

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**

**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**

**RAPPORT D'ENQUÊTE RELATIVE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS
AMENAGEMENT DU QUARTIER DU PARC
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA TOUR D'AIGUES**

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 ET LES OBJECTIFS DU 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 principalement un ensemble de parcelles situées dans des Zones NA et IINA, définies respectivement dans le POS comme des zones d'urbanisation future à court et moyen terme, et de petites parcelles situées en Zone UC.

L'emprise du projet recouvre une aire d'une superficie totale de l'ordre de 3,82 ha.

L'opération projetée devrait permettre la mise en œuvre d'un programme mixte d'urbanisation consistant en la réalisation de 70 logements et d'équipements publics, une école maternelle, un plateau multi-sports, un parking municipal et l'ensemble des voiries, ...

Il s'agit d'un projet à caractère social affirmé, l'objectif principal étant d'apporter une réponse au déficit de l'offre de logements de la commune ne permettant pas de répondre aux besoins actuels en les rendant accessibles au plus grand nombre, que ce soit en locatif social, en accession aidée ou en accession libre à la propriété.

Il s'agit aussi pour 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 : la maîtrise du développement urbain, l'économie du sol, la diversification des fonctions urbaines et celle des logements en faveur de la mixité sociale, ...

Il s'agit enfin de maîtriser la spéculation foncière relativement forte sur le bassin d'habitat dépendant étroitement du développement de "Métropole" voisine, AIX-en-PROVENCE.

2) - LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La mise en œuvre de cette opération exige de mettre en compatibilité avec le projet le POS de la commune en référence à l'Article L 123-16 du Code de l'Urbanisme qui précise que "la Déclaration d'Utilité Publique emporte approbation des nouvelles dispositions du POS/PLU".

En effet, dans le cas présent, la majeure partie (85 %) de la zone du quartier du Parc est inconstructible. Le projet y est donc principalement incompatible avec les dispositions d'urbanisme du plan d'occupation des sols qui a été approuvé le 19 septembre 1994, des modifications des documents d'urbanisme étant ensuite intervenues en 1995, 1999 et 2005, dernière en date. Cette incompatibilité concerne les parcelles contenues dans les Zones IINA et NA.

Le dossier de mise en compatibilité a donc fait intervenir les modifications nécessaires portant sur les éléments suivants :

- La création d'un zonage UCb correspondant au périmètre du projet, en substitution au secteur IINA et à une partie des secteurs UC et NA du quartier du Parc,
- Les changements graphiques de zonages correspondants,
- Les modifications du règlement de Zone UC avec l'ajout d'une réglementation pour le nouveau zonage UCb,
- Les modifications apportées aux emplacements réservés du Quartier du Parc,
- Les documents et annexes sanitaires.

Ces éléments seront traités en détail dans ce rapport.

3) – LES INFORMATIONS ET LES DECISIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

En date du 18 octobre 2007, L'EPF PACA, mandataire de la Commune pour la maîtrise foncière du projet, a demandé à Monsieur le Préfet de VAUCLUSE de procéder à l'ouverture des enquêtes publiques conjointes 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 en Mairie de LA TOUR D'AIGUES les enquêtes conjointes :

- Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, valant également enquête publique pour la protection de l'environnement,
- Parcellaire,
- **Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de LA TOUR D'AIGUES, objet du présent rapport.**

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

4) – LA COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier, déposé 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, mis à disposition du public en mairie, comporte réglementairement les pièces suivantes :

- Pièce 1 : Le Rapport de présentation
- Pièce 2 : Les Règlements d'Urbanisme (actuels et modifiés)
- Pièce 3 : Les Documents graphiques
- Pièce 4 : La liste des emplacements réservés
- Pièce 5 : Les annexes sanitaires
- Pièce 6 : Les Pièces Administratives

5) – LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5-1) - 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 les mercredi 3 et jeudi 4 octobre 2008, soit dans les huit premiers jours de celle-ci, respectivement dans les quotidiens « 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).

