ANNEXE n° 8/1

Département de VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

MAIRIE DE LA TOUR D'AIGUES
29 JAN. 2018
COURRIER ARRIVÉE
N°

Avignon, le 19 JAN. 2018

MAURICE CHABERT
PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

POLE DEVELOPPEMENT
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT
ET DES SOLIDARITES TERRITORIALES
RAPHAEL PICARD
04-32-40-78-27

Objet : AR de votre courrier
reçu le 21 décembre 2017

Monsieur Jean-François LOVISOLO
Maire
Hôtel de Ville
Place de l'Eglise
84240 LA TOUR D'AIGUES

Monsieur le Maire,

Par un courrier reçu le 21 décembre 2017, vous m'avez adressé le projet de PLU de la commune de La Tour d'Aigues et je vous en remercie. Conformément à la réglementation en vigueur, vous sollicitez maintenant l'avis du Département en tant que personne publique associée à son élaboration.

Je puis vous assurer que votre projet sera examiné avec attention par les Services du Département et ne manquerai pas de vous communiquer l'avis du Département dans le délai légal de trois mois.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

Le Président,

Département de VAUCLUSE

ANNEXE :
Avis du Département sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Tour d'Aigues, arrêté le 30 novembre 2017

Ce projet appelle, de la part du Département, les observations suivantes :

- **Equipements et infrastructures**

Le réseau routier départemental

Emplacement réservé :
L'emplacement réservé n°2 au bénéfice du Département concerne la RD 120 et non la RD 135, il est nécessaire de modifier la liste des emplacements réservés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation :
L'OAP n°6 concerne une future zone d'activités économiques de 3 ha environ quartier du Revol, secteur Sud. L'accès se fera sur l'ancien tracé de la RD 956 qui a été réaménagée en entrée sud-ouest de La Tour d'Aigues. Cette voie, raccordée au carrefour giratoire, est utilisée uniquement par les riverains et ne supporte aucun trafic de transit, les procédures de son déclassement doivent maintenant être engagées.

Règlement :
Il est demandé que le règlement des zones UC, 2AU et N concernées par l'emplacement réservé ER n°20 (liaison RD 956 – RD 120) et par l'emplacement réservé ER N° 2 (aménagement de la RD 120) autorise explicitement les exhaussements et affouillements de sols et la réalisation de tout aménagement liés à l'opération routière.

Infrastructures de communications électroniques

La commune de La Tour d'Aigues est intégrée dans le périmètre géographique de déploiement du Réseau d'Initiative Publique Départemental de Vaucluse.
A ce titre, le Département souligne la prise en compte du développement des communications électroniques sur le territoire communal, traduite dans le règlement avec un article spécifique sur les dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- **Action sociale et logement**

La population était de 4115 habitants en 2012, le PADD établit un objectif de 685 habitants à l'horizon 2025.
Cet objectif correspond à un taux de croissance annuel de 1,2% par an qui est compatible avec le SCOT Sud Luberon qui prévoit un taux de croissance de 1,3% pour la commune, définie comme un pôle de centralité.
Ce taux est supérieur à celui constaté entre 2007 et 2012, à savoir +1% par an.

Cet accroissement démographique constant s'est opéré entre 1982 et 2012, porté par le solde migratoire soulignant l'attractivité résidentielle de la commune. Plusieurs indicateurs montrent la nécessité de rééquilibrer le parc de logement pour l'adapter aux capacités financières des ménages :

- 47,4 % de la population active de la commune sont des actifs à revenus modestes (employés – ouvriers, donnée INSEE 2014),
- 41,4 % des emplois présents sur la commune sont des catégories à revenus modestes (employés – ouvriers, donnée INSEE 2014),
- 32 logements locatifs sociaux ont été attribués en 2016 pour 112 demandes, soit un taux de demandes insatisfaites de 71%,
- Avec 50 logements sociaux existants et en tenant compte des opérations en cours, la commune dispose d'un taux de logements locatifs sociaux de 4,5%.

La part de 4,5 % de logements locatifs financièrement abordables est insuffisante en comparaison avec le profil socio-économique des ménages de la commune. La commune n'est cependant pas concernée par les obligations de la loi SRU.

Le Département souligne l'engagement de la commune pour rééquilibrer son parc de logements par le développement d'une offre locative financièrement abordable à travers la définition de plusieurs secteurs de mixité sociale où tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 3 logements devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux en nombre et 25% en surface de plancher, reconnus comme tels par la législation en vigueur :
- sur les OAP n°3-4-5,
- sur les zones UA-UB-UC et 2AU.

