

Département du Vaucluse

commune de PERTUIS

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
du 15 mai 2023 au 20 juin 2023 inclus

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire-enquêtrice
Catherine PUECH

13 juillet 2023

1/ ENQUETE MODIFICATION n°4 du PLU Pertuis

11 – CONTEXTE DE L'OPERATION **P4**

- 111 – HISTORIQUE DU PROJET
- 112 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

12 – MISE EN PLACE DE L'ENQUETE **P4**

- 121 - DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR
- 122 - ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE
- 123 - PRÉSENTATION DU DOSSIER PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE
- 124 - VISITE DES LIEUX P6

2/ COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

21 – LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER **P7**

22 – PRESENTATION DU PROJET **P7**

- 221 - PARTIE 1 : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION
- 222 - PARTIE 2 : COMPLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
- 223 - PARTIE 3 : DESCRIPTIF DU PROJET
- 224 - PARTIE 4 : LES MODIFICATIONS APPORTÉES
- 225 - PARTIE 5 : INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

23 – AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES **P13**

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE

31 – INFORMATION DU PUBLIC **P18**

- 311 – MESURES DE PUBLICITÉ
- 312 - ACCÈS AU DOSSIER SUR LE SITE INTERNET

32 – ACCUEIL DU PUBLIC **P19**

- 321 - PERMANENCES
- 322 - CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES SUR REGISTRE PAPIER
- 323 - CONTRIBUTIONS SUR REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ, PAR MAIL
- 324 - CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PAR COURRIER
- 325 - CLOTURE DU REGISTRE
- 325 - NOMBRE D'OBSERVATIONS DEPOSEES LORS DE L'ENQUETE

4/ OBSERVATIONS DU PUBLIC

41 - LA CONCERTATION PREALABLE **P21**

42 – LES OBSERVATIONS EXPRIMEES DURANT L'ENQUETE **P21**

43 – ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE **P27**

431 – SYNTHÈSE DES AVIS EXPRIMÉS ET QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

432 – RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DE SYNTHÈSE

433 – RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS INDIVIDUELLES

5/ AVIS SUR L'ENQUETE ET LE DOSSIER

51 – AVIS SUR L'ENQUETE **P39**

52 – REMARQUES SUR LA FORME DU DOSSIER **P39**

53 – LES AVIS SUR LE FOND **P39**

531 - POINTS FORTS DU PROJET

532 - POINTS SENSIBLES DU PROJET

533 - LES VARIATIONS ENTRE DOSSIER, OAP ET REGLEMENT

6/ CONCLUSION

AVIS GENERAL SUR LE DOSSIER P42

1/ OBJET ENQUETE MODIFICATION n°4 PLU Pertuis

11 – CONTEXTE DE L'OPERATION

111 – HISTORIQUE DU PROJET

Le quartier du Jas de Baumont qui s'étage en terrasses face au centre ancien de Pertuis, fait l'objet d'un projet de développement depuis 2007. Il a été repéré dans le cadre des anticipations foncières liées au projet ITER, et a fait l'objet d'une ZAD dès sa création. Une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) a instauré un droit de préemption au bénéfice de cet organisme jusqu'en 2022. Ces mesures ont permis l'acquisition foncière de la majorité des terrains.

Le Plan d'Urbanisme (PLU) approuvé le 15 décembre 2015 classe ce quartier de 42ha en zone d'urbanisation future et prévoit d'y « concevoir un quartier durable pour valoriser les potentialités de la ville à moyen et long terme ». Pour préparer l'urbanisation, une ZAC a été créée en octobre 2016, sur 14ha de la partie sud du quartier, la plus proche du centre ville. La modification n°4 du PLU concrétise l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur en créant une nouvelle zone constructible, en précisant l'OAP et en établissant un règlement adapté.

112 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Depuis la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence par fusion de six intercommunalité en 2016, et le transfert des compétences en matière de PLU en 2018, c'est le Conseil de la Métropole qui a engagé la modification du PLU de Pertuis.

- le 17 décembre 2020, le Conseil de la Métropole sollicite la Présidente pour l'engagement d'une procédure de modification du PLU (B1)
- Le 9 décembre 2021, le Conseil de territoire du pays d'Aix prend une délibération motivant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du Jas de Baumont (B2)
- le 2 mars 2022, la Présidente de la Métropole prend un arrêté pour engager la procédure de modification n°4 du PLU (B3)
- le 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole approuve les objectifs suivis par la modification n°4 et approuve les modalités de la concertation (B4)
- le 20 octobre 2022, le Conseil de la Métropole tire le bilan de la concertation (B5)
- L'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n°4 du PLU de Pertuis, a été pris le 7 avril 2023, par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence (B7).

12 – MISE EN PLACE DE L'ENQUETE

121 - DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par courrier du 24 janvier 2023, la Métropole a demandé au tribunal administratif la désignation

d'un commissaire-enquêteur pour procéder à l'enquête de la modification n°4 du PLU de Pertuis.

Le tribunal administratif a sollicité par courrier Catherine PUECH, inscrite sur la liste d'aptitude des commissaires-enquêteurs, qui a accepté la mission et retourné les pièces administratives nécessaires.

Par décision du 02/02/2023, la Présidente du tribunal administratif a désigné Catherine PUECH comme commissaire-enquêtrice pour l'enquête publique de la modification n°4 du PLU de Pertuis (B6).

Des échanges avec le maître d'ouvrage ont permis de fixer les modalités de l'enquête.

122 - ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'arrêté de mise à l'enquête publique de la modification n°4 du PLU de Pertuis, a été pris le 7 avril 2023, par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence et détaille les modalités d'enquête.

Date et objet de l'enquête

- L'enquête se déroulera du lundi 15 mai 2023 à 8h, jusqu'au mardi 20 juin à 17h.
- L'objectif de la modification est l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la ZAC du Jas de Baumont
- Le maître d'ouvrage responsable du projet est la Métropole AMP

Affichage et mesures publicitaires

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses conditions sera publié 15 jours avant le début d'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 3 journaux locaux ou régionaux. Il sera également publié sur le site internet de la Métropole AMP, sur le site internet de la Mairie de Pertuis, et sur le registre numérique dédié.
- L'avis sera également publié par voie d'affiches, 15j avant l'enquête et pendant toute sa durée, en Mairie de Pertuis rue Voltaire et à la Direction de l'Urbanisme. Il sera affiché pendant au moins 1 mois au siège de la Métropole au Pharo à Marseille.

Consultation du dossier

- Le dossier d'enquête, sous forme papier, est consultable au service urbanisme de la Mairie de Pertuis, du lundi au vendredi de 8h à 12h, et pendant les permanences du commissaire-enquêteur
- Le dossier est consultable à toute heure durant l'enquête, sur le site internet dédié registre numérique Pertuis, un lien dirigeant vers le site de la Métropole AMP et sur le site de la mairie de Pertuis,

Dépôt d'observations

- Durant l'enquête, les observations pourront être reçues sur le registre papier disponible au site de l'enquête, par courrier postal ou électronique, ou sur le site dématérialisé
- La commissaire-enquêtrice recevra le public au cours de 5 permanences :
 - lundi 15 mai de 8h à 12h
 - mercredi 24 mai de 14h à 17h
 - Jeudi 1er juin de 8h à 12h

- Vendredi 9 juin de 8h à 12h
- Mardi 20 juin de 14h à 17h

Etablissement du dossier d'enquête par la commissaire-enquêtrice

- A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire-enquêtrice.
- Sous huitaine, la commissaire-enquêtrice établira le procès verbal de synthèse des observations et le transmettra au maître d'ouvrage qui aura 15 jours pour répondre,
- Dans un délai d'1 mois, la commissaire-enquêtrice remettra son rapport qui relatera le déroulement de l'enquête, les observations du public, et ses conclusions motivées.
- Ce rapport sera consultable à la Direction de l'Urbanisme de la mairie de Pertuis, dans les préfectures des Bouches du Rhône et du Vaucluse, et sera consultable sur le site dédié registre-numérique, pendant un an.

123 - PRÉSENTATION DU DOSSIER PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Plusieurs réunions et échanges ont eu lieu avec Mr Roger PELLENC , Maire de Pertuis, et Mr BONNET, en charge du dossier pour la Métropole.

- | | |
|--|----------------|
| - Remise du dossier | mars |
| - Réunion de présentation du projet par la Métropole | mardi 21 mars |
| - Réunion de présentation du projet par le Maire | jeudi 20 avril |
| - Réunion sur le registre avec la Métropole | jeudi 4 mai |
| - Formation sur le registre CCE visio | jeudi 11 mai |

124 - VISITE DES LIEUX

Une visite des lieux s'est tenue le jeudi 27 avril de 15 à 17h, en présence de Victorien BONNET et Sophie DUCREUX.

Compte tenu de l'absence d'accès par le sud, elle a porté essentiellement sur le nord de la zone, accessible par les voies existantes. Elle a permis d'apprécier la topographie en terrasse, les perspectives paysagères lointaines, le dénivelé de la zone, la déprise agricole, les espaces laissés aux évolutions naturelles et l'environnement pavillonnaire.

2/ COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

21 – LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER

Pièce A : Note introductive	27p
Résumé du projet	
Pièce B : Pièces administratives	42p
Délibérations, arrêté, publications journaux	
Pièce C : Projet de modification n°4 du PLU	
III - Rapport de présentation	360p
IV - Orientations d'aménagement et de programmation	30p
V - Règlement	171p
VI - Documents graphiques	3 plans
Liste des emplacements réservés	3 p
Pièce D : Textes régissant l'enquête publique	19p
Pièce E : Avis des personnes publiques associées et autres autorités	28p
Réponse du Maître d'ouvrage	3p
Pièce F : Pièces complémentaires pour information du public	-

22 – PRESENTATION DU PROJET

La modification n°4 concerne 14ha situés en face du centre ancien, sur les versants en terrasses du Jas de Baumont.

221 - PARTIE 1 : OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Ce secteur fait partie d'une zone plus vaste de 42ha, inscrite en 2AU-b au PLU en vigueur.

La partie sud, proche du centre ville et enserrée par des quartiers de lotissements, est couverte par une ZAC depuis 2016 dans l'objectif de préparer son urbanisation.

Les conditions sont aujourd'hui réunies pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation, sur la surface de la ZAC de 13,6ha légèrement agrandie en bordure pour réserver des emplacements aux équipements publics (voies et ouvrages hydrauliques).

La modification n°4 comprend les éléments nécessaires à cette urbanisation :

- la modification de la zone 2AU-b en 1AUJB
- l'établissement du règlement de la zone
- la traduction du projet dans une nouvelle AOP

222 - PARTIE 2 : COMPLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le dossier reprend les éléments issus de l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC. Il décrit les particularités de la zone.

