUES.

L'un de ces secteurs (ZAD 2) intègre le **Quartier du Parc** et celui de la Fayence presque essentiellement sur **un zonage IINA** défini, de longue date, dans le POS comme "**destiné à une urbanisation future à moyen terme**". L'Arrêté Préfectoral décidant cette création considère un ensemble de raisons et de besoins, exprimés tant au niveau général du département qu'au niveau plus particulier de la commune de LA TOUR D'AIGUES, repris et complétés dans l'argumentaire du projet.

5-1) – SITUATION DU PROJET

Le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique envisage une partie du périmètre ZAD 2 correspondant uniquement à l'Aménagement du Quartier du Parc faisant intervenir la superficie d'une assiette foncière de l'ordre de 3,82 ha contenue intégralement dans le périmètre du projet (la ZAD 2 comporte au total 16,1 ha).

En mettant à part le Quartier de la Fayence" (en limite Ouest, au-delà de la rue des Jardins) constitué essentiellement de propriétés viticoles, donc à caractère rural très affirmé, **le zonage concerné par le projet apparaît comme une enclave dans des zones urbanisées**, enclave constituée actuellement de parcelles agricoles plantées de vignes et situées au voisinage immédiat (200 à 300m) du centre historique du village, de ses commerces et du Château de LA TOUR D'AIGUES, monument historique classé.

5-2) – PRÉSENTATION SUCCINCTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le programme de l'opération prévoit la réalisation de logements, d'équipements publics et la viabilisation de l'ensemble et des alentours immédiats.

➤ Les logements

Au total, soixante à 70 logements dont une majorité à caractère social.

- Une vingtaine de logements locatifs à vocation sociale,
- Une trentaine de logements en accession sociale,
- Une quinzaine de logements en accession libre à la propriété.

➤ Les équipements publics

- Une école maternelle de 6 à 8 classes,
- Un plateau multi-sports,
- Des espaces verts,

- Des aires de stationnement d'une capacité d'environ 200 places nécessaires au fonctionnement du projet et du centre du village (zone de chalandise),
- Prévision d'une réserve foncière pour une réalisation ultérieure d'un équipement public,

➤ **La viabilisation**

- La voirie, desserte primaire de la zone avec les accès et sortie du Quartier du Parc et desserte secondaire des espaces publics,
- La requalification des espaces immédiatement alentours,
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, ...

5-3) – LES RAISONS DU PROJET EVOQUÉES ET LES BESOINS EXPRIMÉS

Le bassin d'habitat dont fait partie LA TOUR D'AIGUES rassemble une ensemble de communes situées sur les départements du Vaucluse et des Bouches du Rhône. A ce titre, on peut considérer la commune et l'ensemble du Canton de PERTUIS comme la proche banlieue d'AIX-en-PROVENCE.

Le dossier d'enquête présente des données chiffrées permettant de comparer

- La pression démographique subie par la commune qui est 1,5 fois supérieure à celle de son bassin d'habitat,
- Le faible taux de vacance des logements lié à une très forte diminution du taux de résidences secondaires (- 21 % de 99 à 2003 contre 6,9 % sur le Bassin d'Habitat), preuve d'une installation plus durable de population sur le territoire de la commune, confirmée par une majorité de résidences principales,
- D'une dynamique de constructions neuves deux fois plus faibles que sur le BH (hors PERTUIS pour ne comparer entre elles que des communes semblables), 3,89 contre 6,57. Cette dynamique est particulièrement faible pour le logement locatif (5 fois plus faible : 0,39 contre 2,1/1000 de 99 à 2003)
- Une densité faible d'urbanisation caractérisée par un habitat très diffus et donc une consommation d'espace trop importante, ...

Il s'agit là de constats chiffrés qui 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, ...

5-4) – LA DÉLÉGATION DE MAÎTRISE FONCIÈRE

La première signature d'une Convention Opérationnelle entre le Maire de LA TOUR D'AIGUES et l'Établissement Public Foncier PACA remonte à avril 2004 : Il s'agissait d'une "**Convention de maîtrise Foncière d'une opération de greffe urbaine en vue de la réalisation d'un programme de logements et d'équipements au Quartier du Parc sur la commune de LA TOUR D'AIGUES**".

Le conseil municipal s'est prononcé favorablement, à l'unanimité, dans sa séance du 9 février 2004, notamment au principe d'aménagement du quartier du Parc et à la signature de cette convention.

La signature d'un avenant à cette convention, voté à l'unanimité, est intervenue le 16 février 2006. Son objet avait été d'élargir le périmètre de maîtrise foncière, de confier à l'EPF une mission d'acquisition totale du périmètre opérationnel et donc de l'ensemble du secteur d'étude, d'augmenter l'engagement financier de l'EPF PACA et de proroger le délai de la convention initial de 24 mois.

De façon plus générale, L'EPF PACA intervient ici dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) du Contrat de Plan Etat-Région qui a été actualisé sur la période 2005-2010. Il apporte un accompagnement à la commune de TOUR D'AIGUES dans la mise en œuvre de sa politique de projet et de ses stratégies de développement et de renouvellement urbains suivant un de ses axes prioritaires d'intervention : le logement et les services pour des villes petites ou moyennes.

Dans un premier temps, l'EPF PACA a dû piloter la définition du projet présentée dans cette demande de DUP.

Dans un deuxième temps, il doit assurer la maîtrise du foncier nécessaire à la réalisation du projet ce qui correspond à une "**mission d'acquisition totale des terrains par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de conduire l'ensemble des phases administratives et juridiques de la procédure visant à l'obtention de l'Arrêté Préfectoral Déclaratif d'Utilité Publique et de cessibilité à son profit**".

Par la suite et selon les termes de la convention, la commune s'est engagée à racheter ou à faire racheter par un mandataire de son choix les biens acquis dans un délai de trois ans à compter de leur date d'acquisition. La même convention définit parfaitement les conditions de rachat et les prix correspondants avec une distinction entre collectivité, bailleur social, opérateur public et tout autre opérateur privé.