Le diagnostic met en évidence un phénomène de vieillissement de la population. Face à cette situation, la commune est amenée à anticiper et à répondre aux incidences de ce vieillissement de la population à travers la prise en compte des besoins en logements liés à la perte d'autonomie (développement d'une offre en logements adaptés). A ce titre, le Département souligne la volonté de la commune de réaliser une résidence dédiée aux seniors à proximité du centre-ville.

Le diagnostic a également mis en évidence un parc de logement essentiellement constitué de maisons individuelles avec des grands logements. Afin de rendre possible le parcours résidentiel, notamment pour les jeunes ménages, il est nécessaire de favoriser les opérations de logements intermédiaires et collectifs. La densité doit donc être favorisée dans toutes les pièces réglementaires du PLU, les logements collectifs doivent être possibles avec des bâtiments en R+2 à proximité du centre ancien, le règlement du PLU doit être adapté dans ce sens.

D'autre part, le Conseil départemental souhaite apporter les recommandations ci-après :

- **Consommation d'espace agricole**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, afin de préserver les terres agricoles, la commune souhaite pérenniser l'agriculture et particulièrement la culture du vignoble en tant que ressource économique majeure.

Le PADD fixe comme objectif de favoriser la mise en œuvre d'un urbanisme plus responsable, en définissant une enveloppe urbaine claire, en procédant prioritairement à la densification et au renouvellement des espaces urbanisés, en libérant du foncier en centre-ville, en planifiant un développement de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.

Le Département souligne la volonté communale de circonscrire les zones d'habitats à l'enveloppe urbaine et le déclassement de différentes zones NB du POS en zone naturelle.

Toutefois, la démonstration faite par la commune pour justifier une réduction de la consommation foncière afin d'atteindre l'objectif de 4800 habitants devra être précisée.

En effet, l'analyse de la consommation de l'espace a révélé que 13,3 ha environ ont été consommés entre 2001 et 2014, soit 1,02 ha/an dont 0,55 ha/an pour l'habitat et 0,47 ha/an pour les activités économiques.
Le potentiel foncier dans les dents creuses et en division de parcelles dans les zones constructibles de la tache urbaine est estimé à environ 10 ha.
Par contre, il est ensuite indiqué que, dans ce potentiel, pourront être réalisés 77 logements, ce qui est peu, au vu des densités prévues.
Le besoin en terme de production de logements supplémentaires est d'environ 200 au total, il est donc nécessaire de prévoir environ 130 logements supplémentaires en dehors de l'enveloppe urbaine.
Il faudrait alors démontrer clairement où seront réalisés ces logements et sur la base de quelle densité.

Il est indiqué que pour l'urbanisation à dominante résidentielle, la consommation foncière sera limitée à 7,5 ha avec 7 ha à l'intérieur de la tache urbaine et 4935 m² en extension. Au total, avec le développement des zones d'activités économiques, 11,5 ha devraient être consommés d'ici 2025.
Il y a donc augmentation de la consommation foncière annuelle par rapport à la période précédente, le projet doit être réévalué.

Le SCOT impose à la commune en tant que pôle de centralité une densité moyenne de 30 à 35 logements par ha.
Il faudrait que le PADD indique clairement les densités envisagées et que la commune s'engage ainsi sur des densités minimales, en conformité avec le SCOT. Le document devra être complété dans ce sens pour permettre une compréhension globale du projet.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Département souligne la qualité des orientations prévues pour les différents secteurs d'habitat, avec des objectifs de densités satisfaisantes, une mixité avec des activités économiques et une gestion environnementale avec la préservation des boisements existants ou la constitution de franges paysagères.

- **Projets de STECAL**

Secteur Npa pour un parc accrobranche et hébergement touristique

Ce STECAL est créé dans le secteur du Grand Vallon, à l'Est de la commune, sur une zone en partie naturelle au Nord et agricole au Sud au POS, avec pour objectif la réalisation d'un parc accrobranche de gestion intercommunale. Il est prévu également le changement de destination d'un des bâtiments existants pour des activités hôtelières (point restauration) ainsi que les installations liées à l'accueil du public et aux équipements de sport et de loisirs.
Les espaces boisés classés existants au POS sont supprimés pour permettre le projet.
La surface du secteur est de 4,31 ha.
Le Département est favorable à ce STECAL, car le projet est bien ciblé dans le règlement, seul le projet d'accrobranche est possible, le bâtiment pouvant changer de destination est repéré sur le plan de zonage.
Le site pourra être développé en faveur d'un projet touristique lié à la nature.