5-2) - 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 cotés, 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

5-3) - 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, ouverture de l'enquête,**
- **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, clôture de l'enquête.**

5-4) - 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, **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 (documents en annexe).

La visite s'est déroulée le 10 septembre, après 17 h, en présence de M. et Mme VINCENT.

➤ **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 DUP),
- 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 rencontrées ou contactées**

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 compatibilité du POS.

Il a obtenu toutes les informations qu'il souhaitait :

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

5-5) - 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.

6) - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6-1) - 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 2004 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. Certaines observations ont été répétitives pendant toute la durée de l'enquête.
- Ce sont 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.

6-2) – 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 permanences prévues en mairie.
- Tous les envois ont été réceptionnés avant la clôture de l'enquête et donc pris en compte.
- 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, ainsi que les copies des courriers reçus ou remis au Commissaire-Enquêteur et d'un mémoire, regroupant la synthèse globale des interventions complétée par les propres observations et questions du Commissaire-Enquêteur à destination du Maître d'Ouvrage et du Maire.

6-3) INVENTAIRE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

Ces observations ont été réduites à celles faisant intervenir les éléments à prendre en compte pour la Mise en compatibilité du POS, c'est-à-dire le dimensionnement du périmètre ou de l'emprise du projet et donc du nouveau secteur UCb, les emplacements réservés, le règlement de zone, les documents sanitaires, ...

<i>INTERVENANTS DONT LES PROPRIETES SONT OU ONT ETE SITUEES DANS L'EMPRISE DU PROJET</i>
<p>INDIVISION de Mmes BERTHEZENE (propriétaires de la parcelle H 821)</p> <p><i>LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE</i></p> <p><u>Une opposition radicale au projet</u> Mmes Gisèle, Nadine et Jacqueline BERTHEZENE ont exprimé une opposition viscérale au projet, le considérant surdimensionné et le décrivant comme "pharaonique".</p> <p><u>Une remise en cause de la définition du Projet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avec la suppression de l'accès au lotissement et aux parkings sur la parcelle H 189, appartenant à M. RESTELLI, qu'elles jugent inutile, - Avec la création d'une seule voie piétonne d'accès entre les parcelles H 188 et H 189, - Avec une réduction de l'emprise du projet pour dégager davantage leur maison et le hangar agricole avec une largeur de terrain beaucoup plus importante allant au-delà de la limite ouest de la parcelle H 189, <p><u>La protection du cadre de vie et de l'environnement</u> Mmes BERTHEZENE considèrent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'assainissement actuels 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*".

- Le projet aura un impact très important sur le paysage dont elles bénéficient actuellement et elles soulignent l'aggravation apportée par la construction de constructions de niveau R+2, ...

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS

Mmes BERTHEZENE demandent la levée complète de l'emplacement réservé de la rue BERTHEZENE (ER N° 26)

INDIVISION de Mmes et MM. D'AILLAUD CASTELET (propriétaires de la parcelle H 822)

Une opposition très marquée au projet

Leur appréciation sur l'Intérêt général du projet est franchement négative mais leur avis sur sa réalisation apparaît 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).

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS

Mmes et MM. D'AILLAUD CASTELET demandent la suppression de l'emplacement réservé de la rue BERTHEZENE (ER N° 26) qui donne accès à la propriété où réside M. Jean Gaspard D'AILLAUD CASTELLET (H 207 et H 208)

Aucune autre observation particulière n'a été faite sur l'emprise du projet, ses accès, ..., les annexes sanitaires, ...

INDIVISION de MM. GOUTARD (Ex-propriétaires des parcelles H 210, 1238, 1239 et 1242)

Un avis favorable au projet

LA DUP

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*".

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.

LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS

- 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 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 demandent que des modifications soient apportées de façon effective et complète aux dossiers présentés à l'enquête :

- Une cohérence entre le périmètre, l'emprise du projet (dossiers DUP, parcellaire et mise en compatibilité du POS), en conformité avec le plan parcellaire qui avait été modifié en juillet, les biens leur appartenant (H 1240 et H 1241-Hangar) ne devant pas être inclus dans l'emprise DUP.
- Pour la parcelle contenue au Nord-Est du projet, *une limitation précise du COS et/ou une servitude "non altius tollendi"* compte tenu de la présence du Château, monument historique classé. [ndlr : prévues dans le règlement d'urbanisme modifié, pour 7 ou 9 m en fonction du type de construction]

-

M. RESTELLI JEAN LOUIS

Pas d'opposition nette au projet mais un avis conditionné

LA DUP

- 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*".

LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS

- Mais il remet 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 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.

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.

LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS

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

M. BOSTETTER Jean Michel, en son nom et 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

LA DUP

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.

LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS

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".

6-4) ANALYSE ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6-4-1) Les modifications du Zonage UCb

Les intervenants les plus concernés par le projet sont les propriétaires actuels des parcelles couvertes par le futur Secteur UCb. De ce fait, étant directement exposés aux prélèvements fonciers, ils souhaitent soient les réduire au maximum soit les éviter totalement.

Ils souhaitent aussi pouvoir continuer à vivre et à mener leurs activités dans des conditions très voisines de celles qu'ils avaient toujours connues et le projet va perturber leur cadre de vie habituel.

D'où les propositions faites pour qu'interviennent des modifications de l'emprise du projet et donc du Secteur UCb.

Tel est le cas de Mmes BERTHEZENE et de M. RESTELLI.

- Leurs propositions présentent le risque de dénaturer le projet en enlevant toute cohérence entre la définition du projet et 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 une gestion de la circulation des véhicules impactant davantage le lotissement et la rue du Parc. Elles n'apparaissent pas 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 de plus elle est irréalisable.

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, ...

Elle est de plus 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 Mmes 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 avec les nouveaux équipements d'assainissement, ...

6-4-2) La mise en cohérence de l'emprise et du périmètre du projet avec la Zone UCb

Il s'agit d'une proposition de MM. GOUTARD, se traduisant par une sortie définitive des parcelles H 1240 et H 1241 (hangar) de la zone UCb.

Cette demande est conforme à des engagements pris par le Maître d'Ouvrage lors de la signature de l'acte de vente. Ils ont été clairement exprimés et seront respectés par l'EPF, mandaté par la commune pour la maîtrise foncière, et par la commune lorsqu'elle prendra possession de l'ensemble des terrains situés dans l'emprise. Cette parole engage donc 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 expliquant l'incohérence apparente formulée :

- 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 en 2007,
- D'autre part, MM. GOUTARD ont déjà 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 lors d'une "nouvelle opération",
- Et enfin, ces terrains se retrouveront en Zone NA avec le règlement d'urbanisme de cette zone.

6-4-3) La suppression de l'emplacement réservé N° 26 (rue ou impasse BERTHEZENE)

Cette suppression est demandée par les représentants des Indivisions BERTHEZENE et D'AILLAULD CASTELET.

Cette suppression est parfaitement justifiée avec la réalisation du projet, mais elle ne peut faire l'objet d'une modification intervenant dans le cadre d'une mise en compatibilité.

Elle pourra l'être lors d'une prochaine modification ou révision du POS, mieux dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme. Elle pourrait être préparée à l'occasion d'un nouveau plan de circulation.

6-4-4) 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 créées 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).

6-4-5) Les annexes sanitaires

➤ Réseau des Eaux Pluviales – rue du Parc

Mmes BERTHEZENE, en référence à un courrier (en annexe) qu'elles avaient reçu d'un Bureau d'Etude FRANCELOT en 2000, ont signalé l'insuffisance du réseau des Eaux Pluviales de la rue du Parc.