Milieu physique

Le site d'étude se situe dans le bassin versant de l'Eze. Sa partie Sud-Est est concernée par le PPRI de l'Eze. Celui-ci classe une partie du secteur en zone rouge, dite inconstructible. La zone orange tolère quant à elle uniquement les extensions limitées des constructions existantes (<20 m² ou 10% de l'emprise au sol). La zone jaune autorise les constructions à caractère de logement à condition de surélever le plancher au-dessus de la côte d'implantation.

Milieu biologique

Le site d'étude présente un paysage rural très ouvert et structuré par l'activité agricole (petits boisements, léger réseau de haies bocagères) qui génère de la biodiversité. L'étude faune-flore a été conduite sur les 42ha du Jas de Baumont.

La zone de la ZAC qui présente une prédominance de friches, de jardins à l'abandon, ainsi que quelques bosquets et une plantation de chênes truffiers, sans présence d'espèce végétale protégée est la partie la moins riche de ce périmètre.

La faune ne présente pas d'espèces à fort enjeu de conservation. Toutefois 2 arbres à cavité favorables aux gîtes de chiroptères autour de la bastide et vers le boulevard Jean Guigues sont des habitats protégés. Plusieurs espèces de chiroptères à enjeu local de conservation fort seraient présentes sur la zone d'étude, qui offre également plusieurs corridors de transit secondaire à ces espèces à travers les lisières du coteau boisé, et une haie présente en limite sud de la zone.

Milieu humain

La commune de Pertuis a connu un développement rapide à partir de 1968. Avec 5000 habitants en 1968, elle est passée à 20 397 habitants en 2018. Cette croissance résulte essentiellement de migrations locales. Les évolutions montrent un vieillissement de la population, une baisse des familles avec enfants, l'accroissement des ménages d'une personne.

L'habitat est constitué très majoritairement de résidences principales (90%), en maisons individuelles (57,5%), et de logements de grande taille (57% de 4 pièces et plus, et 100m² en moyenne). *« Le logement individuel, majoritaire sur la commune, impacte sa physionomie : cette forme urbaine, très consommatrice d'espace, couvre la majeure partie de la tâche urbaine de Pertuis » RPP84.*

Au 1er janvier 2021, la commune compte 1081 logements sociaux, soit 11,41% du parc des logements, alors que 72% de la population pourrait prétendre à un tel logement. A cette date, la carence en logements SRU s'élève à 1253 logements - 157 LLS actuellement prévus (autorisations délivrées) mais pas encore mis sur le marché.

La commune est un pôle économique majeur du pays d'Aix, avec un taux d'activité élevé. Toutefois, seulement 40% des actifs vivent et travaillent sur Pertuis. Pertuis attire plus de 2300 actifs venant de 13 communes environnantes et en particulier du sud Luberon.

Agriculture

En 2013, lors de l'établissement du PLU, le diagnostic agricole de la commune a porté sur 2 840ha de zones agricoles. Ce diagnostic a qualifié le quartier du Jas de Baumont de zone agricole de qualité

médiocre et a procédé à un registre parcellaire. Ce registre ne recense aucune parcelle active sur le périmètre de la ZAC depuis 2016.

Trafics routiers

Le site de la ZAC du Jas de Beaumont est situé à 6 km de l'A51, dite autoroute du « Val de Durance ». soit 10 minutes via l'échangeur de Pertuis. Les axes routiers principaux desservant la ZAC sont :

- La RD119 (Bd. Jean Guigues) qui permet la liaison entre le Nord de Pertuis et l'Ouest est l'axe le plus chargé du secteur d'étude avec 16 300 à 18 600 véhicules/j.,
- La RD973 qui relie l'Ouest de Pertuis, au Sud (vers l'échangeur autoroutier) et à l'Est vers Villelaure,

Ces 2 axes se connectent au droit d'un ensemble de 2 carrefours giratoires qui constituent le principal nœud du secteur d'étude. Leur fluidité est un enjeu pour la desserte de la zone. Le projet de contournement Ouest de Pertuis qui devrait voir le jour vers 2025-2026, devrait alléger ces 2 carrefours en captant les flux.

Les axes routiers de desserte secondaire de la zone sont:

- La Rue Gustave Lançon au centre connectée au droit du carrefour giratoire Nord (1400 véhicules/j),
- Le Chemin de la Peyrière à l'Est, connecté sur la RD119.

Ambiance sonore/pollution de l'air

Compte tenu de l'évolution des trafics, les études acoustiques faites pour le dossier de ZAC en 2015 ont été actualisées en 2021.

Elles ont mesuré les niveaux sonores en deux points : boulevard Jean Guigues et montée de la Peyrière et évaluent les niveaux mesurés à moins de 60dBA de nuit et moins de 65dBA de jour sur les deux sites, ce qui est caractéristique d'une ambiance sonore modérée .

1/ La partie Sud de la zone du projet soumise aux émissions sonores d'une infrastructure de transport : Boulevard Jean Guigues (D 119) est plus exposée

2/ En partie Nord, l'environnement sonore est calme

3/ L'ensemble des habitations existantes est situé en zone à ambiance sonore préexistante modérée ce qui engendre un abaissement des seuils réglementaires à respecter concernant les infrastructures créées par le projet : LAeq jour \leq 60 dBA - LAeq nuit \leq 55 dBA ..

Des cartes de bruit visualisent la répartition des niveaux sonores induits par les infrastructures sur l'ensemble de la zone du projet.

L'avenue Jean Guigues (RD119) est un axe source de pollutions, mais sa composition urbaine lâche, favorise la dilution des polluants sur les 40 premiers mètres.

Paysage

Le projet s'inscrit dans le paysage de terrasses et coteaux boisés de la vallée de l'Eze. Il est très ouvert et offre de larges panoramas sur la ville ancienne, la vallée, et les massifs emblématiques régionaux : la Sainte Victoire et la montagne du Luberon.

Un coteau de 5 à 7m de dénivelé sépare la zone de la ZAC en deux parties : la plaine basse agricole au sud et les coteaux en pente douce au nord.

Les enjeux paysagers identifiés à l'échelle du site sont :

- Préserver les vues vers le centre ancien et la montagne ;
- Maintenir l'effet de terrasses issu des pratiques agricoles ;
- Maîtriser la transition ville-campagne ;
- S'accrocher aux quartiers voisins par les cheminements et les formes urbaines.

Contexte règlementaire

Le SCOT du pays d'Aix inscrit Pertuis parmi les « espaces de développement prioritaires ». Le Jas de Baumont fait partie des secteurs d'extension urbaine. Les objectifs pour la commune sont de 4880 logements nouveaux et 80ha en extension urbaine du tissu mixte à dominante résidentielle. Il est actuellement en révision.

Le PLH établi pour 2015-2021 est aujourd'hui terminé. Il fixait un objectif de 400 logements à produire dans la première phase du Jas de Baumont sur les 1800 prévus. Un PLH métropolitain est en cours d'élaboration.

Un PDU Métropolitain a été approuvé en 2021. Il fixe des objectifs sur la transition énergétique, le covoiturage, et le partage de l'espace public.

Le PCAEM (Plan Climat Air Energie Métropolitain) approuvé en 2021 fixe 5 objectifs pour 2050 : Une métropole neutre en carbone, qui s'engage dans la réduction de ses consommations énergétiques à hauteur de 50%, qui produit 100 % de l'énergie qu'elle consomme, qui s'engage dans la préservation de la santé de sa population par la réduction des émissions de polluants et des nuisances sonores, et qui s'adapte aux impacts du changement climatique.

223 - PARTIE 3 : DESCRIPTIF DU PROJET

La modification n°4 organise l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur qui nécessite un nouveau règlement et des ajustements du schéma général de composition (OAP).

Les Divers scénarios d'aménagement

1/ Lors du dossier de création de la ZAC, un schéma d'aménagement avait été conçu en complémentarité avec le projet d'extension d'hyper-U. L'objectif était de concevoir une couture urbaine en cohérence avec l'intégration de fonctions commerciales repensées pour contribuer à la vie de quartier (place haute, locaux d'activités, de services, associatifs, restaurant,...). Le programme prévoyait des gabarits de constructions en lien avec les quartiers existants tout en proposant une densité bâtie plus importante au centre du futur quartier. Deux axes forts structuraient le projet : l'axe Est-ouest reliant la bastide à l'espace ouvert commercial et l'axe Nord-sud débouchant sur le boulevard Jean Guigues avec un nouveau giratoire. Une place publique accueillait des fonctions économiques et sociales en interface avec un centre commercial repensé dans ses accès pour s'articuler avec le projet. Une place importante était dédiée aux espaces d'agrément: plusieurs parcs urbains, place publique, espaces piétons confortables sur les axes majeurs et perméabilités des îlots bâtis pour les modes doux. Le projet intégrait les éléments du patrimoine: parc autour de la bastide et cônes de vue vers le centre ancien. Ce projet a été abandonné du fait de l'abandon du projet d'extension d'hyper-U.

2/ La reprise du schéma de composition a abouti à deux propositions d'organisation selon la position de la future place publique.

- Scénario 1 : « place haute » : localisation d'une place au nord du site, rassemblant commerces et logements, connectée au parc par une liaison piétonne et paysagère, un programme de 377 logements déclinés en 148 logements individuels isolés et groupés, 95 logements individuels superposés, ainsi que 133 logements collectifs organisés en béguinage,

- Scénario 2 : « place basse » : une place située à l'interface entre le parc paysager, l'Hyper U et le nouveau quartier, une mixité de typologies bâties avec des logements individuels, accolés ou superposés et collectifs allant du RDC au R+1+attique, une densité globale de 29 log/ha, mais de 51 log/ha lorsque les zones non constructibles sont exclues du calcul, 2,2 ha d'espace paysager.

La comparaison des 2 scénarios présentés précédemment, a permis d'aboutir à un parti d'aménagement proche du scénario 2.

Projet retenu

La solution retenue fixe un programme de 392 logements dont :

- 143 logements individuels isolés et groupés,
 - 106 logements individuels superposés,
 - 143 logements collectifs
- un axe structurant nord-sud de desserte du quartier et un axe Est-Ouest
 - des bâtis structurant le long de l'axe Nord-Sud
 - des gabarits dégressifs et une densité moindre en bordure des quartiers pavillonnaires riverains
 - une orientation majoritairement N/S du bâti pour favoriser la conception bioclimatique
 - une place rassemblant quelques services et commerces
 - des connexions piétonnes
 - mise en valeur des éléments du patrimoine : la bastide avec son parc et les cônes de vue.