5-5) – LE COÛT DU PROJET

☉ MONTANT PRÉVISIONNEL DES DÉPENSES POUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE

Evaluation sommaire par le Service des Domaines

	Prix unitaire moyen	TOTAL HT
Indemnités principales sur la totalité de l'emprise du projet (38.211 m ²)	22,90 €/ m ²	875.000 €
Indemnités de remploi et accessoires	12 % de l'indemnité principale	119.000 €
TOTAL	26,01 €/ m ²	994.000 €

☉ TRAVAUX

Estimation de l'enveloppe nécessaire à l'aménagement public (viabilisation des parcelles comprise) :

AMENAGEMENTS	Coût prévisionnel
Voirie	1.050.000 €
Parking	510.000 €
Cheminement piétonnier	60.000 €

Espace vert	115.000 €
TOTAL	1.735.000 €

Coût total de l'aménagement du nouveau quartier du Parc : 2.989.000 €

6) – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LEUR ANALYSE

6-1) - OBSERVATIONS DES INTERVENANTS

6-1-1) – REMARQUES D'ORDRE GÉNÉRAL

- La consultation s'adressait à tous les habitants de la Commune de La TOUR D'AIGUES, seule concernée par l'aire d'étude du projet.
- L'ouverture de l'enquête publique avait été précédée d'une longue période d'information et de concertation avec la population, une réunion publique s'étant tenue en mairie dès 2005 lors d'une présentation d'un pré-projet.
- Pourtant, peu d'intervenants se sont exprimés durant l'enquête.
- Ce sont surtout des propriétaires risquant une expropriation qui se sont exprimés, certaines observations ayant été répétitives pendant toute la durée de l'enquête.
- Ce sont donc les incidences sur la propriété foncière qui ont dominé les entretiens.
- Force est de constater que les dossiers d'enquête ont été rarement examinés avant le premier entretien avec le Commissaire-Enquêteur, les observations reposant sur le pré-projet de 2005, ses évolutions n'ayant pas été prises en compte.

6-1-2) – FORMULATION ET PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS

- Pendant les permanences, les observations ont été consignées par les intervenants dans les registres d'enquêtes à l'issue de chacun des entretiens, à la demande du CE.
- En dehors des permanences, elles ont été consignées, soit pour apporter un complément d'information pour des personnes ayant été déjà rencontrées, soit pour des personnes n'ayant pas eu la possibilité de répondre aux dates et horaires des sièges prévus en mairie.
- Tous les courriers, remis en mairie ou envoyés par fax par ont été réceptionnés avant la clôture de l'enquête et donc pris en compte (portés en annexe).
- La difficulté pour les intervenants de s'exprimer sélectivement sur chacune des trois enquêtes conjointes
 - En s'exprimant respectivement sur la DUP, sur la Parcellaire et sur la Mise en Compatibilité des POS
 - En reportant sur les registres d'enquête leurs observations spécifiques à chacune des enquêtes.

Pour ces raisons, les copies des trois registres ont été portées en annexe de chacun des rapports.

6-1-3) INVENTAIRE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Tenant compte du faible nombre d'intervenants, le Commissaire-Enquêteur a suivi les recommandations réglementaires faites de développer leurs observations.

Ces observations, présentées dans les tableaux suivants, se limitent à celles formulées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique et de la protection de l'environnement, en les

distinguant par rapport à la situation des propriétés, dans le périmètre du projet et hors de ce périmètre.

INTERVENANTS DONT LES PROPRIETES SONT OU ONT ETE SITUEES DANS L'EMPRISE DU PROJET
<p>INDIVISION de Mmes Gisèle, Nadine et Jacqueline BERTHEZENE (parcelle H 821)</p> <p><u>Une opposition radicale au projet</u></p> <p>Mmes Gisèle, Nadine et Jacqueline BERTHEZENE ont exprimé une opposition viscérale au projet. Elles ont développé des argumentaires comparables en déniaient l'intérêt général du projet, le considérant surdimensionné – décrit comme "pharaonique" - rejetant l'obligation qui leur serait faite de voir leur bien familial exproprié (la parcelle H821).</p> <p>Elles ont ressenti les diverses tentatives de négociation comme un harcèlement ou une véritable agression et ne reconnaissent pas en tant que telles les opérations de communication conduites depuis 2005. Il leur a semblé que tout était décidé au départ et imposé et qu'il n'y avait aucun moyen de faire évoluer le projet dans leur sens.</p> <p><u>Une remise en cause de la définition du Projet et des propositions</u></p> <ul style="list-style-type: none">- La réalisation de logements sociaux dans une commune rurale susceptibles d'entraîner une paupérisation du village et de l'insécurité,- L'accès au lotissement et aux parkings sur la parcelle H 189, appartenant à M. RESTELLI, jugé inutile et souhait de le voir supprimer,- Le remplacement du sens unique prévu sur les parcelles H181 et H 182 par un double sens de circulation,- Une demande de modification des liaisons intérieures avec la création d'une voie en limite sud surplombant les propriétés de la rue du Parc,- La création d'une voie piétonne d'accès entre les parcelles H 188 et H 189- L'emprise du projet ne dégageant pas suffisamment leur maison et le hangar agricole, en souhaitant conserver une largeur de terrain beaucoup plus importante allant au-delà de la limite ouest de la parcelle H 189,- La perte d'espace constructible pour leurs enfants et petits enfants, <p><u>La protection de l'environnement et la qualité du cadre de vie</u></p> <p>Mmes BERTHEZENE considèrent que :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les équipements d'assainissement au voisinage du projet sont insuffisants avec en référence un courrier en date du 16 août 2000 déclarant l'inconstructibilité de leur terrain compte tenu de "l'insuffisance ou le mauvais état des réseaux d'assainissement et de pluvial rendant impossible toute opération d'aménagement à court terme".- Les nuisances sonores et olfactives apportées par la proximité des parkings (200 places) surdimensionnés par rapport aux besoins de la commune,- Les nuisances visuelles en comparaison avec l'étendue des espaces dont ils disposent actuellement et la construction d'habitations de hauteur R + 2, ...- L'ensemble des contraintes et des nuisances des banlieues de grandes villes,- Une inquiétude devant les nuisances lors de la mise en œuvre du chantier avec un questionnement sur l'échéancier des travaux, ...
<p>INDIVISION de Mmes Geneviève, Alberte et MM. Louis et Jean Gaspard D'AILLAUD CASTELET (parcelle H 822)</p> <p><u>Une opposition très marquée au projet</u></p> <p>Leur appréciation sur l'Intérêt général du projet est franchement négative mais leur avis sur sa réalisation pourrait paraître plus nuancé : "Ils sont d'accord pour que l'opération se réalise si elle était reconnue d'Utilité Publique pour l'ensemble du terrain, ce qui semble douteux pour la partie du terrain devant être cédée à divers acquéreurs" (lots en construction libre).</p> <p>Aucune observation particulière n'a été faite sur l'emprise du projet, ses accès, ..., la protection de l'environnement, ...</p>
<p>INDIVISION de MM. Michel et Gilles GOUTARD (Ex propriétaires des parcelles H 1239, 1238, 1242 et 210)</p> <p><u>Un avis favorable au projet</u></p>

