

Préfecture du Vaucluse  
Commune de Villelaure

Modification n°1 du PLU

Rapport d'enquête publique

Nathalie Maire, commissaire enquêteur

8 décembre 2024

# 1 LE PROJET

## 1.1 CONTEXTE

Au sud-est du département du Vaucluse, la commune de Villelaure se situe à 7 km à l'ouest de Pertuis, en val de Durance. Elle est traversée par la RD973 axe routier majeur du sud Luberon.

Villelaure fait partie de la communauté territoriale du sud Luberon dite COTELUB et se trouve dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Luberon.

La commune comptait un peu plus de 3400 habitants en 2018. La population continue de croître depuis.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 juillet 2021.

## 1.2 OBJET DE L'ENQUETE

La modification du PLU porte sur 12 points, de nature et d'enjeux différents.

Point 1 : modification des règles d'implantation des constructions.

La commune souhaite revoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, notamment en zones UB et UC. Il s'agit par exemple d'étendre à toutes les zones urbanisées un recul minimum d'1m50 pour les piscines par rapport aux limites ; également d'exclure du calcul du coefficient d'emprise au sol les piscines et bassins de rétention.

Point 2 : rectification de la cartographie de l'aléa feux de forêt

Un défaut dans la définition de la cartographie « aléa feu de forêt » doit être corrigé et reporté sur la carte des aléas de la commune.

Point 3 : modification de la carte des contraintes

Les modifications de présentation visent à clarifier la carte des contraintes liées aux risques feux de forêt, inondations et PPRI de la Durance sur la commune.

Point 4 : création du sous-secteur UCA1

La zone résidentielle en bordure du fossé le long du chemin de l'Eze et la zone riveraine de la RD973 sont concernées : il s'agit d'autoriser les clôtures et de faire passer le recul par rapport à la route de 35 à 25 m.

Point 5 : création d'un sous-secteur Ng et création d'un STECAL

Le village de gîtes l'Oustaou du Luberon existe en zone N du PLU et projette de s'agrandir. Le classement en zone Ng et l'instauration d'un STECAL permettront un développement limité et spatialisé de l'activité touristique.

Point 6 : implantation d'une installation de traitement des déchets en STECAL Nd

Ce STECAL correspond au projet d'extension de la STEP et à la création d'une plateforme de traitement des effluents phytosanitaires, qui pourrait évoluer en installation de traitement des déchets.

Point 7 : ouverture à l'urbanisation des zones 1AUm et 2AUm permettant l'installation d'activités économiques (artisanales et bureaux)

En entrée de ville, au sud, Villelaure dispose d'un secteur 1AUm ouvert à l'urbanisation. En accord avec l'intercommunalité, la commune souhaiterait ouvrir la zone riveraine, le secteur 2AUm pour permettre l'extension de la zone d'activité économique (environ 7 ha au total).

Point 8 : modification des dispositions générales relatives au traitement du risque d'inondation lié au Marderic

il s'agit de modifier les textes de l'article 6 du règlement d'urbanisme pour les clarifier, notamment les différentes prescriptions liées aux différents degrés d'aléas.

Point 9 : reclassement de parcelles en zone UE pour permettre l'accès à la zone d'équipements existante.

Point 10 : modification de la zone A pour autoriser sous conditions les piscines dans la zone agricoles

La commune souhaite préciser dans le règlement une emprise maximum de 80 m<sup>2</sup> pour les piscines et une implantation dans un rayon de 25 m autour des habitations.

Point 11 : Ajout de l'emplacement réservé 3 pour sécuriser la route des transhumances

Une emprise d'environ 290 m<sup>2</sup> est ajoutée en bordure de la route dans un virage afin de le sécuriser.

Point 12 : création d'un STECAL Nx pour la reconnaissance d'une entreprise de BTP existante (famille RIGAUD), suite à un jugement du tribunal administratif de Nîmes en février 2024, reconnaissant l'erreur commise lors de la création du PLU qui ne classait pas les terrains concernés par l'activité de BTP en zone de construction et d'activités artisanales.

### 1.3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

En application des articles L153 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une modification lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, tant que ces modifications ne concernent pas les orientations définies au PADD, les espaces boisés classés, zones agricoles ou naturelles, des protections de paysage ou n'induisent pas de grave risque de nuisances.

Cette procédure permet d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser telles que les zones 2AU.

Elle nécessite la réalisation d'une enquête publique.

## 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 LE DOSSIER PRESENTE

Le dossier d'enquête est constitué de plans de zonage à plusieurs échelles, d'une carte des contraintes, d'une notice explicative, d'un résumé non technique, des orientations d'aménagement et de programmation, et du règlement du PLU. Le registre d'enquête et les courriers des personnes publiques administratives consultées figurent également dans le dossier mis à disposition.

Ce dossier paraît complet, et bien illustré.