Les espaces publics représentent 30% de la superficie totale de la zone : ils regroupent :

- le parc urbain (1,4ha, soit 10%),
- la place au centre d'une surface de plancher de 600m² pour les commerces et services
- les voies et les parkings (1,6ha, soit 12%)
- les îlots boisés

La densité moyenne des îlots est de 50 logements par ha

La répartition par type de logements est la suivante :

169 logements sociaux (LSS et accession sociale)	43%
133 en accession à coût maîtrisé	34%
90 en accession libre	23%

224 - PARTIE 4 : LES MODIFICATIONS APPORTÉES

La 2AUb devient 1AUJB sur près de 14ha. Cette surface correspond au périmètre de la ZAC, réduit de quelques parcelles déjà bâties à l'ouest et agrandi de plusieurs parcelles en bordure de la zone nécessaires à l'aménagement.

Règlement

Un règlement est établi pour la zone 1AUJB. Parmi les règles, on note :

- il porte à 40% minimum le nombre de LLS et 30% minimum le nombre d'AS
- l'urbanisation devra être compatible avec le schéma de l'OAP
- l'extension des constructions existantes est limitée à 10%
- l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain d'assiette
- les hauteurs (R+1 et R+2) sont fixées par le schéma de l'OAP
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 2 emplacements
- les espaces libres doivent de préférence être plantés
- dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

L'OAP reprend les objectifs fixés précédemment mais précise que pour garantir une certaine homogénéité, l'urbanisation de la zone doit se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La surface de plancher maximale ne devra pas excéder 32000m², à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics.

L'aménagement sera conçu dans une recherche de densité et de mixité.

Afin de garantir la création minimale de 392 logements, ces derniers seront répartis dans les différents îlots pour une densité minimale brute de :

- 50 logements par hectare à l'échelle des îlots ;
- 30 logements par hectare à l'échelle de la zone 1AUB ;
- 27 logements par hectare à l'échelle de l'OAP.

Pour conserver 40% d'espaces non imperméabilisés, les taux d'imperméabilisation sont limités à :

- 70% sur les macro-lots
- 75% sur les lots individuels de moins de 200m²
- 67% pour les lots entre 200 et 300m²
- 57% pour les lots de plus de 300m²

Les haies, lisières et arbres gîtes repérés sont à maintenir et d'autres plantations devront être réalisées pour reconstituer les corridors des chiroptères avec le nord de la zone.

225 - PARTIE 5 : INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Principaux Impacts

Les effets du projet sur le patrimoine naturel est pratiquement nul car la zone de la ZAC reste à l'écart de tous les secteurs à enjeux, notamment tous les enjeux floristiques.

Les impacts bruts du projet sur la quasi toutes les espèces identifiées sont jugés faibles à nuls, à l'exception du Seps strié et des chiroptères arboricoles pour qui l'impact reste modéré. Pour le Seps strié, le risque d'écrasement d'individus en déplacement (recherche alimentaire par exemple) reste important en phase travaux.

Il ressort des études de bruit que les effets concentrés autour du carrefour giratoire impacte trois bâtiments : deux habitations existantes et un bâtiment projeté. Des mesures de réduction sont envisagées.

Mesures d'évitement

E1 : Maintien des haies et des lisières (notamment la haie arborée en limite nord-ouest du projet)

E2 : Conservation des arbres gîtes potentiels pour les chiroptères

Mesures de réduction

R1 : Respect strict de la zone d'emprise des travaux

R2 : Adaptation du calendrier des travaux à la phénologie des espèces faunistiques à enjeu

R3 : Abattage « de moindre impact » des arbres gîtes potentiels

R4 : Création de nouveaux corridors pour les chiroptères et reconnexion avec les corridors existants

- R5 : Limitation et adaptation de l'éclairage
 R6 : Proscrire l'implantation d'espèces exotiques
 R7 : Proscription totale de l'usage de biocides et d'engrais

Mesures de réduction acoustiques

Compte tenu des dépassements prévisionnels des niveaux sonores réglementaires admissibles, des mesures de réduction s'avèrent nécessaires. Plusieurs axes de traitement sont étudiés: la mise en place d'écrans acoustiques et la réalisation d'un renforcement acoustique de façade des habitations. Le dimensionnement précis des protections acoustiques à mettre en œuvre devra être étudié en phase plus avancée du projet, et tiendra compte des hypothèses finales retenues.

23 – AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES

Seul l'avis de la MRAE est joint au dossier d'enquête.

Les réponses du Maître d'ouvrage aux autres avis ont été exprimées après enquête

	EXTRAITS DES AVIS	RÉPONSE DU MO – CF E2 – CF J3
MRAE Cf AVIS E1	La MRAE recommande : - de mettre à jour les inventaires de terrain au droit du secteur de projet, de requalifier les enjeux et les incidences, de proposer des mesures d'évitement ou de réduction en conséquence et de traduire certaines de ces mesures dans les règlements écrit et graphique et l'OAP ;	Sera complété Expertises en cours
	- de réaliser des photomontages illustrant les insertions architecturale, urbaine et paysagère du secteur de projet dans son environnement afin d'objectiver l'évaluation des incidences de la modification du PLU sur le paysage et le patrimoine ;	L'insertion architecturale sera explicitée à l'occasion du cahier des charges des prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales
	- de mener une analyse plus fine sur les mesures qui pourraient être intégrées dans la modification du PLU afin d'atténuer les enjeux sanitaires liés à la proximité de la RD119 en privilégiant une réduction à la source.	Une modélisation de l'état existant a été faite. Dans le cadre du dossier de ZAC, des mesures de réduction sont prévues
	- d'établir un bilan de consommation des espaces agricoles sur la commune	Le PLU a réalisé une analyse de consommation d'espaces au départ du projet. Les projets évoqués ont été intégrés dans l'évaluation environnementale.
	- expliciter la prise en compte du PCAEM et la compatibilité du dossier avec le PDU et le PADD	Sera complété
	- justifier la prise en compte du risque d'inondation dans l'OAP	Sera complété
	- préserver un corridor dans l'axe nord-sud afin de conserver une liaison entre l'Eze au sud et les espaces agricoles/naturels au nord, corridor intégrant le Mas préservé	Dans le cadre du dossier de ZAC, la palette végétale ainsi que les aménagements de l'axe NS et de sa noue contribueront à assurer un rôle de corridor

	<p>- La trame paysagère piétonne pourrait être étendue selon un axe nord-sud vers la limite Est de l'OAP. L'OAP ne traite pas de la circulation à vélo, ni de la perméabilité inter-quartier.</p>	<p>La voie N/S sera conçue comme voie multimodale. Une voie verte assurera la continuité cyclable avec le boulevard urbain. La perméabilité inter-quartier sera assurée par un maillage de voies et cheminements.</p>
	<p>L'opération immobilière nécessite a minima une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau qui fera l'objet d'une évaluation environnementale ultérieure. Une procédure commune d'évaluation avec la modification n°4 du PLU aurait gagné à être mise en œuvre comme le permettent les articles L122 14 et R122-27 CE.</p>	
<p>Parc Naturel Regional du Luberon Cf AVIS E3</p>	<p>- La surface du parc urbain au sud a été réduite pour accueillir de l'habitat. Il est conseillé de supprimer cette poche de logements.</p>	<p>Le parti d'aménagement a été, tout en proposant une densité moyenne d'environ 30 lgs/ha sur l'emprise du projet global, de revisiter la superficie du parc afin de développer une forme urbaine permettant un cadre de vie agréable pour les futurs habitants en se limitant notamment à du R+2, et pour garantir une bonne insertion dans le tissu urbain existant (tissu pavillonnaire). Sur le secteur du parc, les logements seront limités à du R+1 afin de préserver les enjeux paysagers. De plus, pour compenser la réduction du parc par rapport à l'OAP initiale, nous avons végétalisé les coteaux.</p>
	<p>Le principe d'alignement des façades présent dans l'OAP précédente n'a pas été repris. Il serait toutefois pertinent de le rajouter notamment lorsque les îlots bâtis sont en lien direct avec les voiries du secteur.</p>	<p>Un choix sera fait en lien avec les PPA, notamment l'ARS qui, dans le cadre de l'évaluation environnementale unique du projet, préconise d'observer un retrait des façades par rapport aux voies de circulation.</p>
	<p>Il est conseillé de pointer l'espace de stockage et d'infiltration des eaux pluviales comme « espace paysager à végétaliser » pour rappeler l'indication de l'OAP sur le traitement végétal de ces espaces et qu'il devra marquer la limite avec l'espace agricole situé au Nord (lisière urbaine) et la fin de cet aménagement.</p>	<p>Dans le texte de l'OAP, nous proposons d'ajouter qu'il sera possible de végétaliser les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales.</p>
	<p>les voiries internes sont moins nombreuses : est-ce une volonté ? Ou une liberté laissée au promoteur de créer des voiries internes dans les îlots ? Le Tracé des voies piétonnes et cyclables plus clair que précédemment.</p>	<p>Le schéma d'aménagement présente les voies publiques qui serviront à la desserte d'îlots privatifs bénéficiant de voies privées à l'exception des logements en R+2 le long de l'axe nord-sud.</p>
	<p>L'OAP mentionne l'importance de la prise en compte des perspectives paysagères dans la composition urbaine sans les repérer sur le schéma de l'OAP, ce qui était</p>	<p>Nous proposons que la « percée visuelle sur le centre ancien à préserver » identifiée dans l'OAP du PLU actuellement</p>