Cet avis a été clairement exprimé dans une observation transcrite, le 11 septembre 2008, dans le registre d'enquête DUP, le projet ayant été déclaré **"excellent"**. ce jugement de valeur a été confirmé et complété par un courrier transmis à la mairie par fax à l'attention du Commissaire-Enquêteur et reçu le 2 octobre 2008.

MM. Michel et Gilles GOUTARD déclarent **"s'être inclinés devant l'Intérêt Général du projet"**, en précisant que les terrains nécessaires au projet sont déjà la propriété de l'EPF PACA et de la Communauté de Communes LUBERON-DURANCE.

- Ils exigent cependant, **"fermement et à l'avenir"** ne plus être sollicités par une troisième amputation, cette volonté étant inscrite dans l'acte qu'ils ont signé. Ils ont la même exigence pour la réalisation par **"l'aménageur"** d'une clôture séparant le terrain qu'ils conserveront de celui qui sera aménagé pour protéger de toute éventuelle intrusion dans leurs propriétés (terrain et maison d'habitation).
- Ils demandent que l'évolution du projet reste conforme à sa définition dans le dossier d'enquête admettant cependant des modifications se limitant à de simples aménagements techniques.
- Ils seront attentifs au fait que la création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété ne donnent pas lieu à des spéculations foncières.

M. RESTELLI JEAN LOUIS, propriétaire de la parcelle H 189

Pas d'opposition nette au projet mais un avis conditionné

- Au cours de l'entretien avec le CE lors de sa permanence du 1^{er} septembre 2008, M. RESTELLI n'a pas manifesté une réelle opposition au projet **"auquel il reconnaît un intérêt pour la commune"** mais il a remis en cause l'emprise du projet sur la parcelle H189, un emplacement réservé (N° 20) prévu dans le POS en vigueur, pour la réalisation d'une liaison entre la rue du Parc et la Zone IINA. Le projet intègre en effet cette parcelle dans la nouvelle future Zone UCb correspondant à l'emprise du projet.
- Il estime cet accès inutile, considérant que l'accès au site pourrait se faire à partir de la rue du Parc sur les deux parcelles acquises par l'EPF, en y établissant un double sens de circulation.
- Il souligne cependant l'étroitesse de la rue du Parc qui lui semble incompatible avec les conditions nouvelles de circulation qui ne répondront plus aux règles élémentaires de sécurité routières. Il précise aussi que cette voie avait été créée pour la desserte des riverains de la rue du Parc.
- Il proposerait plutôt de créer un accès par préemption de terrain sur d'autres parcelles (H 191 et H 192 qu'il déclare nues et, lui semble-t-il, laissées à l'abandon depuis plus de trente ans). A ses yeux, cette solution présenterait l'avantage d'être en droite ligne de la rue Jean MOULIN, permettant, d'un côté un accès direct au Centre Social, et de l'autre au giratoire du Collège Albert CAMUS.

M. RESTELLI ne se positionne pas cependant dans une situation de blocage

Les propositions ont été faites pour préserver un bien de famille qu'il destinait à la construction d'une résidence pour ses trois enfants (actuellement en location) envisageant un retour au pays.

Mme BARSALIAN, ex-propriétaire des parcelles H 181 et H 182

Mme BARSALIAN était propriétaire des parcelles H 181 et H182 préemptées par la mairie en 2004. Ces parcelles ont fait l'objet d'une cession amiable à l'EPF.

Elle a rencontré le Commissaire-Enquêteur pour connaître leur devenir et leur intégration dans le projet.

Elle ne s'est pas exprimée sur l'Intérêt Général du projet et n'a marqué aucune opposition.

Elle s'est seulement étonnée de constater qu'une maison avait été prévue sur une partie de la surface de ses anciens biens alors qu'il s'agissait à l'époque d'aménager un accès au futur lotissement.

INTERVENANTS RESIDANT HORS DE L'EMPRISE DU PROJET

M. CALMON Frédéric, N° 20 lotissement des Près Neufs, 84240 LA TOUR D'AIGUES

Une observation a été portée le 29 septembre sur le registre d'enquête DUP.

M. CALMON n'exprime pas d'opposition au projet. Il le trouve insuffisant, déclarant : **"le projet du Quartier du Parc dans sa forme actuelle ne répond que partiellement aux problèmes du Village"** :

Il fait un catalogue de toutes ces insuffisances en matière de constructions neuves, de stationnement en ville et au niveau des écoles, de pistes cyclables, ... Il juge important le taux de vacance de logements dans l'ancien, qu'il établit à hauteur de 10 %.

Il regrette que dans le projet apparaissent des constructions d'immeubles R + 2 bouchant la vue sur le Château et le village.

M. BOSTETTEUR Jean Michel, résidant sur le Quartier de REVOL, s'exprimant aussi au nom de LUBERON-NATURE

Une observation a été portée dans le registre d'enquête DUP. Elle a été formalisée et développée dans un

courrier en date du 29 septembre 2008, remis au CE lors de sa dernière permanence, le 3 octobre 2008.

Aucune opposition au projet

M. BOSTETTER, ayant examiné les trois dossiers d'enquête déclare "*le projet cohérent avec les objectifs de la charte du PNR du LUBERON*". En son nom et en celui de LUBERON-NATURE, aucune opposition n'est manifestée.