Secteur Nc pour le camping municipal

Ce secteur est situé le long de l'Eze. Il correspond au camping municipal existant.
Il a une surface de 1,65 ha. L'objectif de la commune est de permettre le développement de cette structure touristique en autorisant de futurs aménagements.
Le Département est favorable à ce STECAL, car il porte sur une structure touristique existante, communale.
Il faut noter cependant sa situation en zone inondable, les services de l'Etat devront valider le projet.

Secteurs Ah pour 4 secteurs à vocation hôtelière

La commune a délimité quatre secteurs pour une surface totale de 1,17 ha correspondant à quatre bâtisses remarquables : Malafaire, Saint Victor, La Castelette et Fayance.
Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les quatre bâtiments sont repérés sur le document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation hôtelière.
Les photographies des constructions existantes en annexe du règlement montrent qu'il s'agit bien de bâtiments remarquables.
La commune a souhaité en plus de ce repérage, créer des STECAL, pour permettre l'extension de ces constructions, toujours pour des activités hôtelières.

Le Département souhaite émettre les recommandations ci-dessous.
La volonté communale de permettre la transformation de ces bâtisses en hôtel est positive pour le tourisme. Par contre, elle devrait être mieux encadrée, car les possibilités offertes par le règlement sont trop importantes pour considérer que le mitage ne sera pas accentué.
Au niveau de la surface de plancher, les constructions existantes ont un gros volume, permettre une extension de 50% de cette surface de plancher va conduire à de grandes extensions, ce pourcentage doit être réduit.
Pour l'emprise au sol, il faudrait plutôt réglementer un pourcentage lié à la surface du bâtiment existant plutôt qu'une emprise au sol liée à la surface du terrain, à savoir autoriser 40% de la surface d'emprise au sol de la construction existante maximum, à la date d'approbation du PLU.

- **Règlement du PLU**

Le Département souligne le repérage effectué des éléments patrimoniaux de la commune, bâtis ou végétaux, cela permettra une valorisation des atouts de la commune mis en exergue dans l'atlas des paysages de Vaucluse, document réalisé par le Conseil départemental.
Il est également noté la qualité du règlement, notamment, avec des mesures prévues pour les performances énergétiques et environnementales.

Zone UD : la combinaison de l'article 7 qui impose un recul de 7 mètres de la limite séparative, de l'article 9 qui limite l'emprise au sol à 20% de la surface de l'unité foncière, de l'article 10 qui limite la hauteur à 5 mètres au faitage, de l'article 13 qui impose 60% de la surface en pleine terre va conduire à une densité très faible. Le cumul de ces règles va contraindre les constructions à s'implanter sur des terrains d'une surface d'au moins 1000 à 1500 m². Cela peut se comprendre en zone non desservie par l'assainissement collectif des eaux usées mais pas en zone desservie. Il est nécessaire d'assouplir ces règles pour respecter les densités préconisées par le SCOT.

Le Département demande la prise en compte de ces recommandations dans le règlement du PLU.

Enfin, le Conseil départemental souhaite apporter les réserves ci-après :

- **Consommation d'espace agricole**

Le Département souligne la volonté communale du maintien du commerce en centre-ville, avec la mesure d'interdiction du changement de destination des commerces le long des rues principales.

Le développement de la zone d'activités existantes du Revol avec le souci de réaliser des projets en lien avec le parcours classique de l'entrepreneur (pépinière, hôtel d'entreprise, foncier d'activités) est à conforter.

Toutefois, la zone qui est présentée comme une extension de la zone d'activités le long de la RD 956 n'est pas souhaitable car elle conduit à une consommation d'espaces agricoles aujourd'hui cultivés et irrigués. Ces terrains ne sont pas situés en continuité de l'urbanisation existante et vont conduire au développement d'espaces urbanisés en entrée de ville, le long d'une voie d'accès à la commune.

Le positionnement de cette zone va conduire à réduire la qualité paysagère de La Tour d'Aigues en entrée de ville, mise en avant dans le diagnostic du PLU page 120 et va entrainer des spéculations foncières en brouillant une limite de l'enveloppe urbaine qui était jusqu'alors claire et franche.

Le Département est réservé sur cette zone, d'autant que les zones d'activités existantes comportent des terrains libres et des possibilités de densification. Elles sont également agrandies avec de nouvelles potentialités.