	précédemment le cas.	opposable soit reprise et identifiée dans le schéma de la nouvelle OAP. Les constructions devront être limitées à du R+1 sur ces secteurs. Nous proposons une modification de la partie écrite et graphique de l'OAP en conséquence.
	Il serait intéressant d'ajouter un mot sur la récupération des eaux pluviales à des fins domestiques pour les nouvelles constructions ? (Eaux grises pour le jardin, récupération des eaux de pluie...).	Ces préconisations sur la récupération des eaux grises et de pluies interviendront ultérieurement, lorsque l'architecte-coordonnateur de la ZAC élaborera le Cahier des charges de cession de terrains, les fiches de lots à céder aux promoteurs.
CCI - Chambre de Commerce et industrie du vaucluse Cf AVIS E4	Le développement d'une offre résidentielle conséquente proche du centre-ville sera bénéfique aux commerces. Toutefois, la CCI met en garde la collectivité quant au développement des commerces de proximité sur le Jas de Baumont : « une place ouverte avec stationnement qui sera accompagnée de commerces (restaurants, boutiques...) et de services (salle de sport, médecin...) pour une surface de plancher de l'ordre de 600m2 ». Ces nouveaux commerces risquent de concurrencer les commerces du centre-ville, d'autant que l'offre en commerces est déjà importante sur le quartier.	Nous prenons note de cette remarque et serons vigilants sur ce point.
INAO - Institut National de l'origine et de la qualité Cf AVIS E5	L'analyse de l'impact du projet sur l'activité agricole, faite dans le rapport de présentation, mentionne bien la consommation d'espace agricole induite par le projet, mais qualifie les enjeux de faibles, considérant la superficie limitée et la faible qualité des sols. - Elle mentionne l'abandon de l'activité agricole depuis plus de 20 ans sur la zone 1AUJB alors qu'une partie était encore déclarée à la PAC en 2012. - Elle fait fi du potentiel de production pouvant être valorisé en AOP (en premier lieu AOP « Luberon »), IGP, ou autre Signe d'Identification de la qualité de l'Origine (SIQO). Le zonage de l'aire parcellaire de l'AOP « Luberon » ne figure pas dans les documents et, lorsque l'AOP « Luberon » est évoquée d'un point de vue général en page 96 du rapport de présentation, c'est son ancienne dénomination AOC « Côtes du Luberon » qui est utilisée alors qu'elle n'a plus cours depuis septembre 2009. 8Ha sont en AOP « luberon » et leur consommation impacte fortement le potentiel de production de cette appellation à l'échelle de la commune. Le rapport de présentation évoque un impact faible et donne des chiffres erronés. L'INAO demande que ces points soient actualisés et	Nous proposons de compléter le rapport de présentation avec les éléments demandés.
	L'INAO demande que le rapport justifie le besoin d'urbanisation de ce secteur au regard des dispositions du PADD.	Conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, une délibération de l'ancien Conseil de Territoire du Pays d'Aix a eu lieu en date du 9 décembre 2021., qui

		<p>explícite les éléments de justification de l'ouverture à l'urbanisation, objet de la présente modification du document d'urbanisme. Nous proposons néanmoins de compléter le rapport de présentation pour justifier de la compatibilité du projet avec le PADD du PLU.</p>
	<p>Présence d'une parcelle de vigne en AOC « Luberon » (parcelle CCH34 ; 0,3586 ha planté en Syrah) en limite nord du périmètre du projet. Aussi, pour garantir de maintenir l'activité agricole au nord du périmètre du projet et éviter tout conflit d'usage : compléter l'OAP portant sur la nouvelle zone 1AUJB en y prévoyant de façon très explicite l'aménagement d'un espace tampon végétal au nord</p>	<p>L'OAP précise déjà qu'il y a un principe de haies et lisières à maintenir à l'arrière du lot F au contact de la parcelle plantée de vignes. Des plantations pourront être envisagées le long des fossés d'interception des eaux pluviales. De plus, un espace sera prévu de manière à pouvoir entretenir le canal.</p>
<p>MA – Chambre des métiers et de l'artisanat Cf AVIS E6</p>	<p>Communique les chiffres actualisés des activités et entreprises de Pertuis. Il paraît primordial que le centre-ville situé à proximité de ce nouveau quartier soit privilégié. Les nouvelles activités ne doivent pas concurrencer celles du centre-ville. Pour cela, des connexions et des interfaces doivent être créées entre le projet et le centre-ville.</p>	<p>Nous prenons note de cette remarque et serons vigilants sur ce point.</p>
<p>Préfète du Vaucluse Cf AVIS E7</p>	<p>Les principes d'aménagement du secteur avec les différentes formes urbaines envisagées sont présents dans l'OAP, mais il est regrettable que cette dernière soit peu précise sur le nombre de logements envisagés par typologie dans chaque lot et sur la répartition des LLS. Ces informations mériteraient d'être renseignées dans le dossier.</p>	<p>L'OAP précise que 392 logements au minimum seront créés, dont environ 170 logements sociaux. A la page 225 du rapport de présentation, une carte montre la répartition qui est envisagée.</p>
	<p>L'OAP mentionne une densité moyenne à l'échelle des îlots de 50 lgts / ha. Le rapport de présentation indique la donnée, plus représentative à l'échelle de la zone, d'une densité brute de 27 lgts / ha. Le DOO du SCOT opposable du Pays d'Aix indique un objectif de densité moyenne de 30 lgts/ha pour les secteurs d'ambiance urbaine pavillonnaire, comprenant des logements individuels et des petits collectifs. La densité sur le secteur de l'OAP est donc légèrement inférieure à celle préconisée par le SCOT.</p>	<p>Dans le DOO du SCOT du Pays d'Aix, il s'agit de densités "indicatives". De plus conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent être « compatibles » avec les SCoT et non « conformes ». Avec des densités de l'ordre de 50 lgts/ha à l'échelle des îlots, 30 lgts/ha à l'échelle de la zone 1AUJB et 27 lgts/ha à l'échelle de l'OAP, le projet est compatible avec la densité indicative du SCoT de 30 lgts/ha. Enfin, le parti pris d'aménagement a été de concilier densité et cadre de vie avec notamment la création d'un parc.</p>
	<p>Le Secteur de JB est identifié dans le SCOT du Pays d'Aix, mais aussi dans le projet de PLUi du Pays d'Aix, comme un secteur stratégique de développement de l'habitat. En outre, la loi climat et Résilience a acté l'objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces</p>	<p>Nous prenons note de cette attente dans le cadre des futurs projets.</p>

	<p>NAF sur la période 2021 – 2031. De ce fait, la densité sur ce secteur stratégique mérite d’être relevée pour contribuer de manière plus ambitieuse à l’objectif de sobriété foncière sur le territoire. Il est à souligner que la délibération de la Métropole en date du 14/12/2021 justifiant l’ouverture à l’urbanisation de 14 ha sur le Jas de Beaumont précise que ce projet est la première étape d’un processus d’urbanisation de l’ensemble du site et son articulation avec les phases ultérieures devra être particulièrement travaillée. L’Etat sera donc vigilant sur les prochains projets envisagés sur le secteur du Jas de Beaumont. Lors des prochaines évolutions du document d’urbanisme qui pourraient être menées pour ouvrir à l’urbanisation d’autres zones 2AU, une amélioration de la densité devra être réalisée.</p>	
	<p>La zone 1AUJB projetée du Jas de Beaumont est impactée par le risque d’inondation de l’Eze, en particulier dans sa partie ouest avec la présence d’un axe d’écoulement identifié dans le PPRi de l’Eze. S’agissant d’une zone rouge du PPRi dans laquelle aucune nouvelle construction ne peut être autorisée, je vous demande de prendre en compte cet axe d’écoulement dans le projet de modification du PLU, en particulier dans l’OAP.</p>	<p>Le parti d’aménagement est conforme au PPRi de l’Eze. Néanmoins les zones rouges seront reportées sur le schéma de principe de l’OAP.</p>

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE

31 – INFORMATION DU PUBLIC

311 – MESURES DE PUBLICITÉ

Les mesures de publicité ont été prises selon l'arrêté :

- ◆ L'arrêté a été affiché en Mairie et au siège de la Métropole à Marseille
- ◆ L'avis au public a été affiché en Mairie de Pertuis et au Service Urbanisme 15j avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête
- ◆ La commune a effectué un affichage supplémentaire aux Services techniques.
- ◆ 1 affichage supplémentaire sur le site du projet a été demandé par le commissaire-enquêteur au point d'accès principal de la zone où doit être implanté un giratoire.

Les certificats d'affichage attestent du respect de ces mesures:

- ✓ certificat d'affichage de l'arrêté par la Métropole du 18 avril au 29 mai
- ✓ certificat d'affichage de l'arrêté en Mairie du 27 avril au 29 mai
- ✓ certificat d'affichage de l'avis au public du 28 avril au 20 juin

Les insertions dans la presse ont été faites dans 3 journaux le 27 avril et le 18 mai:

- La Marseillaise
- La Provence
- Le Dauphiné libéré.

312 - ACCÈS AU DOSSIER SUR LE SITE INTERNET

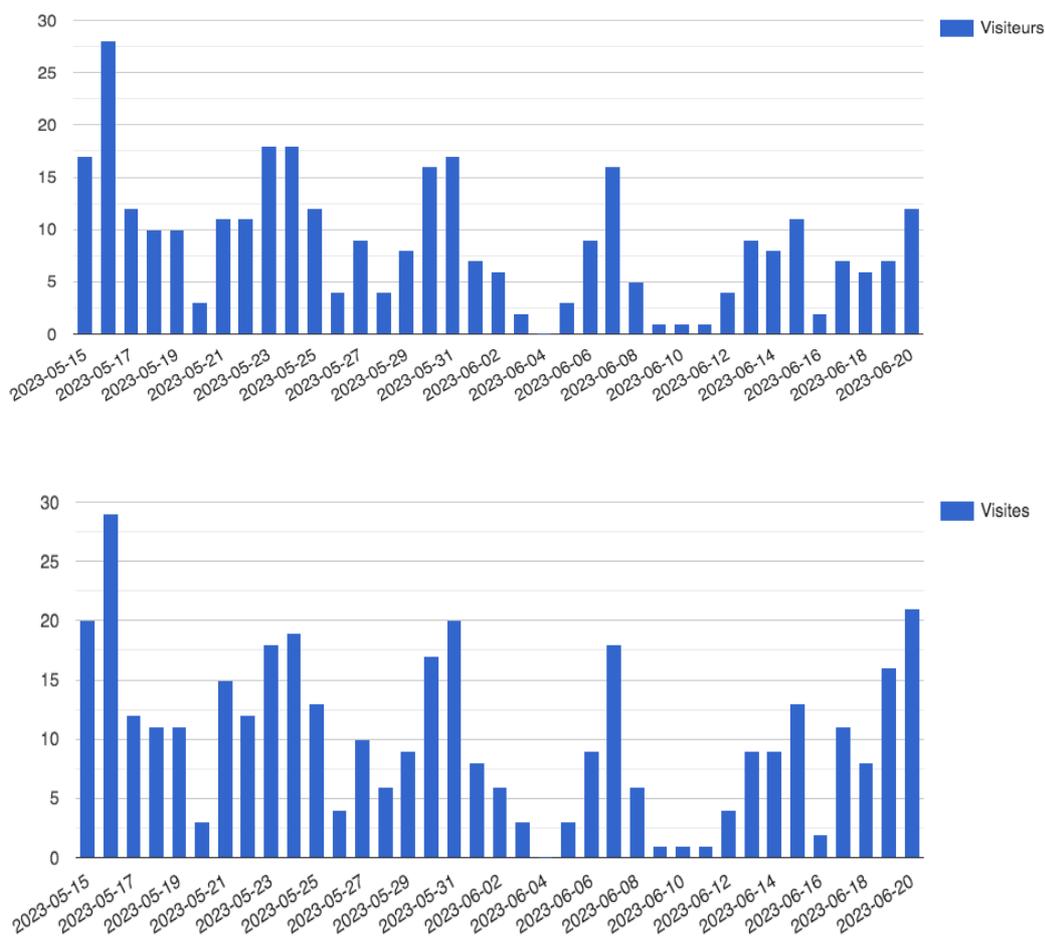
L'accès au dossier dématérialisé a été largement utilisé:

- 267 visiteurs ont consulté le dossier,
- au cours de 378 visites
- il y a eu 523 visualisations
- et 701 téléchargements de documents

Jour Visiteurs Visites

01/06/2023	7	8
02/06/2023	6	6
03/06/2023	2	3
04/06/2023	0	0
05/06/2023	3	3
06/06/2023	9	9
07/06/2023	16	18
08/06/2023	5	6
09/06/2023	1	1
10/06/2023	1	1
11/06/2023	1	1
12/06/2023	4	4
13/06/2023	9	9
14/06/2023	8	9
15/05/2023	17	20
15/06/2023	11	13
16/05/2023	28	29
16/06/2023	2	2
17/05/2023	12	12
17/06/2023	7	11
18/05/2023	10	11
18/06/2023	6	8
19/05/2023	10	11
19/06/2023	7	16
20/05/2023	3	3
20/06/2023	12	21
21/05/2023	11	15
22/05/2023	11	12
23/05/2023	18	18
24/05/2023	18	19
25/05/2023	12	13
26/05/2023	4	4
27/05/2023	9	10
28/05/2023	4	6
29/05/2023	8	9
30/05/2023	16	17
31/05/2023	17	20

Graphique nombre de visiteurs /j



La bonne information du public s'est ressentie lors de l'enquête car la plupart des personnes qui sont venues connaissaient bien le projet. Seules 2 personnes ont rencontré des difficultés pour accéder au dossier et sont venues aux permanences pour s'informer.

32 – ACCUEIL DU PUBLIC

321 – PERMANENCES

Le registre d'enquête, paraphé et signé par le commissaire-enquêteur, a été mis à disposition du public à partir du 15 mai 8h, au service urbanisme.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil.

Les visites ont été réparties entre les permanences.

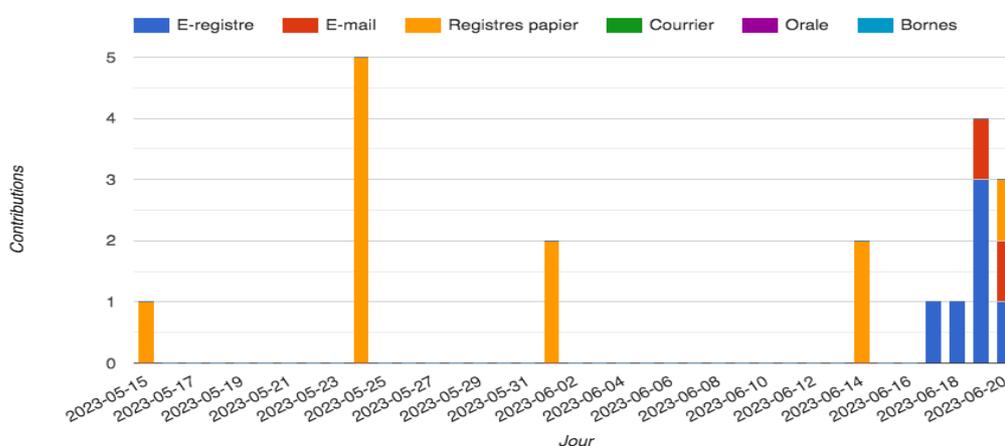
15-05	1 visiteur
24-05	5 visiteurs

01-06	3 visiteurs
14-06	4 visiteurs
20-06	2 visiteurs

322 – CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES SUR REGISTRE PAPIER

Tous les visiteurs ont signalé leur passage sur le registre papier, soit pour venir prendre des informations, soit pour déposer une requête ou un avis sur le projet.

Lors des 4 premières semaines, toutes les contributions ont été déposées sur le registre papier .



323 – CONTRIBUTIONS SUR REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ, PAR MAIL

Ce n'est que lors des quatre derniers jours que plusieurs contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé, et par Mail .

324 - CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES PAR COURRIER,

Il n'y a pas eu de contributions par courrier.

325 – CLOTURE DU REGISTRE

Le registre d'enquête a été clos le mardi 20 à 17h.

326 – NOMBRE D'OBSERVATIONS DEPOSEES LORS DE L'ENQUETE

Au total, 19 observations ont été déposées lors de l'enquête, dont plusieurs par des CIQ, des Associations et des élus, avec des pièces jointes conséquentes.

4/ LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le projet a fait l'objet d'observations à trois stades du projet : lors de la concertation tenue en 2022, lors de la consultation des personnes associées sur le projet arrêté et lors de l'enquête publique qui s'est tenue en 2023. L'examen de tous ces avis dégage les points du projet qui suscitent le plus d'interrogations.

41 - LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation a été menée du 27 juin 2022 au 30 juillet 2022 selon les modalités suivantes :

- publication d'un avis d'ouverture de la concertation sur les sites internet de la Métropole, du territoire du pays d'Aix, sur le registre numérique, et sur un journal local.
- Affichage au siège du territoire du pays d'Aix et au service urbanisme de Pertuis,
- Mise à disposition d'un dossier des études en cours au service urbanisme
- Mise à disposition d'un registre papier, d'un registre numérique et d'une adresse électronique pour déposer des observations.

Au cours de cette période, 13 observations ont été formulées, 1 sur registre papier et 12 sur le registre numérique. Elles ont abordé les sujets suivants :

- inquiétude sur les conditions de circulation
- demande de renforcement des espaces réservés aux modes de déplacement doux
- impact du projet sur l'imperméabilisation des sols et les risques d'inondation
- densité et hauteur des constructions au détriment des espaces verts et du cadre de vie.
- demande de préservation des espaces agricoles sur l'ensemble de la commune, ne concerne pas directement le Jas de Beaumont.

42 – LES OBSERVATIONS EXPRIMEES DURANT L'ENQUETE

Durant l'enquête 19 observations ont été déposées dont 5 avec des pièces jointes.

1	Particulier	Venu vérifier les modifications prévues dans le cadre de l'OAP ZAC du Jas de Beaumont
2	Habitante de la bastide	Difficultés à trouver le dossier sur le site de la mairie. Merci au personnel de l'urbanisme de me l'avoir montré. Avis 1 : inquiétude à propos des constructions R+2 au sud de mon habitation CI140 - 139 concernant une gêne au niveau de la vue sur Pertuis. Avis 2 : grande interrogation en ce qui concerne les infrastructures routières avec un réseau déjà saturé Boulevard Jean Guigues. Avis 3 : une forte urbanisation avec moins de champs pour absorber les eaux de pluie risque d'accentuer encore plus les risque d'inondation. Avis 4 : un accès pour mes parcelles va-t-il être crée ? Celui sur le plan n'est pas encore existant. En revanche, celui actuel n'apparaît pas sur le plan.
3	Habitante quartier riverain	Nous étions inquiets au sujet de la route qui longe notre maison et pensons qu'il est vraiment nécessaire d'éloigner le plus possible cette route. Aussi nous demandons des anti-bruit pour notre confort.

4	Habitante quartier riverain	On signale que cette partie n'est pas inondable.
5	Habitante quartier riverain	Pas d'accord pour la construction de maisons en face de notre habitation.
6	Habitante quartier riverain	Nous sommes à côté du nouveau projet de la route que vous allez construire. Est-ce que pour le projet d'égouts serait-il possible de nous brancher sur le réseau ? Pas d'accord pour la construction de maisons en face de notre habitation.
7	Association ADMN	Passage de l'association ADMN pour avoir une idée du projet arrêté. Nous apporterons nos remarques le 20/06 à Mme la commissaire-enquêtrice.
8	Habitant au sud de la zone , bd Jean Guigues	Je souhaite déposer une remarque au projet, situé à l'arrière de nos habitations. On aperçoit un cheminement piéton en bordure de nos maisons pour desservir la zone de construction R+1 sur la plaine, la plus au sud. Ce cheminement est trop proche de nos maisons car les habitants pour chercher le calme, occupent la partie arrière des maisons car le Boulevard Jean Guigues est très nuisible à ce jour. Il serait souhaitable d'éviter de construire cette zone déjà assez dense et bruyante, et de rajouter du passage piéton et une zone constructible sur la plaine. Il serait préférable d'avoir plus de zone verte. Nous remarquons un R+2 en entrée qui va dénaturer les maisons tout autour qui sont de plein pied. Je tiens à rajouter il serait judicieux de renforcer le haut central par des R+2 et alléger la plaine sud. Ça ferait un plus grand espace vert naturel qui ne dénature pas l'actuel des habitations présentes. souhaite déposer une remarque au projet. Impossible d'accéder au dossier sur internet sur le site de la Mairie de Pertuis.
9	Habitants de la bastide	Nous sommes venus consulter les plans pour nous assurer qu'il existe bien : - une percée visuelle importante en face de notre bastide côté sud pour la vue sur le vieux Pertuis et la Ste Victoire ; - un rétablissement de l'accès côté nord pour la maison de notre fille (parcelle 140) qui n'apparaît pas sur le plan.
10	CIQ Jas de Beaumont	M. Richard Stéphane, président du CIQ Jas de Beaumont, ainsi que Mme VAUX Véronique, souhaitons porter au registre les remarques suivantes : - Positionnement du parking derrière les propriétés existantes situées du chemin de la Peyrière (Parcelle CI143). Notre souhait serait de revoir la disposition des places de parking le long de la rue située au dessus du parc (entre les lots B, D et J). - L'association souhaite également avoir des précisions sur la réalisation des bassins de rétention d'eau situés en haut du projet : nature des ouvrages pour capter les eaux de pluie chemin de la Peyrière, planning de réalisation des bassins. Notre souhait est que le projet n'aggrave en aucune manière le drainage des eaux de pluie sur les parcelles le long du chemin de la Peyrière.
11	Conseiller Municipal de Pertuis, Groupe "Une vision durable pour Pertuis"	En ma qualité de Conseiller Municipal de Pertuis, membre du Groupe « Une vision Durable pour Pertuis », j'estime que ce projet d'urbanisation ne devrait pas être mis en construction tant que les infrastructures routières capables d'accueillir le flux supplémentaire d'habitants/usagers ne sont pas réalisées. Le Boulevard Jean Guigues est aujourd'hui un point noir de circulation. Chaque jour, il est emprunté par 23 000 véhicules. Cet axe de transit entre la vallée d'Aigues et Aix est saturé. Le développement de Pertuis (notamment la construction du Jas de Beaumont) rend indispensable la création d'une déviation nord. Nous demandons à la métropole Aix-Marseille et au Conseil Départemental de Vaucluse de conduire les études et de voter un budget pour la réalisation de cette déviation. Plus globalement, nous estimons qu'une urbanisation trop rapide de la ville, avec une augmentation du nombre d'habitants et la réduction des zones naturelles risque de nuire à la qualité de vie des Pertuisiens. Sans nier la pression foncière et les contraintes en terme de constructions de logements sociaux, nous estimons qu'ils faut réduire l'envergure des projets d'urbanisation.