Protection de l'environnement

Il souhaite cependant attirer l'attention du CE sur quelques insuffisances relevées dans l'Etude d'Impact qu'il évoque de façon précise en répertoriant les pages concernées.

Il demande une prise en charge des risques sismiques, un état des lieux des constructions au voisinage du chantier et la réduction des nuisances sonores lors de la mise en œuvre du chantier en invoquant principalement le respect de dispositions réglementaires (arrêtés préfectoraux) et de la Charte du PNRL.

M. BOSTETTER déclare que LUBERON-NATURE sera très attentive à l'ensemble des mesures prises pour réduire l'impact de ce nouveau quartier sur les riverains.

Il conclut son courrier par l'évocation de la surcharge actuelle de la station d'épuration et de la nécessité absolue de "sa mise en conformité pour la délivrance du futur "arrêté de lotir".

6-2) - ANALYSE ET SYNTHÈSE DU CONTENU DES OBSERVATIONS

6-2-1) TYPOLOGIE DES INTERVENTIONS

➤ Les intervenants

- Ce sont tous des particuliers, en majorité propriétaires ou ex-propriétaires des parcelles intégrées dans le périmètre du projet, qui ont formulé des observations consignées dans les registres d'enquête, ces observations ayant été formalisées par d'abondants courriers remis en main propre au Commissaire-Enquêteur, déposés en mairie et transmis par voie postale (pour l'un) ou par fax (pour un autre).
- Les propriétaires de trois parcelles pour lesquelles les négociations pour des cessions amiables n'ont pu encore aboutir :
 - La première, un terrain constructible en simple propriété, correspondant à un emplacement réservé,
 - La deuxième, un terrain agricole planté de vignes hors AOC, en indivision sur 3 têtes, situé en Zone IINA,
 - La Troisième, un terrain agricole également planté de vignes hors AOC en indivision sur 4 têtes, situé sur la même zone.
- Deux interventions émanent de personnes résidant hors du périmètre du projet :
 - Un habitant du lotissement "des Prés neufs", limitrophe du futur Quartier du Parc, s'exprimant en son propre nom
 - Un administrateur de "LUBERON NATURE", résidant sur LA TOUR D'AIGUES s'exprimant en son nom et au nom de l'Association.
- Aucun habitant de la zone pavillonnaire de la rue du Parc ou des autres environs immédiats du futur lotissement n'est intervenu.
- Le Commissaire-Enquêteur a répondu favorablement à une invitation d'un intervenant à se rendre sur le terrain après en avoir réglementairement informé le Préfet.

6-2-2) L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'Intérêt Général du projet est souvent rejeté car il est occulté par les expropriations nécessaires à sa réalisation qui sont considérées trop importantes, le projet apparaissant démesuré pour une petite commune rurale. Elles sont également considérées comme inutiles, les modifications étant alors proposées pour tenter de sauvegarder la totalité des biens ou de limiter les surfaces à exproprier.

Il semble occulté par une stratégie, consciente ou inconsciente, de résistance passive à toute négociation ou proposition pouvant aller jusqu'au refus total de rencontrer le maître d'ouvrage ou de n'apporter aucune réponse aux propositions faites. Cette stratégie d'opposition est peut-être menée dans le but de conclure à ce qu'ils estiment être "le juste prix à obtenir" pour une propriété familiale qu'ils détiennent de longue date ou de voir satisfaites les demandes de surenchère pour des aménagements supplémentaires ou des rétrocessions plus importantes.

Interviennent, de plus, des considérations en rapport avec la perte irrémédiable de la qualité de leur cadre de vie, de leur tranquillité, et un sentiment d'insécurité lié au développement d'un quartier où les logements sociaux devraient générer des actes de malveillance et autres nuisances apparentées à celles de quartiers de grandes banlieues urbaines.

Ces intervenants ont développé un argumentaire très étoffé en défaveur de ce projet, ce qui n'occulte pas les autres avis favorables au projet.

6-2-3) LES MODIFICATIONS DE PERIMETRE DUP PROPOSEES

☞ Indivisions de Mmes BERTHEZENE, M. et Mmes D'AILLAUD-CASTELET et de M. RESTELLI

- Toutes les propositions formulées présente le risque de rendre incohérents la définition du projet avec ses principaux objectifs. Elles pourraient en effet entraîner une réduction du nombre de logements sociaux et des places de stationnement, tout en rendant plus difficile la gestion de la circulation des véhicules impactant davantage le lotissement et la rue du Parc. Elles ne sont donc difficilement recevables.
- La suppression proposée de l'accès prévu sur la parcelle H 189, emplacement réservé de longue date, ne pourrait être remplacée par d'autres passages sur des propriétés voisines de façon réaliste et cohérente.
- Cette suppression aurait pour effet immédiat de ne plus permettre un accès piétonnier direct au Centre du village, principale zone de chalandise, au Château classé et son musée, à la place principale du village, lieu des marchés le mardi et le jeudi, aux équipements publics, (si ce n'est par la rue BERTHEZENE).
- Cet accès (H 189) est indispensable pour une répartition équilibrée des densités de passage sur les trois accès prévus.
- La rétrocession, envisagée par le Maître d'Ouvrage d'une surface de terrain de l'ordre de 600 m² en limite ouest de la parcelle H 208 répond, même si elle n'est pas à la hauteur de la demande particulière de l'indivision BERTHEZENE, à leur préoccupation d'un dégagement des constructions qui y sont actuellement implantées (maison et hangar) permettant des aménagements ou la réalisation de nouvelles constructions pour les membres de la famille, les terrains pouvant être facilement viabilisés, ...

☞ Indivision GOUTARD

Il s'agit d'une demande de mise en cohérence du périmètre de la DUP avec son emprise se traduisant par une sortie définitive des parcelles H 1240 et H 1241 (hangar) de la zone UCb.

Cette cohérence est souhaitable et ne pose pas de problème juridique particulier.

Elle est d'ailleurs conforme à des engagements pris par le Maître d'Ouvrage. Ils ont été exprimés clairement dans l'acte de vente et seront respectés par l'EPF ayant la maîtrise foncière et par la commune lorsqu'elle prendra possession de l'ensemble des terrains situés dans l'emprise. Cette parole engage également la Mairie.

