

CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION LA TOUR D'AIGUES POUR TOUS CONCERNANT LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA TOUR D'AIGUES ARRETE LE 30 NOVEMBRE 2017

L'Association est fondée à émettre ces avis et tient sa légitimité par le fait qu'il s'agit d'un Mouvement Citoyen représentant plus d'une centaine d'adhérents à jour de leur cotisation, que ce Mouvement a présenté une liste aux dernières élections municipales sur laquelle se sont porté plus de 30% des suffrages, qu'il est représenté au Conseil Municipal par 4 élus, et que ses représentants sont présents dans de nombreuses associations représentatives de la commune.

En préambule elle fait remarquer que le PLU tel qu'il est présenté est en contradiction avec la loi Alur :il augmente la consommation d'espace par rapport à la période précédente alors que la loi réclame une modération de cette consommation. Cette augmentation est justifiée par une hypothèse de hausse de population qui est supérieure à celle constatée les années précédentes.

Or cette consommation d'espace exagérée n'est pas en lien avec une offre de logements adaptée à la croissance de la population (cf. infra). Si comme nous le préconisons, la création de la ZA du Revol sud est abandonnée, si le nouveau stade réutilise en partie le foncier sportif existant, si la quantité de logements prévue devient cohérente avec les ambitions de croissance, alors ce PLU sera conforme à la loi Alur.

En l'état, l'absence de modération de la consommation d'espace sans satisfaire le besoin de logements est un défaut majeur de ce PLU.

Au titre des STECAL (zones A et N)

Nous émettons un avis défavorable sur la réglementation des STECAL « La Fayance », « Malafaire » et « Parc accrobranche ». Bien que la création de ces STECAL nous satisfasse en favorisant le développement économique de la commune par le biais du tourisme, leur réglementation procure un droit à construire bien trop important (par exemple 4400m² d'implantation au sol pour le parc accrobranche!) sans rapport avec l'objectif économique souhaité ni justifié par le bâti existant.

De plus réaliser les constructions très importantes permises par cette réglementation sur le parc accrobranche serait en contradiction avec le classement « Espace Boisé Classé » de son environnement et son identification comme zone à haut risque d'incendie.

Au titre de la ZA du Revol sud

Nous émettons un avis défavorable à la création de la ZA du Revol sud. En effet:

- la ZA actuelle est peu dense, non saturée, et en partie occupée par des services municipaux qui pourraient être implantés ailleurs (la commune est propriétaire de bâtiments vides en

dehors de la zone) libérant autant de place pour les entreprises qui voudraient s'y installer sans avoir besoin d'une extension;

- l'absence de continuité avec la zone du Revol nord est préjudiciable. Y a-t-il un potentiel suffisant à la Tour d'Aigues pour deux zones d'activités distinctes?
- la création de cette ZA abimerait définitivement la qualité paysagère de l'entrée sud du village qui doit être préservée;
- la création de cette ZA détruirait des terres cultivées actuellement, et ouvrirait la voie à une spéculation foncière nuisible pour le village.

Au titre du parking de covoiturage

Nous ne comprenons pas l'intérêt d'un parking de covoiturage à l'intérieur du village, surtout lorsque l'on considère le parking actuel (que l'on souhaite de plus agrandir) près du stade à 200m de l'emplacement prévu.

Dans aucune autre commune, à notre connaissance, l'emplacement d'un parking de co-voiturage a été imaginé en agglomération. Comme il est signalé ailleurs dans ce PLU, l'espace urbain doit si possible prévaloir pour l'habitat.

Lors de la réunion publique du 4 juillet 2017, monsieur le maire suite à une question de l'association a dit que ce parking était « probablement mal placé » (commentaire non repris dans les documents officiels). Ces propos ont été réitérés par monsieur le maire lors du conseil municipal consacré au dossier d'arrêt du PLU le 30 novembre 2017: « ce parking est mal placé et il faudrait peut-être en faire d'autres ».

Nous souhaitons donc la suppression de ce parking du PLU.

Au titre du logement

L'objectif affiché d'accroissement de population à l'horizon 2025 est de 4.800 habitants soit plus 1,2% (un peu moins que défini dans le SCOT : 1,3%). Or selon les différents avis PPA pointent le fait que le nombre de logements prévu dans le PLU ne suffira pas à absorber cette augmentation.

Nous demandons donc des aménagements de ce PLU de manière à remettre en cohérence l'ambition d'accroissement de population affichée et les potentialités d'accueil de cette population nouvelle.

Par exemple l'OAP n°1 ne recouvre pas la totalité de la zone reclassée qui pourrait autoriser une constructibilité de 40 logement sur une base de 16 logements/ha retenue ailleurs. De même la réglementation de la zone UD nous semble trop restrictive : en pratique elle revient à imposer des terrains individuels d'au moins 1000m².

Au titre de l'agritourisme

Le PLU dans ses attendus annonce vouloir favoriser l'agritourisme. Mais certaines dispositions de la réglementation de la zone A ont pour effet au contraire de l'entraver:

- la diversification de l'exploitation agricole doit être réalisée « dans les volumes des bâtiments à vocation d'habitat existants à la date d'approbation du PLU ». L'agriculteur ne peut donc réaliser une extension de son habitation pour accueillir les touristes même si cela est indispensable.
- il faut que « l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire ». Nécessaire à quoi, à sa survie économique?
- dans le cas où l'agriculteur souhaite agrandir son habitation principale, il subit de fortes contraintes de surface: « l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher initiale sans dépasser 150 m² surface de plancher après extension». Comment dans ces conditions accueillir des touristes dans son logement comme évoqué ci-dessus?

Nous émettons donc un avis défavorable sur les dispositions qui visent à trop contraindre les modifications de l'habitation principale des exploitants agricoles lorsqu'elle est située en zone A.

Au titre du déplacement du stade Garcin

Nous émettons un avis favorable à la libération de cette importante surface foncière au centre village pour la dédier à un double espace d'agrandissement de parking et de bâti sous réserve :

- que les places supplémentaires de parking servent à libérer la place du Château de cette nuisance ;
- qu'il soit accompagné d'un espace vert important et notamment d'une place de jeux pour enfants, indispensables pour les résidents du centre village ;
- que l'espace de bâti soit mesuré (16 logements étant un maximum) et à caractère social (eu égard au déficit de la commune dans ce secteur).

Nous émettons un avis défavorable sur l'emplacement choisi du nouveau stade sur la rive sud de l'Eze (zone Ns) :

- l'implantation de ce stade dans la zone prévue consommerait plus de 7 hectares de terres agricoles, ce qui apparaît disproportionné ;
- plusieurs équipements sportifs contigus sont déjà implantés sur la rive nord de l'Eze. Il serait plus cohérent, plus rationnel et moins coûteux de prévoir le transfert du stade Garcin sur cette zone.

Au titre de la transformation des surfaces commerciales

Si nous sommes satisfaits de l'interdiction du changement de destination des surfaces commerciales actuelles, nous ne pouvons cependant que constater leur disparition progressive depuis une dizaine d'années.

Nous nous étonnons donc que rien dans ce PLU ne tende à favoriser l'attractivité commerciale du village ni à pérenniser les commerces existants par des aménagements ciblés.