		<p>En tout état de cause, si le projet venait tout de même à prospérer dans sa superficie actuelle, nous souhaitons une attention toute particulière sur le dimensionnement des infrastructures de collecte du pluvial. Alors que les phénomènes météorologiques (notamment les pluies dites « cévenoles ») sont de plus en plus violent, et compte tenu des inondations passées dont Pertuis a été victime, nous devons prévoir des réseaux d'évacuations adaptés et des bassins de rétention capables de conserver les volumes d'eau qui ruisselleront des coteaux urbanisés.</p> <p>Par ailleurs, la ville de demain doit prévoir autant que possible des espaces verts pour permettre la régulation de la température lors des épisodes caniculaires qui sont appelés à se succéder.</p> <p>Enfin, concernant les réseaux de mobilité douce, nous demandons à la commune de prévoir des voies cyclables isolées de la circulation automobile et des piétons. Peindre des pistes cyclables sur les trottoirs met en danger les cyclistes et les piétons.</p>
12	<p>Association pour l'Aménagement du Quartier des Moulières</p>	<p>EXTRAITS PJ 12</p> <p>L'Association pour l'Aménagement du Quartier des Moulières (AAQM) à Pertuis, créée en 1998, rassemble aujourd'hui plus d'une centaine de familles résidant à l'Ouest de Pertuis à proximité de la RD973. L'AAQM a pris connaissance du dossier soumis à enquête publique et émet les observations suivantes :</p> <p><u>1. Perspectives paysagères</u></p> <p>L'AAQM regrette l'absence de photomontages qui auraient permis une meilleure objectivation de l'impact du projet sur l'environnement (avis repris par MRAE et le Parc naturel régional du Luberon). Les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier le degré de préservation des cônes de vues majeurs vers et depuis le centre historique. L'AAQM s'inquiète en particulier de l'impact des constructions projetées en R+2 dans la zone Nord-Ouest du secteur urbanisé. En conséquence, l'AAQM demande la publication de photomontages permettant d'apprécier l'insertion architecturale et paysagère du projet dans l'environnement. Elle demande que les perspectives paysagères remarquables de la zone soient respectées, et notamment les percées visuelles sur le centre ancien, que les transitions de types et hauteurs d'habitat soient progressives et que le secteur actuellement indiqué en R+2 au nord-ouest du lot B soit requalifié en R+1.</p> <p><u>2. Trafic automobile</u></p> <p>L'AAQM reste préoccupée de l'accroissement du trafic automobile susceptible d'être généré par le projet, d'autant que les difficultés de circulation sont déjà constatées tous les jours en période de pointe. Il est donc essentiel que le contournement Ouest soit pleinement opérationnel avant la livraison de nouveaux logements, et que l'activation des différents lots de construction se fasse progressivement, en commençant par les lots en partie basse (lot A, D, J, I), afin de laisser la possibilité de constater les améliorations et d'amender le projet si nécessaire. Cette difficulté invite à prendre toutes les dispositions pour faciliter les modes de déplacement doux. L'AAQM demande par ailleurs la circulation en sens unique dans l'Emplacement Réserve (ER) V09, afin de limiter le trafic routier dans la rue Gustave Lançon..</p> <p><u>3. Liaisons douces (chemins piétonniers, pistes cyclables)</u></p> <p>L'AAQM note avec satisfaction que des schémas de circulation piétonne et cycliste apparaissent dans le dossier, répondant à une requête de longue date de l'Association. Il apparaît néanmoins que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les schémas présentés diffèrent parfois quant à la présence ou non de certains cheminements - les cheminements sont parfois interrompus à l'intérieur du secteur en projet, ne permettant pas d'assurer une continuité - les cheminements ne sont la plupart du temps pas articulés avec les cheminements existants ou en projet à l'extérieur du secteur en projet, ce qui ne permet pas de vérifier leur bonne contribution à un réseau global de liaisons douces au bénéfice des habitants actuels et futurs, (cf; avis MRAE) . En conséquence, l'AAQM demande que la question des liaisons douces, soit traitée de manière plus approfondie. <p><u>4. Nuisances sonores</u></p> <p>Les cartographies de niveau de bruit projeté, prenant en compte l'ensemble des voies (voies existantes et voies créées, font apparaître, en période diurne, des niveaux de bruit supérieur aux valeurs réglementaires (60 dBA) pour plusieurs habitations existantes, et des niveaux de bruit supérieur aux valeurs réglementaires (60 dBA) pour plusieurs habitations futures. Les écrans</p>

		<p>acoustiques, autour du giratoire et de la voie d'accès au Sud, ne traitent que partiellement les nuisances sonores générées par le projet, notamment pour un certain nombre d'habitations existantes de part et d'autre du boulevard Jean Guigues. L'AAQM demande que des dispositions supplémentaires soient prises pour réduire les nuisances à la source et limiter les nuisances sonores pour les habitants actuels et futurs de la zone.</p> <p><u>5. Phase de chantier</u></p> <p>Le dossier dresse la liste des nuisances susceptibles d'être générées pendant la période de chantier</p> <ul style="list-style-type: none"> - augmentation de l'émission de poussières liée aux mouvements des engins mobiles d'extraction, à la circulation des engins de chantier et aux travaux d'aménagement et de construction, - augmentation des niveaux sonores liée aux engins d'extraction, aux engins de chantiers et aux engins de transport. <p>Il est aussi indiqué que la zone d'étude n'étant pas habitée, ces effets seront sans conséquences importantes, et que les nuisances dépendent des stratégies mises en oeuvre par les entreprises au moment des travaux. Comme les abords immédiats du chantier sont déjà habités, l'AAQM demande que toutes les dispositions soient prises pour minimiser les impacts du chantier en termes de poussières, bruits et vibrations pour les riverains actuels.</p>
13	Habitant rue Gustave Lançon	<p>Ayant contribué à titre personnel lors de la phase de concertation, j'ai parcouru avec intérêt le document « Bilan de la concertation » et je dois dire que les réponses du Maître d'Ouvrage aux remarques formulées par les différents contributeurs ne dissipent que partiellement mes inquiétudes.</p> <p>En ce qui concerne la question de la densification, je reconnais bien entendu que c'est un aspect favorable pour l'économie de l'espace et la préservation des surfaces agricoles et naturelles mais qu'en revanche la gestion des eaux pluviales est rendue extrêmement complexe du fait d'un coefficient d'imperméabilisation important et du peu de place disponible pour les ouvrages de mitigation. D'autre part, la densification conduira inévitablement au recours massif à la climatisation en été, gourmande en énergie et génératrice de sources de chaleur supplémentaires.</p> <p>Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, j'attends avec impatience le dossier loi sur l'eau.</p> <p>Enfin, en ce qui concerne d'une part la gestion de la phase chantier et d'autre part la question des cheminements doux, j'adhère complètement aux remarques formulées par l'AAQM lors de la présente enquête publique.</p> <p>Cela étant, je me réjouis que l'aménagement de la zone du Jas de Beaumont fasse l'objet d'un schéma d'ensemble cohérent même s'il est perfectible, après des dizaines d'années d'urbanisation « à la petite semaine » dans certains secteurs de la ville.</p> <p>Merci d'avance au Maître d'Ouvrage pour son attention.</p>
14	Habitante quartier riverain	<p>EXTRAITS PJ 14 et EXTRAITS Journal Pertuis Autrement.</p> <p>La contribution exprime une forte opposition au projet et développe les arguments suivants :</p> <p><u>1/ Site agricole et naturel à préserver</u></p> <p>La zone du projet est un espace naturel et agricole vierge de toute construction . Elle participe à la richesse patrimoniales et environnementales de la commune, enjeu négligé des pouvoirs publics. Il serait plutôt nécessaire de la protéger et de la valoriser avec des projets porteurs de dynamisme pour l'agriculture d'autant que la commune fait partie du Parc Naturel Régional du Lubéron, réserve de biosphère où sont développés des dispositifs de protection. Le projet va à l'encontre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages (objectif zéro perte de biodiversité de 2016) - la loi climat et résilience du 22 août 2021 - la Charte de l'environnement qui consacre le principe de précaution et le droit de vivre dans un environnement respectueux des équilibres naturels. - le projet n'est pas actualisé en fonction du PLH en cours d'élaboration - les inventaires des espèces et autres données d'expertises, datent de 2015 et sont donc caducs. - les analyses de compatibilité avec le PDU et de PCAEM doivent justifier l'articulation avec la modification n°4 - le dossier n'étudie pas la cohérence de la modification avec le PADD du PLU opposable. - Ce projet semble nécessiter une autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.