Effectivement ce réseau EP est insuffisant et nécessite des investissements lourds pour lui permettre les connections au futur réseau d'évacuation des eaux pluviales du projet. Ce fut d'ailleurs une des raisons de l'abandon, en 2000, du projet par le lotisseur FRANCELOT.

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

Dans ses observations, M. BOSTETTER évoque la surcharge actuelle de la station d'épuration et la nécessité absolue de **"sa mise en conformité pour la délivrance du futur arrêté de lotir"**.

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 l'actuelle STEP n'a pas une capacité nominale suffisante de traitement des eaux usées pour absorber les effluents générés par les habitants et les équipements publics de ce nouveau quartier.

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) LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

7-1) SUR LES ANNEXES SANITAIRES

Elles viennent d'être évoquées pour les eaux pluviales et les eaux usées, en rappelant que pour ces dernières les réseaux présents sur la rue du Parc sont suffisants pour être raccordés avec ceux du projet d'aménagement.

7-2) SUR LES DOCUMENTS D'URBANISME

7-2-1) DE FAÇON GÉNÉRALE

Les observations relèvent plus de la forme de présentation des documents que du fond et ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'objectif principal de mise en compatibilité du POS avec le Projet d'Aménagement.

- Elles concernent, en premier lieu, les documents graphiques qui n'ont pas été réalisés sur des fonds de plans cadastraux numérisés mais à partir de relevés photocopiés datant certainement du dernier POS puis travaillés numériquement. Ceci est gênant pour une évaluation du niveau de densité d'urbanisation sur toutes les zones périphériques car les nouvelles constructions n'apparaissent pas, par exemple, le collège et ses périphériques, le gymnase, ..., ainsi que les aménagements de la rue Albert CAMUS (recalibrage, carrefour à l'est et rond point du collège)

Le caractère très enclavé de l'aire du projet n'apparaît donc pas.

- Il en est de même des limites des zonages qui laissent apparaître quelques incohérences, et pour le lecteur des difficultés d'appréciation, surtout au niveau de l'emplacement réservé ER 40, le long de la rue des Jardins.

7-2-2) LE SECTEUR UC b

Le parti de créer un secteur UCb pour différencier cette opération cohérente d'urbanisme pour en affirmer la spécificité est intéressant.

- La définition de sa limite Ouest au niveau de la rue des Jardins délaisse une bande de terrain qui relevait initialement du Secteur IINA et qui semble maintenant relever du Secteur NA situé au Nord.
- Il conviendrait donc de rendre cohérente cette limite avec celles des zonages voisins, cette limite étant 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 Zonage UCb. C'est une possibilité, mais d'autres peuvent être envisagées.
- 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 sont situées de l'autre côté de la rue.

7.2.3) LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

ER 40

La petite partie restante (étroit passage piétonnier reliant UCb à la rue du Parc) après modification ayant été aménagée, il conviendrait de l'intégrer dans le Secteur UCb pour une partie, et dans le Secteur UC pour l'autre. ER 40 serait ainsi complètement supprimé.

Les valeurs des surfaces doivent être vérifiées dans les listes des ER 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 m² 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 sortons là du cadre de l'enquête.

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 engagent les partenaires à une étroite collaboration pour mener à bien la réalisation du projet.

A l'occasion de chaque rencontre, les entretiens ont donc été conduits avec 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.

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.

- **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 dernières 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, à la Mairie de LA TOUR D'AIGUES et confirmée à l'EPF PACA.

- **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 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 STAP et qu'il était actuellement en cours d'étude.

Elle a précisé de plus qu'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau devait être déposé sur l'ensemble du lotissement.

Le représentant de la DDE, M. Eric SOULIER, a exprimé un avis conforme à celui de la DDAF, son service étant 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 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 « La mise en compatibilité de POS de LA TOUR D'AIGUES avec le Projet d'Aménagement du Quartier du Parc ».

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

Destinataires :

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

Fait aux TAILLADES, le 27 octobre 2008

Le Commissaire-Enquêteur

Jean Pierre DEBELLE