### 2.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET OUVERTURE DE L'ENQUETE

Le Tribunal administratif de Nîmes, à la demande de la commune de Villelaure, désigne un commissaire enquêteur en février 2024. L'enquête ne démarre pas avant plusieurs mois du fait d'une action en justice face à la commune de la part de la famille Rigaud, dont les parcelles sont concernées par le projet de modification du PLU (création d'un STECAL).

Un Arrêté d'ouverture d'enquête, n°2024/097, est pris en mairie de Villelaure le 26 septembre 2024. Il annonce une enquête d'une durée de 31 jours, du 14 octobre au 13 novembre 2024, ponctuée de 3 permanences du commissaire en mairie les 14 octobre, 4 et 13 novembre.

### 2.3 PUBLICITE ET AFFICHAGE

L'avis d'ouverture d'enquête est publié dans la presse à 2 reprises, dans le respect des délais prescrits par le Code de l'environnement :

. Dans La Provence le 30 septembre et le 15 octobre ;

. Dans Le Dauphiné Libéré le 27 septembre et le 14 octobre.

Le site internet de la commune de Villelaure relaie également l'information : avis de réunion publique préalable et avis d'ouverture d'enquête publique.

Des affiches grand format de couleur jaune fluo, bien visibles, sont positionnées dans la commune sur les emplacements réservés à l'affichage municipal (Mairie, la fabrique, au cimetière, place General De Gaulle, route d'Ansouis, chemin des Transhumances et Callier) et sur des supports supplémentaires tels que la façade de la médiathèque en cœur de ville. Un procès-verbal attestant de cet affichage est établi par le garde champêtre territorial, photos à l'appui. Il est vérifié par le commissaire enquêteur quelques jours avant l'ouverture de l'enquête.

Ces affiches précisent les lieux et heures de consultation du dossier d'enquête ainsi que les 3 permanences du commissaire enquêteur. L'objet de l'enquête « modification du PLU » est décliné en 12 points assez illisibles pour le grand public (sigles et termes techniques...).

## 2.4 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Près de 30 administrations et organismes publics concernés par le projet de modification du PLU ont été destinataires d'un courrier de la mairie de Villelaure, assorti d'un lien permettant de télécharger le dossier numérique relatif à l'enquête.

Il s'agit de : la Chambre des métiers et de l'artisanat, la DREAL PACA, le secrétariat de la CDPENAF, la Chambre de commerce et de l'industrie, le Parc naturel régional du Luberon, l'Office national des forêts, le SMDVF, la Préfecture du Vaucluse, les mairies de Cadenet, Le Puy Ste Réparate et Pertuis, le Service d'électrification du Vaucluse, la Sous-Préfecture d'Apt, la Métropole Aix/Marseille (DSCT), la DDT, l'ARS, le Service de l'architecture et du patrimoine, la Chambre départementale d'agriculture, le centre régional de la propriété forestière, l'INAO, Cotelub (EPCI et SCOT), le SMAVD, le SIVOM Durance Luberon, la SNCF (pôle immobilier), le SDIS, le Conseil régional, et le Conseil départemental.

Plusieurs d'entre eux ne fournissent pas de réponse avant la fin de l'enquête. Ils sont de ce fait considérés comme favorables à la modification proposée.

## 2.5 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Plus de 20 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses 3 permanences. Autant se sont rendues en mairie pour consulter le dossier d'enquête en dehors de ces permanences.

Au total, 21 remarques ont été consignées au registre. Quatre courriers assortis de pièces jointes ont également été collectés durant l'enquête. Parfois plusieurs émanent de la même personne. L'ensemble des éléments est rassemblé dans le registre d'enquête.

La mobilisation du public est forte mais souvent hors sujet, relativement aux différents points traités dans le cadre de la modification envisagée du PLU.

## 2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête est clôturée le 13 novembre 2024, au terme de la troisième permanence, par le commissaire enquêteur, en présence de Monsieur le maire de Villelaure. Une liste de 6 questions détaillées, posées par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête, est adressée par mail en mairie le lendemain. Les réponses sont attendues sous 10 jours afin d'être intégrées au rapport d'enquête.