Lors de cette cession à la mairie (ou à tout autre opérateur), il conviendra de faire intervenir dans les actes notariés les mêmes closes pour leur éviter toute surprise ultérieure.

Il faut cependant apporter les précisions suivantes :

- D'une part, le périmètre avait été défini et intégré dans le dossier antérieurement aux accords amiables intervenus entre l'EPF et l'Indivision de MM. GOUTARD,
- D'autre part, MM. GOUTARD ont consenti volontairement et deux fois consécutives à des cessions de terrain, une première fois pour le collège et une deuxième fois pour l'Aménagement du quartier du Parc. Ils l'ont fait à chaque fois en "**s'inclinant devant l'Intérêt Général du Projet**". Ils souhaitent et exigent d'être dispensés à l'avenir de toute nouvelle contrainte de ce type,
- Et enfin, ces terrains se retrouveront en Zone NA avec le règlement d'urbanisme de cette zone.

6-2-4) LES MESURES D'EXPROPRIATION ET LES INDEMNISATIONS

- Les intervenants ont tous fait valoir leurs inquiétudes sur les prélèvements fonciers nécessaires à la réalisation du projet et surtout sur la faiblesse de la hauteur du montant de leur indemnisation ou des rétrocessions pouvant intervenir en échange. Leur attitude à ce sujet et leurs réactions ont été évoquées précédemment.
- Ces prélèvements fonciers leur apparaissent trop importants et, de façon quasi unanime, ils souhaiteraient pouvoir conserver une partie de "leurs terres familiales" avec l'objectif principal de pouvoir y construire pour les membres de leur famille, enfants ou petits-enfants.
- Il est certain cependant que l'évaluation des lots en rétrocession doit correspondre à la valeur de l'estimation de leur bien. A ce sujet, une prise en compte de la situation privilégiée de leur terrain, au voisinage immédiat du centre du village devrait être prise en compte en leur faveur, l'enclavement des terrains jouant cependant en leur défaveur.

6-2-5) LA PROTECTION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

A ce sujet, les interventions ont été relativement rares et il faut rappeler qu'aucune observation n'a été formulée par les habitants de la rue du Parc qui, en principe, vivant à demeure dans un quartier pavillonnaire en proximité immédiate du futur lotissement, étaient ceux qui semblaient les plus exposés dans un premier temps aux nuisances de mise en œuvre du chantier et dans un deuxième temps aux éventuels problèmes de voisinage lors de l'occupation des lieux par les nouveaux habitants .

Les intervenants, **notamment Mme Nadine BERTHEZENE**, perçoivent ce projet comme une véritable calamité tombant sur leur cadre de vie en développant un **catalogue de nuisances**, visuelles, sonores, olfactives, sécuritaires, ... sans réelle volonté de relativiser ces nuisances en les plaçant dans le contexte du village ou de la typologie des travaux qui seront engagés, "Travaux Publics-Génie Civil" puis "Bâtiment", dans une phase ultérieure après réalisation de l'aménagement.

Mme BERTHEZENE, qui a difficilement accepté toutes les tentatives d'information et de concertation sur le projet depuis 2005, vit très mal cette implantation au voisinage immédiat de la maison familiale. Elle s'est exprimée à la fois sur les effets temporaires du chantier, évoquant surtout les perturbations apportées par les travaux de génie civil lors de la période d'aménagement, mais aussi tous les effets conséquents à la mise en service du lotissement et du parking, sa maison étant particulièrement exposée au "bruit des moteurs, aux claquement des portières, aux odeurs d'hydrocarbures, à la présence de groupes de personnes", ...

De plus, elle voit dans les constructions à venir une occultation totale du paysage.

Dans le même registre des nuisances apportées par le projet :

M. BOSTETTER, avec **LUBERON-NATURE**, demande que toutes les mesures prévues dans les textes de loi, les arrêtés préfectoraux, la charte du PNRL soient rappelées au Maître d'Ouvrage et respectées lors de la mise en œuvre du chantier, estimant que les nuisances précédemment évoquées ont été minimisées dans le dossier.

De plus il définit des mesures compensatoires pour réduire les impacts de la circulation sur des riverains, notamment au niveau des entrées et sorties du nouveau quartier. Il envisage la construction de murs anti-bruit au frais du Maître d'ouvrage.

Aucune précision n'est cependant présentée sur les caractéristiques de ces murs, mais il semblerait raisonnable de réduire le bétonnage, en référence au vécu de tout un chacun dans des quartiers pavillonnaires d'importance comparable.

▪ **S'agissant des nuisances sonores dues au parking et à la circulation au voisinage des accès :**

De toute évidence, le parking jouera pleinement son rôle, uniquement en plein jour, lors du marché hebdomadaire (mardi matin), du marché paysan (le jeudi matin de mai à octobre) ou lors d'occasionnelles manifestations, en améliorant la fluidité et la sécurité de la circulation dans le centre ville.

Le reste du temps, il est probable que les places de stationnement seront prises en priorité sur la place du Château et sur les rues principales du centre ville où existe une zone de chalandise assez développée pour une commune de cette importance.

Le nouveau parking apportera un plus pour un stationnement facile et un accès presque immédiat à tous les commerces, mais il restera peu encombré.

En outre, il sera indispensable pour le stationnement des parents à la sortie de la future l'école maternelle et pour la sécurité des enfants, étant garant de leur sécurité.

Les habitants du futur lotissement disposeront d'un nombre suffisant de places disponibles soit dans leur propriété, soit en parking privé ou public devant chez eux, pour ne pas occuper les places de stationnement du parking municipal qui devrait être très peu encombré de jour comme de nuit.

Il est certain que la densité de circulation va augmenter en se répartissant entre la rue des jardins et la rue Albert CAMUS et que "la centaine de véhicules correspondant aux 70 logements ne va pas tourner en continu".

On peut estimer la densité moyenne de circulation sur chacun des accès au lotissement du Parc à 120/140 passages journaliers générés par le seul lotissement auquel s'ajouteront les passages des véhicules utilisant occasionnellement le parking municipal. L'impact global est loin d'être insupportable.