		<p><u>2/ Motif de création de logements injustifié et contraires aux documents de planification</u> Les motifs de création de logements sociaux supplémentaires pour se conformer aux exigences des lois ne sont pas réellement justifiés. La commune a vu sa population augmenter de façon exponentielle de 2009 à 2019, et ses surfaces artificialisées s'accroître de façon colossale (besoins constants pour des enjeux économiques et sociaux). A l'échelle de la zone de projet, il est prévu 40% d'espaces non imperméabilisés. Les objectifs de sobriété foncière promus par les lois et les documents de planification ne sont pas respectés.</p> <p><u>3/ Dégradation du cadre de vie</u> La préservation d'un cadre de vie et des espaces naturels et agricoles sont plus importants que de poursuivre l'étalement urbain et l'accroissement d'une population. Le site est d'ailleurs l'objet de problèmes depuis plusieurs années du fait d'un incivisme grandissant : surfréquentation de passages de véhicules, des promeneurs de chiens non tenus en laisse, des activités sportives, des motocross, des cueillettes, problèmes liées à la chasse, décharges sauvage., etc...Comment vont être réglées ces problématiques ? Le projet évoque une démarche écoquartier exemplaire sur le plan environnemental mais comment évoquer une telle démarche quand on prévoit une telle imperméabilisation ? (sol mort et sans vie). Quel va être l'impact visuel du projet pour les riverains. Avis opposé à la réalisation du contournement Nord.</p> <p><u>4/ Demande d'informations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les propriétaires des terrains, sur la valeur du foncier - sur le coût des travaux - sur la prise en charge des coûts d'entretien - sur le type et la destination des logements - sur l'opportunité de créer de nouveaux commerces et équipements publics - sur l'impact paysager du projet (demande de plus d'illustrations) - demandes de précisions sur les pièces du dossier : Rapport, OAP, règlement <p><u>5/ Propositions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Propositions sur le règlement (clôtures, plantations, piscines) - Identifier et localiser les arbres existants, haies et bosquets, à conserver, - préserver un corridor d'axe nord-sud pour maintenir une connexion entre l'Eze au sud, le mas au centre et les espaces agricoles au nord. Ne pas englober le Mas dans l'urbanisation. - Réglementer les surfaces de planchers dédiées aux équipements car cela impacte l'emprise au sol, - Les déplacements doux sont insuffisamment calibrés. - Données sur les habitats à actualiser - Données sur le trafic à actualiser - Mesurer l'impact paysager des fossés et bassins de rétention destinés à compenser l'imperméabilisation
15	Habitante quartier riverain	<p>EEXTRAITS Journal Pertuis Autrement. A l'attention du Commissaire enquêteur Bonjour Afin que ma contribution soit bien prise en compte, je vous adresse par ce mail parallèlement ma contribution en PJ. Vous trouverez le fichier comportant cette contribution et un fichier annexe. Vous remerciant. Bien Cordialement.</p>
16	Requête hors zone d'enquête	<p>Demande d'abrogation PLU zones C 1246 & C 1160 – Madame, Monsieur, Nous demandons par la présente l'abrogation du PLU concernant les zones citées en objet, classées en zones naturelles. En effet, nous avons hérité de ce terrain au décès de nos parents, et nous souhaitons construire une maison familiale en souvenir de nos disparus. A cet effet, nous souhaitons la modification du zonage afin que notre terrain devienne constructible. De plus, des maisons ont été fabriquées à proximité du terrain, ce qui en simplifie la viabilisation. Nous vous remercions par avance de prendre en considération notre demande. Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.</p>

17	Associatio n Moulières Nord (ADMN)	<p>EXTRAITS PJ 17</p> <p>L'Association Des Moulières Nord (ADMN) est une association « loi du 1 juillet 1901 », créée en 2012, qui a pour objet: la préservation de l'environnement, la qualité du cadre de vie des habitants, l'urbanisation, la voirie, l'aménagement du quartier, la sécurité et la sûreté. Elle est concernée par le périmètre de la ZAC qui va apporter des modifications majeures à notre quartier.</p> <p><u>Opposition au projet de contournement Nord-Ouest</u></p> <p>Sans se prononcer sur le besoin et le bien-fondé d'une augmentation de la population de Pertuis via cette urbanisation envisagée dans ce périmètre, il est clair que cette urbanisation apportera des nuisances lors de sa réalisation. L'augmentation de population va impacter le caractère rural de la zone et engendrer des flux importants de circulation. Le PLU se doit de prévoir la gestion maîtrisée de ces flux tout en préservant la sécurité des habitants présents et à venir, sans apporter de nuisances supplémentaires insupportables. En particulier, en ce qui concerne les flux routiers, la pièce introductive, pièce A, fait état du « <i>projet de contournement Ouest de Pertuis avec son by-pass qui capterait les flux qui transitent actuellement par ces 2 carrefours giratoires</i>» (trafic moyen de 17 300 véh/h et 21 000 véh/h, exposition aux nuisances sonores, et source de pollution). Ce projet est mentionné dans l'OAP. Toutes les nuisances actuelles se reporteraient donc sur les habitants actuels situés à l'ouest du projet et plus particulièrement sur la draille Pugère et le chemin des Moulières. Les membres de l'ADMN sont fermement opposés à un tel projet et demandent qu'il soit prévu dès à présent un autre contournement qui n'impacte pas directement les habitants déjà présents. Reproduire un boulevard Jean Guigues sur une draille, qui est par définition une piste empruntée par les troupeaux transhumants, ne paraît pas acceptable. (Cf : Photos qui illustrent la différence boulevard Jean Guigues et draille Pugère).</p> <p><u>Axe vert de la draille Pugère</u></p> <p>La draille Pugère est actuellement, un axe vert et une zone de respiration bienvenue pour les habitants du quartier des Moulières et des quartiers avoisinants. Elle est très fréquentée, par des passants pour des promenades en famille, des cyclistes, des coureurs à pied, des cavaliers, mais aussi des bergers avec leurs troupeaux. Son élargissement transformerait instantanément cette voie en boulevard urbain et serait une source de nuisances durables à l'instar du boulevard Jean Guigues. Une autre solution doit être trouvée à l'écart des habitations actuelles, et nous demandons à ce que la draille Pugère soit pérennisée comme un axe vert au cœur du quartier, pour les habitants actuels et futurs.</p> <p><u>Doutes sur le projet</u></p> <p>Le projet tel qu'il est présenté nous laisse quelques doutes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - des projets structurants tels que des espaces verts, sont réduits à la portion congrue des zones inondables, alors qu'ils pourraient envisager un grand parc avec jeux d'enfants bénéficiant d'une vue remarquable sur la vallée de la Durance et sur le massif de la Saint Victoire - des voies de mobilité douce indépendantes avec double sens cyclable étaient clairement affichées, mais ne figurent pas dans le projet . - tous les schémas classiques qui donnent au trafic automobile sa primauté ont été conservés : le barreau et son prolongement par la draille Pugère, l'ouverture au trafic automobile de transit de voies en zone résidentielle. <p>La meilleure façon de réduire le trafic automobile est de favoriser la mobilité douce en construisant des équipements indépendants dédiés piétons / cycles où les gens se sentent en sécurité. C'est une solution gagnant / gagnant : des équipements moins chers, un recul de la pollution, moins de nuisances, plus de sécurité.</p> <p>Notre association a toujours eu le souci d'adopter une démarche constructive à l'image des habitants de ce quartier qui sont déterminés mais réfléchis. Pour autant ils attendent une plus grande concertation et une écoute attentive de leurs craintes suite à la lecture de ces documents PLU. Ils expriment une très vive inquiétude quant à l'urbanisation à outrance et une ferme opposition à des d'aménagements routiers démesurés qui, outre les nuisances et dangers engendrés, auraient pour effet de totalement défigurer ce quartier calme et résidentiel auquel ils sont profondément attachés comme d'ailleurs bon nombre de Pertuisiens qui viennent s'y promener paisiblement.</p>
18	Annick	EXTRAITS PJ 18 et EXTRAITS Journal Pertuis Autrement.

	<p>MASSEY 102 rue Saint Jacques 84120 Pertuis</p>	<p>Remarque: le manque (et c'est un euphémisme) d'informations à la population sur le projet, ses enjeux réels et ses incidences en termes de nuisances et de risques.</p> <p>On peut s'étonner par ailleurs que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'heure où l'on prend conscience de la nécessité de préserver des terres agricoles ou cultivables pour assurer la sécurité alimentaire - A l'heure où l'on clame qu'il faut sauver les espaces naturels pour conserver la biodiversité, éviter la pollution, préserver la planète. - A l'heure où l'on prétend vouloir maîtriser les risques en les prenant en compte, où l'on se soucie du bien-être des personnes et donc de la qualité de vie - A l'heure où l'on proclame à l'envi « Pertuis ville à la campagne » <p>On peut s'étonner de cet acharnement furieux et inconséquent à vouloir détruire tous les espaces qui participent de cette prise de conscience !</p> <p>Artificialisation, bétonisation à quelles fins, répondant à un besoin local avéré ?</p> <p>Sans concertation, ce projet comme d'autres du même acabit relèvent de bien des choses mais certainement pas d'un réel besoin local, ni d'un respect de l'écologie et ne correspondent donc pas à une vision politique réaliste parce que non respectueuse d'un équilibre Homme/Nature-environnement/et économie non destructrice des deux précédents) En argumentaire complémentaire, ce qu'en disait Monsieur Roger Pellenc, alors dans l'opposition et qui était frappé au sceau du bon sens !</p>
19	<p>Association des Moulières Nord (ADMN)</p>	<p>ADMN sont venus expliciter la contribution de l'ADMN déposée sur le registre numérique. En particulier, ils ont exprimés leurs inquiétudes vis à vis des projet d'aménagement routier sur la Draille Pugère et le projet du Barreau ouest. En effet, l'ADMN et ses adhérents souhaitent conserver le caractère de cette voie de circulation et refusent qu'elle se transforme en Bd Jean Guigues bis.</p>

43 – ECHANGES AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

431 – SYNTHÈSE DES AVIS EXPRIMÉS ET QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

Les interrogations exprimées sur le projet, portent sur 6 thèmes principaux :

La circulation

Les habitants sont très inquiets de la dégradation des conditions de circulation qui ne peut que s'aggraver avec la réalisation du projet. Ils s'interrogent sur les projets routiers susceptibles d'avoir un impact sur cette situation.

Quels sont les projets routiers susceptibles d'améliorer les conditions de circulation ?

Contournement NO de la ville ? Aménagement de la draille Pugère ?

Quelle est leur échéance de mise en service ?

L'ouverture à l'urbanisation va-t-elle attendre la réalisation de ces projets ?

Le bruit

Les habitants proches du boulevard se plaignent d'un niveau sonore très élevé et demandent des protections.

*Quelle est la localisation précise des protections phoniques « autour du giratoire » ?
 Pourquoi ne pas prolonger ces protections jusqu'au parc sensé offrir un espace de repos ?
 Pourquoi exposer de nouveaux habitants au bruit en urbanisant la zone dès le boulevard ?*

Les ouvrages hydrauliques

Les habitants sont inquiets sur les conditions d'écoulement des eaux, par ruissellement en haut de la zone, et par les risques d'inondations en bas, d'autant que le taux d'imperméabilisation très élevé du projet ne peut qu'augmenter les risques. Ils souhaitent plus de précisions sur cette situation.

*Peut-on préciser les caractéristiques des ouvrages hydrauliques (nature, emprise) ?
 La bande verte au nord représente-t-elle un ouvrage linéaire non franchissable ?
 L'OAP se doit de délimiter la zone rouge sur l'îlot ouest destiné à des lotissements.
 Pourquoi urbaniser la zone inondable en bas, le projet précédent conservait une zone verte plus grande ?
 Pourquoi le projet n'a-t-il pas attendu le dossier loi sur l'eau ?
 Est-il susceptible de modifier le projet ? Quant sera-t-il présenté au public ?*

Urbanisation

Les avis sont très partagés sur la densification et la hauteur des constructions. Les habitants demandent que les bordures de la zone reste en R+1 pour respecter l'environnement des quartiers pavillonnaires existant. Les avis divergents sur la répartition des immeubles R+2.