# 3 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

### 3.1 REPONSES DES PPA

Ont répondu au courrier adressé par la mairie de Villelaure les administrations et organismes suivants :

. Le service d'alimentation en eau potable donne son accord pour de nouvelles activités artisanales sur Villelaure, la ressource est suffisante ; la CDPENAF également ; l'INAO n'a pas d'objections au projet ;

. La DDT attire l'attention sur la consommation d'espace que représente le projet de zone artisanale (plus de 5 ha artificialisés) ;

. Le Parc naturel régional alerte sur l'impact paysager de cette nouvelle zone artisanale, située en entrée de ville, et impactant l'attrait du vieux village. Il déplore la disparition projetée de terres agricoles et naturelles, utiles dans la gestion des écoulements des pluies vers le val de Durance. Il demande d'intégrer des principes de mobilités douces (vélos, piétons) dans la desserte de cette future zone urbaine ;

. La CCI pose la question de la pertinence de commerces sur la future zone artisanale, qui risquent de concurrencer les existants en centre-ville, créant une perte de dynamique urbaine ;

. La Chambre des Métiers et de l'Artisanat alerte sur la nécessaire continuité commerciale entre le centre-ville et la nouvelle zone artisanale ;

. La Chambre d'Agriculture est favorable à la modification sous réserves :

De préciser dans la zone Ng que les écolodges devront être construites à plus de 10m des clôtures avec les parcelles agricoles ;

De donner la nature du « traitement des déchets » envisagé sur la zone Nd ;

De justifier la consommation de plus de 5 ha de terrains agricoles pour la future zone artisanale et de maintenir l'activité agricole tant que les nouvelles activités ne sont pas installées.

### 3.2 REQUETES DEPOSEES PAR LE PUBLIC

Plus d'une dizaine de personnes ont présenté des requêtes hors sujet. Cela tient probablement à la difficile compréhension de l'objet de l'enquête à la lecture de l'avis d'ouverture d'enquête, en ligne, dans la presse ou sur les affiches. La notion de « modification de PLU » reste particulièrement vague et imprécise, les 12 points énoncés dans l'avis, faits de sigles et termes techniques assez abscons...

La plupart de ces réclamations consiste à demander par les propriétaires de faire évoluer le zonage de leurs parcelles situées en zone agricole ou naturelle, ou couvertes par des aléas inondation, risque d'incendie ou chute de falaise, en zone constructible...c'est le cas de M. ROOL, Mme MALBOS, M. VAUTE, Mme MURATON, M. ZAGO, M. ASNAR, M et Mme VALENCE, M et Mme SACCO, Mme MINGUEZ, M. PARIGUIAN.

M.CREST ne comprend pas pourquoi certains voisins lui reproche d'avoir obtenu une division parcellaire de la part de la mairie.

Une demande de même nature mais portant sur un autre type de zonage émane de Mme REYNIER/VINCENS : convertir la parcelle n°94 classée en zone naturelle en agricole afin d'y planter des pistachiers.

Ces demandes sont consignées dans le registre et présentées à Monsieur le Maire mais ne trouveront pas de réponse dans le cadre de la présente enquête.

Plusieurs remarques concernent les différents points de la modification du PLU en projet :

Mme PINAUD-GUENOT s'étonne de lire au Point n°9 que les parcelles concernées sont communales alors qu'elle en est propriétaire et demande quel usage la mairie souhaite en faire. En première réaction l'équipe municipale confirme qu'il s'agit d'une erreur et qu'à long terme l'objet de ce point est de permettre l'accès aux autres parcelles de la zone UE.

Mme REYNIER-VINCENS propriétaire de la zone à vocation touristique concernée par le Point n°5, souhaiterait qu'en plus de la constructibilité d'écologies sur une partie du terrain classé en STECAL Ng, il soit autorisé l'agrandissement des gîtes existants. Elle voudrait également que dans le règlement de zone soit spécifiée la vocation touristique de ces constructions.

M.PINVIDIC critique le projet de zone artisanale et commerciale du point de vue de son impact écologique.

M.PONT et M. LATIL évoquent eux le dynamisme qu'apportera cette zone, si elle est bien traitée quant à l'approche visuelle en entrée de village.

M.CARBONNEL dénonce des incohérences : le SCOT couvrant le territoire de Villelaure est périmé depuis plusieurs années, il ne peut donc être question de compatibilité du projet avec le SCOT. Il critique la qualité des zonages et des règlements associés à la définition des zones à risque sur la commune, notamment inondation. Les tracés sont parfois insolites et peu précis, révélant un manque de cohérence globale. Enfin la zone touristique définie en Stecal Ng ne paraît pas suffisamment bornée ni dans son extension de construction ni dans les règles applicables (traitement des eaux, accès...). Les chemins de desserte de cette zone n'auraient pas de statut foncier bien défini.

Mme SEIGLE demande pourquoi le règlement relatif à la zone 1AUm à vocation de ZAC évoque l'irrigation, demande si l'éclairage nocturne de cette future zone sera permis, si l'aménagement de pistes cyclables en desserte est prévu. Elle pose la question de la maîtrise foncière par la commune du terrain nécessaire à l'élargissement de la route des transhumances.

Mme LOISEAU, avocate de la famille RIGAUD, signale que le dossier mis à l'enquête publique n'est pas disponible en ligne, contrairement à ce que demande l'article R123-12 du Code de l'Environnement.