La préconisation de murs anti-bruit proposés par LUBERON-NATURE ne semble pas justifiée. Par contre, la plantation de végétaux prévus dans le dossier, faisant office de rideaux anti-bruit, devrait réduire l'exposition des habitants à l'impact sonore de cette circulation au niveau des entrées, sorties et le long de la limite Est mitoyenne du projet.

6-2-6) LA PRÉVENTION DES RISQUES

M. BOSTETTER, avec **LUBERON-NATURE**, formule deux interventions plus techniques relevant du principe de précaution et n'ayant pas été traitée dans l'Etude d'impact :

- L'une concerne des risques sismiques. Il se réfère au classement de la commune en zone sismique Ib (risque faible),

- L'autre, concerne les risques dus aux vibrations générées par les engins de chantiers susceptibles d'impacter les structures des constructions existantes. Il demande que soit réalisé un état des lieux de ces bâtiments aux frais du Maître d'ouvrage.

- **S'agissant des risques sismiques :**

Le risque est faible en zone Ib mais il n'est pas négligeable.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, l'application de règles parasismiques (normes constructeurs) est obligatoire pour les constructions nouvelles en zones I, II, et III. Il ne s'agit encore que de préconisations ou de recommandations prévues dans le code de la construction et de l'habitation. Leur non-respect engage cependant la responsabilité des maîtres d'ouvrage ou leur mandataire qui sont passibles d'amendes (article R11-42). Il est donc préférable de les faire intervenir dans le cahier des charges.

- **S'agissant des impacts des engins de chantier sur les structures des bâtiments existants :**

Il est certain que toutes les prescriptions relatives à la conduite de ce type de travaux de génie civil mettant en œuvre des engins de chantier adaptés doivent être respectées et contrôlées. Elles doivent faire partie intégrante des dossiers d'appel d'offres et concernent le maître d'ouvrage et le maître d'ouvrage délégué.

La présence du Maître d'Ouvrage et de représentants de la Ville aux réunions de chantier est une évidence pour le contrôle du bon déroulement et du suivi des travaux. Toute autre personne déléguée peut également y participer à condition qu'il en ait la compétence ainsi que la capacité de pouvoir évaluer en toute neutralité et impartialité les impacts réels du chantier sur les riverains immédiats en référence aux types de travaux envisagés. En l'occurrence, les travaux de génie civil ou du bâtiment sont par nature bruyants. Ils doivent être exécutés en milieu urbanisé dans le respect des normes en vigueur.

Les affouillements, remblaiements et compactages des sols réalisés au voisinage des constructions existantes risquent d'impacter leurs structures. Il conviendra donc de faire un état des lieux surtout au niveau des accès sur la rue du Parc pour écarter tout risque de contentieux ultérieur.

Cet examen est également indispensable pour le mur de soutènement en limite sud du futur lotissement surplombant de l'ancien canal d'alimentation en eau du Château aujourd'hui comblé.

7) - LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Elles seront très ponctuelles et porteront principalement sur l'Etude d'Impact (pièce 9 du Dossier DUP), réalisée par BETEREM INFRASTRUCTURE, BEI - 59, avenue André ROUSSIN BP 131 - 13322 MARSEILLE Cedex 16. Cette étude comporte en annexe, un dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau établi en 2006.

L'Etude d'Impact comporte l'ensemble des pièces exigées par la réglementation, mais elle présente quelques faiblesses certainement dues à l'état d'avancement du projet lors de son élaboration :

Notamment, un réel état des lieux de la STEP et des réseaux EP et EU au voisinage du périmètre du projet, le coût des mesures compensatoires, l'échéancier de réalisation du projet, le cadre de vie avec, par exemple, une prise en compte et une étude chiffrée prévisionnelle des

densités de circulation et des nuisances acoustiques, les effets du projet pendant sa réalisation (suivi de chantier) et après sa réalisation, l'occultation totale du risque sismique, ...

Il s'agit bien d'imprécisions ou de manques ayant soulevé le questionnement des intervenants.

7-1) - LES SERVITUDES

A juste titre, sont rappelés les périmètres de protection dus à une servitude d'utilité publique AC1 correspondant à la protection des monuments historiques, deux étant classés, le Château et l'église Notre Dame de ROMEGAS, et deux sites inscrits. Cette servitude impose notamment une réglementation pour la délivrance de permis de construire pour toute construction située dans un rayon de 500 m, ce qui sera le cas pour le lotissement : Toute délivrance de permis de construire ou d'autorisation de travaux sera subordonnée à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

7-2) - ENVIRONNEMENT

Le dossier indique "qu'à ce stade du projet, le quartier du Parc a fait l'objet d'un pré-projet. Une définition complémentaire permettra de préciser et d'affiner l'intégration du nouveau quartier dans son environnement."

➤ Intégration dans l'environnement

Une précision, pour répondre à d'autres observations concernant le nombre de niveaux des logements sociaux soit en individuel soit en collectif social : pour une meilleure intégration dans le site et pour tenir compte des dénivellations, la commune a décidé de limiter les hauteurs des constructions à un niveau R+1, ce qui est en cohérence directe avec le règlement de la nouvelle zone UCb (Des niveaux R+2 rendus possibles dans le règlement de Zone UCb auraient eu pour effet un écrasement des constructions existantes et cette éventualité était en droit d'inquiéter quelques intervenants).

➤ Eaux pluviales :

Sachant que l'aménagement a été prévu pour un bassin versant urbain de petite taille, les modalités de définition du calibrage des équipements à réaliser semblent avoir été définies de façon satisfaisante.

Les pollutions chroniques susceptibles d'être engendrées par le projet devraient être maîtrisées par la présence, en amont des 4 bassins de rétention prévus pour les parkings, de dispositifs déshuileurs-débourbeurs, et de structures à ciel ouvert de type fossés de rétention et noues, ces derniers remplissant une fonction de réduction de pollution.

Le Commissaire-Enquêteur constate cependant que les raccordements de cet ensemble 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 d'assainissement présentés.

De plus, une attention particulière devrait être portée sur le ruissellement d'eaux pluviales provenant des deux "rampes" d'accès au lotissement risquant d'inonder la rue du Parc.