M.VOGEL, président de l'association « Vivre Villelaure » dépose un dossier riche de photographies et preuves relatif à plusieurs dépôts sauvages de déchets sur les parcelles

concernées par la future ZAC et d'autres parcelles. Il reproche à la commune d'avoir fait pratiquer un enfouissement de ces déchets (remblais, bâtiment et autres) créant un risque de pollution des eaux et des sols.

### 3.3 REPONSES DE LA MAIRIE

A la fin de l'enquête, le commissaire rassemble ces remarques et critiques pertinentes sous forme d'un courrier adressée à la mairie de Villelaure et demande une réponse sous 10 jours. Ce délai est respecté. Les éléments de réponse fournis par la mairie figurent ci-après.

Les parcelles de Mme PINAUD-GUENOT ont fait l'objet d'une erreur de délimitation entre les zones UB et UE lors de la révision du PLU du 5 juillet 2021. Une correction va être apportée afin de retrouver la délimitation initiale de 2011.

Mme REYNIER va obtenir la création d'un STECAL pour la création de 10 écolodges, demande acceptée par la CDPENAF. Il n'est pas question d'agrandir les gîtes existants.

L'aménagement de la nouvelle zone d'activités relève de la compétence de COTELUB. La prise en compte de l'impact paysager en entrée de village et autres enjeux écologiques sera présentée dans un cahier des charges, soumis à l'approbation de la mairie. Les permis de construire seront soumis à validation du maire, attentif au respect des enjeux environnementaux (éclairage nocturne, desserte par pistes cyclables...).

Les chemins d'accès à la zone Ng sont des chemins privés attachés aux parcelles riveraines. Ils sont utilisés par les propriétaires de ces parcelles et les promeneurs et peuvent l'être par les services de secours en cas de crue du Marderic rendant impraticables les ponts submersibles.

Une fiole d'arrosage se trouve sur la limite Est de la zone 1AUm, une autre a été obturée. C'est la raison pour laquelle la notion d'irrigation figure dans le règlement.

La parcelle permettant l'élargissement de la route des transhumances pour sécuriser un virage, devient un espace réservé (zone UE) avec l'accord de la propriétaire.

La demande de consultation en ligne du dossier d'enquête faite par Mme LOISEAU a été faite sous forme de reproche trop virulent ; l'adjoint à l'urbanisme de la mairie n'a pas donné suite. En revanche il a précisé à la secrétaire de M. RIGAUD où et comment consulter le dossier en mairie de Villelaure et invité M. RIGAUD par courrier recommandé à venir en mairie préciser le projet de STECAL concernant son entreprise. Ce courrier est resté sans réponse. L'ensemble des PPA et le commissaire enquêteur ont reçu une version informatique du dossier. Il aurait pu en être envoyé un exemplaire à Mme LOISEAU sur simple demande.

## CONCLUSIONS MOTIVEES

L'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Villelaure est réalisée conformément aux prescriptions du Code de l'environnement tant pour la publicité dans la presse, et sur le site internet de la commune, que l'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête. Le dossier mis à l'enquête est complet et bien présenté. La durée de l'enquête, le nombre de permanences assurées par le commissaire enquêteur et la mise à disposition du dossier en mairie pour le public sont conformes aux exigences de l'enquête publique.

L'objet de l'enquête est en fait une réunion de 12 points de nature et d'enjeux très différents peu lisibles et compréhensibles par le grand public. Cette difficulté de perception de l'objet de l'enquête a généré de nombreux hors sujets dans les réactions du public : une vingtaine de personnes se sont mobilisées pour demander la constructibilité de leur parcelle, non concernée par le projet. Seuls quelques points parmi les 12 présentés ont fait l'objet de réactions du public. Ces observations pertinentes et par ailleurs les avis donnés par quelques organismes et administrations consultés ont été relayés auprès de l'équipe municipale de Villelaure dans un procès-verbal de fin d'enquête.

Après analyse des réactions du public et des personnes administratives, et échanges avec la commune de Villelaure porteuse du projet, le commissaire enquêteur donne un **avis favorable sous réserves**

. Au point n°5 (création d'un STECAL Ng) : de restreindre les aménagements possibles à la seule création d'éc lodges sur la zone dédiée ;

. Au point n°7 (création d'une zone artisanale 1AUm et 2 AUM) : de transmettre à COTELUB pour l'aménagement de la future zone artisanale les préoccupations d'impact paysager en entrée de ville, de continuité économique (éviter la concurrence des nouveaux commerces avec l'existant en cœur de ville) et de respect de l'environnement (traitement des dépôts de déchets existants, aménagement de pistes cyclables, limitation de l'éclairage nocturne)

. Au point n°9 (emplacement réservé sur parcelles en UE) : de régulariser le classement erroné de deux parcelles privées de UB en UE.

Nathalie Maire

Commissaire enquêteur