Le Maire et le DGS indiquent que les travaux de remise à niveau du réseau EP dans la rue du Parc ont déjà été entrepris sur la partie recalibrée de cette rue avec la pose de nouvelles conduites de ϕ 600. Dans une deuxième tranche, réalisée conjointement avec l'aménagement du Quartier du Parc, la poursuite du recalibrage de la rue est envisagée 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 effectivement abandonnés.

➔ **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 :**

L'Etude d'Impact est insuffisante à ce sujet puisqu'elle indique **"que la station actuelle ne produit pas de pollution particulière et/ou régulière qui interdirait le raccordement d'habitations supplémentaires à l'échelle du projet du quartier du Parc"**.

Il faut noter que :

La capacité actuelle de traitement des eaux usées par la STEP est de 3900 EQH.

Sa mise en service remonte à une trentaine d'années caractérisant une obsolescence certaine et des difficultés à traiter efficacement l'augmentation des volumes d'effluents générés par des connections supplémentaires au réseau EU.

De son côté, l'Etude d'Impact précise, qu'elle reçoit les effluents de 2400 EQH.

Mais à juste titre, l'Annexe à l'Etude d'Impact (Dossier de Déclaration au titre du Code de l'environnement), prend en compte les activités industrielles, commerciales et celles des équipements publics et parvient à une estimation de l'ordre de 3400 EQH.

Le Commissaire-Enquêteur estime que le Projet du Quartier du Parc apporterait de son côté un surplus de l'ordre de 300 EQH (70 logements et une école maternelle).

Donc, un traitement global d'effluents correspondant à 3700 EQH relativement proche de sa capacité nominale de 3900 EQH compte tenu de son obsolescence.

Les études faites sur la base INSEE prévoient 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 conviendrait donc de réaliser, non seulement une remise aux normes de la STEP mais encore d'augmenter sa capacité nominale de traitement.

A ces évaluations "quantitatives", s'ajoutent des impératifs d'ordre réglementaire en relation de la Directive européenne du 21 mai 1991 et à la circulaire sur les Eaux Résiduaires Urbaines.

Pour ces 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 "dates butoir", le 1^{er} janvier 2007, pour le 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 le 1^{er} septembre 2010, pour sa mise en service.

Ces opérations concernaient plus précisément le SIVOM Durance-Luberon gestionnaire de la STEP. Une délibération du Conseil Municipal de LA TOUR D'AIGUES, en date du 25 mars 2004 avait en effet confié au SIVOM une opération de restructuration de cette station destinée à sa modernisation et à une augmentation de sa capacité (6000 EQH).

L'examen des dossiers 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.

Le choix de la solution retenue, la mise en conformité de la station actuelle ou la réalisation d'une nouvelle, ne font pas l'objet de la présente enquête publique et ne sont pas de la compétence du Commissaire-Enquêteur.

Mais faut-il conditionner à la mise aux normes de la STEP, comme le demandent M. BOSTETTER et LUBERON-NATURE, à l'autorisation de lotir, c'est à dire d'autoriser un aménagement de la zone en lots et la réalisation des places de stationnement avec toutes les opérations de viabilisation ?

Une telle position contribuerait à retarder le projet. Une solution plus nuancée, sans porter préjudice plus longtemps aux nombreux avantages dont bénéficierait la collectivité et sans risque majeur pour l'environnement, serait d'autoriser l'aménagement en articulant la fin des travaux 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).

7-3) - L'IMPACT SUR LA CIRCULATION AU VOISINAGE DU NOUVEAU QUARTIER

➤ Les liaisons avec les rues avoisinantes :

Le Commissaire-Enquêteur considère que toutes les liaisons (entrées et sorties) avec la rue du Parc et la rue Albert CAMUS doivent être maintenues avec :

- Un sens unique pour un accès au Parking et au lotissement (sur ER N° 20)
- Un double sens de circulation sur la rue Albert Camus,
- **Un double sens de circulation semblerait mieux adapté qu'un sens unique** pour la sortie sur la rue du Parc pour éviter la traversée de tout le lotissement aux véhicules voulant accéder aux maisons en libre construction sur le secteur Ouest du lotissement.

➤ **Circulation dans la rue du Parc :**

Sur la partie récemment aménagée de cette rue, la circulation et le croisement des véhicules sont réalisés dans des conditions de sécurité estimées suffisantes avec les surélévations de chaussée, la limitation de vitesse à 30 km/h, les emplacements de stationnement à cheval sur les trottoirs.

Cette rue sera recalibrée sur toute sa longueur conformément aux travaux déjà réalisés et sa capacité sera équivalente à celle des autres rues des quartiers pavillonnaires limitrophes.

Elle aura toute capacité pour absorber l'augmentation du trafic due à la création du futur lotissement sans augmentation notable des nuisances pour les riverains (aucune intervention des habitants de la rue du Parc n'a été faite à ce sujet).

8) - LES INFORMATIONS ET/OU LES AVIS DU MAÎTRE D'OUVRAGE, DU MAIRE DE LA TOUR D'AIGUES ET DES SERVICES DE L'ETAT

8-1) LE MAÎTRE D'OUVRAGE, LE MAIRE ET LE DGS DE LA TOUR D'AIGUES

La Convention Opérationnelle signée entre le Maire de LA TOUR D'AIGUES et l'Etablissement Public Foncier PACA et la mission d'acquisition totale du périmètre opérationnel engageant les partenaires à une étroite collaboration pour mener à bien la réalisation du projet.

A l'occasion de chaque rencontre, les entretiens ont donc concerné le représentant de l'EPF, M. GROJEANNE, le Maire et le Directeur Général des Services, MM. LOVISOLO et RIBOULET.

- **Avant l'ouverture de l'enquête**, une première réunion a pu apporter les réponses à des questions relatives à chacun des trois dossiers d'enquête.

Il s'agissait essentiellement pour le Commissaire-Enquêteur d'obtenir des éclaircissements sur certains points des dossiers et surtout de pouvoir disposer de toutes les informations complémentaires nécessaires à sa propre évaluation des documents sanitaires de la commune, état des réseaux et situation de la STEP, évaluation indispensable pour la formulation de son avis.

Il faut dire que dès sa désignation, il avait eu connaissance (par recherche personnelle sur internet) d'un Arrêté Préfectoral du 3 août 2007 mettant en demeure la commune de réaliser une nouvelle station d'épuration, avec un strict échéancier, une date de dépôt de dossier de demande d'autorisation au 1^{er} septembre 2007, une date butoir pour sa mise en service au 1^{er} janvier 2010.

Le Maire a informé le Commissaire-Enquêteur qu'un dossier était en cours d'élaboration et qu'il serait déposé très prochainement par le SIVOM LUBERON-DURANCE, la réception de travaux étant prévue à l'échéance juillet 2010.

A l'occasion de cette première réunion, ont été soulevées également quelques difficultés d'appréciation des limites des zonages et des emplacements réservés modifiés dans le dossier de mise en compatibilité du POS. Il s'agissait là d'évoquer plus des problèmes de forme que de fond.

- **Pendant toute la durée de l'enquête**, le contact avec la commune a été permanent, il s'est traduit notamment par la transmission d'un compte-rendu exhaustif des observations du public établi à l'issue de chaque permanence permettant une information presque en temps réel des observations du public et des échanges sur les sujets abordés.

Le Commissaire-Enquêteur a obtenu toutes les informations souhaitées notamment sur :

- La chronologie et la situation des négociations foncières,
- Le mode d'évaluation des terrains comparativement à d'autres réalisations sur le territoire de la commune,

- Les démarches en cours concernant la cession des terrains appartenant à la Communauté de Communes inclus dans le périmètre de l'opération et les conditions de cette cession,
 - Les modifications intervenues depuis la réunion publique d'information remontant au 1^{er} décembre 2008 au cours de laquelle un pré-projet avait été présenté,
 - La prise en compte des observations émises à cette époque et leur intégration dans la définition du projet dans le dossier DUP, ...
- **Lors d'une dernière rencontre**, envisagée après la clôture de l'enquête, le 13 octobre 2008, le Commissaire-Enquêteur a présenté dans un mémoire son analyse et une synthèse des observations du public, ainsi que ses propres observations et des questions personnelles. Cette initiative ne relève pas d'une obligation dans ce type d'enquête mais elle permet d'obtenir des informations complémentaires restées en suspens et une réponse précise aux observations exprimées par certains intervenants.

Tous les points soulevés ont été traités dans le rapport.

8-2) - LES SERVICES DE L'ETAT

➤ **Avec la DRCLE**, en la personne de Mme Lorianne MERINO, sollicitée par le Commissaire-Enquêteur

- **Courant juillet pour apporter une modification à l'état parcellaire** qui n'était pas en cohérence avec le plan parcellaire. La modification est intervenue et les nouveaux documents ont été intégrés dans le dossier et transmis aux Services et à la Mairie de LA TOUR D'AIGUES.
- **Fin septembre**, pour des informations complémentaires concernant la situation de la STEP. Le Commissaire-Enquêteur a donc été destinataire d'un dossier comprenant un compte-rendu de la réunion des services, d'un courrier adressé au Maire de la TOUR D'AIGUES, accompagnant l'arrêté préfectoral du 3 août 2007, ..., (documents en annexe)

➤ **Avec la DDAF et la DDE**

Les Services ont été consultés au cours d'une rencontre, le jeudi 9 octobre 2008, avec Mme BAUMONT (DDAF) et M. Eric SOULIER (DDE).

Il a été confirmé que le projet d'Aménagement n'était pas remis en cause compte tenu de son principal objectif, le logement social, mais que l'ouverture à l'urbanisation du Quartier du Parc ne pouvait être envisagé qu'en l'articulant avec une mise aux normes de la Station d'Epuration dans des conditions restant à définir.

A ce sujet, Mme BAUMONT a confirmé qu'un dossier de Déclaration au titre du Code de l'Environnement était bien parvenu aux Services de la DDAF pour la mise aux normes de la STEP et qu'il était actuellement en cours d'étude. A ce stade d'avancement du dossier, la date butoir du 1^{er} janvier 2010 imposée par l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2007 ne pouvait pas être respectée et, dans le meilleur des cas, la date d'une mise en service normée et opérationnelle en juillet 2010, telle que l'indique l'échéancier des travaux, serait certainement difficile à tenir.

Elle a précisé de plus qu'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau devait être déposé sur l'ensemble du lotissement pour la gestion des eaux pluviales.

Le représentant de la DDE, M. Eric SOULIER, a exprimé un avis conforme à celui de la DDAF, son service étant assez réservé à une ouverture de la zone.

La poursuite de l'entretien a permis l'examen des documents d'urbanisme modifiés du dossier de mise en compatibilité du POS relevant les incohérences qui avaient été constatées.

9) – CONCLUSION GENERALE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

➤ ***S'agissant de la conduite de l'enquête publique,***

L'analyse du dossier d'enquête, de son déroulement, notamment des conditions d'information du public, l'ensemble des observations recueillies et leur analyse montrent que la durée de la consultation et de sa mise en œuvre étaient suffisantes.

➤ ***S'agissant des observations et des demandes des intervenants,***

La participation du public est conforme à l'attente du Commissaire-Enquêteur dans la mesure où tous les intervenants ou leurs représentants propriétaires ou ex-propriétaires des parcelles directement concernées par le périmètre du projet ont pu exprimer leurs observations soit directement lors des permanences, soit par courrier ou fax.

Il faut rappeler une très faible participation d'habitants de la commune résidant hors du périmètre de la DUP.

➤ ***S'agissant de ses propres observations et des informations complémentaires reçues,***

Le Commissaire-Enquêteur dispose de tous les éléments d'appréciation sur les dossiers d'enquête publique présentés et notamment ici de celui de la DUP.

Toutes les conditions sont requises pour que le Commissaire-Enquêteur puisse formuler ses conclusions et son avis sur le « Projet d'Aménagement du Quartier du Parc sur la Commune de LA TOUR D'AIGUES » et sur le volet « Protection de l'Environnement ».

Ce document intitulé « CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR », est joint séparément au présent rapport.

Fait aux Taillades, le 28 octobre 2008
Le Commissaire-Enquêteur,

J. P. DEBELLE

Destinataires :

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