*Dans l'esprit du respect des quartiers pavillonnaires, le CIQ demande qu'il n'y ait pas de R+2 sur l'îlot F.
 Les habitants de la bastide demandent la préservation du cône de vue sur le centre ancien et la montagne Saint Victoire (à reporter sur l'OAP).
 Pourquoi a-t-on positionné un immeuble isolé sur le giratoire ?
 Pourquoi alterner R+2 et R+1 le long de la voie centrale ?
 Pourquoi ne pas privilégier R+2 le long de cette voie et libérer de l'emprise au sol par ailleurs ?
 Pourquoi l'OAP ne précise-t-elle pas la destination des logements par lot (typologie, LLS) ?
 La capacité de 28/30 logements à l'hectare ne met pas en œuvre les objectifs de réduction des zones artificialisées dictés par la loi Climat et Résilience de 2021. Quelles propositions pour augmenter les capacités d'accueil ?*

Les espaces verts

Plusieurs habitants soulignent le manque d'espaces verts à Pertuis, et regrettent que le projet ne compte que des espaces verts résiduels.

*Pourquoi le dossier ne comporte-t-il pas un inventaire des arbres et haies existant à préserver (1 seul arbre gîte repéré) pour encadrer l'application de l'article 12 du règlement ?
 Quel va être le traitement des espaces verts publics prévus : talus de forte pente, ouvrages hydrauliques, ...sont-ils de nature à accueillir le public dans de bonnes conditions ?
 Pourquoi ne pas avoir repris le premier projet qui prévoyait un espace vert plus vaste intégrant l'ensemble de la zone inondable ?
 Pourquoi ne pas relier les espaces verts entre eux et réserver une ouverture au Nord sur les espaces naturels pour conserver un corridor pour la biodiversité plus ambitieux que la voie*

centrale évoquée ?

Les modes de déplacement doux

Une forte demande s'exprime en faveur des modes de déplacement doux.

Demande de précisions sur les voies cyclables qui n'apparaissent pas sur l'OAP ?

Les cas particuliers

D'autres avis exprimés concernent des cas particuliers d'habitants riverains qui craignent les nuisances.

*demande d'éloignement d'un parking
demande d'éloignement des voies de circulation
demande d'éloignement d'un chemin piéton
demande d'éloignement des constructions
demande de mise à sens unique de ERV09
demande de mesures de réduction des impacts du chantier*

432 – RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DE SYNTHÈSE

1 - Quels sont les projets routiers susceptibles d'améliorer les conditions de circulation ? Contournement NO de la ville ? Aménagement de la draille Pugère ?

Un certain nombre de projets d'infrastructures réalisés et futurs participeront à fluidifier le trafic sur le Boulevard Jean Guigues :

1. Projet de contournement nord (dont l'amorce « barreau nord » jusqu'à la Draille Pugère) ;
2. Finalisation de la déviation sud-ouest et by pass (connexion entre la déviation sud-ouest et la RD973) ;
3. Réaménagement de la Draille Pugère ;
4. Rcade Simone Veille (barreau est) ;
5. Réaménagement du Boulevard Roger Bernard et de la rue Paul Arène ;
6. Requalification de la route de la Bastidonne (RD973) ;
7. De plus, les cheminements piétons et les transports en commun seront amenés à se développer et participeront à la diminution des nuisances.

2 - Quelle est leur échéance de mise en service de ces projets ? L'ouverture à l'urbanisation va-t-elle attendre leur réalisation ?

Le programme de travaux vise à la fois la création de grandes infrastructures routières de déviation des flux, le réaménagement ou l'élargissement de certaines routes, et le développement de la mobilité douce et des transports en commun. Certains projets seront mis en place à moyen terme comme la fin de la déviation sud-ouest et du by pass qui est en cours d'étude par le CD84, d'autres projets se feront à plus long terme. En attendant, la ville de Pertuis a réalisé des travaux d'élargissement du chemin de la Beaume permettant une connexion entre la déviation ouest et la RD973.

3 - Quelle est la localisation précise des protections phoniques « autour du giratoire » ? Pourquoi ne pas

prolonger ces protections jusqu'au parc sensé offrir un espace de repos ? Pourquoi exposer de nouveaux habitants au bruit en urbanisant la zone dès le boulevard ?

Dans l'étude d'impact (page 262 du rapport de présentation), les mesures acoustiques qui ont été faites à l'état actuel et futur, mettent en évidence des niveaux sonores supérieurs aux normes (60db) concernant deux maisons existantes situées de part et d'autres du futur rond-point. Pour ces habitations des solutions acoustiques seront proposées. Au regard des résultats de cette même étude menée sur le bruit il ne paraît pas opportun de prolonger ces protections le long du parc. Enfin, il est prévu un espace tampon entre le boulevard et les premiers logements, notamment matérialisés par un «espace vert à créer», pour éviter d'exposer de nouveaux habitants au bruit. Aucune habitation de la ZAC ne donne directement sur le Bd Jean Guigues.

4 - Peut-on préciser les caractéristiques des ouvrages hydrauliques (nature, emprise) ? La bande verte au nord représente-t-elle un ouvrage linéaire non franchissable ?

Les ouvrages sont des bassins de rétention dont les pentes pourront être végétalisées, qui ont pour fonction d'intercepter les eaux de ruissellement. Le projet de ZAC fera l'objet d'une autorisation environnementale unique, donc l'imperméabilisation générée par le projet sera compensée intégralement. Les études hydrauliques seront consultables lors de l'enquête publique concernant le dossier d'autorisation environnementale unique. La bande verte au nord sera discontinuée et pourra être franchie. A ce stade du projet, ces aménagements ne sont pas définis.

5 - L'OAP se doit de délimiter la zone rouge sur l'îlot ouest destiné à des lotissements ?

Nous proposons d'apporter des compléments dans la partie du rapport de présentation concernant les justifications de la modification du PLU, ainsi que dans l'OAP. Toutefois, le parti d'aménagement est conforme au PPRi de l'Eze.

6 - Pourquoi urbaniser la zone inondable en bas, le projet précédent conservait une zone verte plus grande ?

Le parti d'aménagement a été, tout en proposant une densité moyenne d'environ 30 logements à l'hectare sur l'emprise du projet global, de revisiter la superficie du parc afin de développer une forme urbaine permettant un cadre de vie agréable pour les futurs habitants en se limitant notamment à du R+2, et pour garantir une bonne insertion dans le tissu urbain existant (tissu pavillonnaire). Sur le secteur du parc, les logements seront limités à du R+1 afin de préserver les enjeux paysagers. De plus, pour compenser la réduction du parc par rapport à l'OAP initiale, nous avons végétalisé les coteaux. La zone réservée au R+1 n'est pas inconstructible et respectera les règles du PPRi.

7 - Pourquoi le projet n'a-t-il pas attendu le dossier loi sur l'eau ? Est-il susceptible de modifier le projet ? Quant sera-t-il présenté au public ?

A ce stade, la présente modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la ZAC Jas de Beaumont, en donnant le cadre règlementaire qui s'appliquera aux futurs aménagements et constructions. Nous avons prévu d'avoir recours à l'enquête publique conjointe (procédure de modification et autorisation environnementale unique), mais des pièces complémentaires demandées par la MRAe sur les inventaires faune-flore ont conduit à décaler le planning de la phase enquête publique de l'autorisation environnementale unique (AEU). Le dossier d'autorisation loi sur l'eau soumis à l'autorité environnementale (MRAe) est en cohérence avec le projet de modification. L'enquête publique concernant l'AEU à venir

devrait intervenir en fin d'année 2023 / début 2024.

8 - Dans l'esprit du respect des quartiers pavillonnaires, le CIQ demande qu'il n'y ait pas de R+2 sur l'îlot F.

Le R+2 n'est pas contact direct avec les bâtis existants. Un soin particulier sera apporté à l'épannelage des toitures de manière à limiter l'impact des volumes dans le paysage. De plus, l'îlot F ne contient pas de R+2 (cf schéma de l'OAP).

9 - Les habitants de la bastide demandent la préservation du cône de vue sur le centre ancien et la montagne Saint-Victoire (à reporter sur l'OAP).

Les constructions en R+2 situées sur l'îlot D au sud de la bastide ne sont pas contiguës directement ou totalement avec sa parcelle, un soin particulier sera apporté au traitement architectural urbain du projet de manière à ne pas supprimer intégralement les vues. De plus, comme indiquée dans notre réponse au Parc Naturel du Luberon suite à son avis en tant que PPA, la « percée visuelle sur le centre ancien à préserver » identifiée dans l'OAP du PLU actuellement opposable sera reprise et identifiée dans le schéma de la nouvelle OAP.

10 - Pourquoi a-t-on positionné un immeuble isolé sur le giratoire ?

Le bâtiment se situe en retrait du giratoire. La topographie permet la mise en place d'un R+2 tout en minimisant l'impact sur le bâti existant.

11 - Pourquoi alterner R+2 et R+1 le long de la voie centrale ? Pourquoi ne pas privilégier R+2 le long de cette voie et libérer de l'emprise au sol ailleurs ?

Nous avons alterné le R+1 et le R+2 pour que ce soit moins uniforme, avec une rupture de l'épannelage. La typologie de logement ne sera pas non plus la même avec des logements intermédiaires (accès rez- de-chaussée et étages séparés). Mais globalement, nous avons privilégié le R+2 sur la voie centrale.

12 - Pourquoi l'OAP ne précise-t-elle pas la destination des logements par lot (typologie, LLS) ? La capacité de 28/30 logements à l'hectare ne met pas en œuvre les objectifs de réduction des zones artificialisées dictés par la loi Climat et Résilience de 2021. Quelles propositions pour augmenter les capacités d'accueil ?

L'OAP précise que 392 logements au minimum seront créés, dont environ 170 logements sociaux. A la page 225 du rapport de présentation, une carte montre la répartition qui est envisagée. Le dimensionnement actuel et les aménagements à court terme des infrastructures routières permet d'accueillir une jauge d'environ 400 logements.

Pour votre parfaite information, l'obligation de respecter les objectifs de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sur la période 2021-2031 s'appliquera au PLUi du Pays d'Aix. Sachant qu'une circulaire datée du 4 août 2022, précise que ledit objectif de réduction n'est pas appliqué par anticipation aux procédures de PLU actuellement en cours.

13 - Pourquoi le dossier ne comporte-t-il pas un inventaire des arbres et haies existant à préserver (1 seul arbre gîte repéré) pour encadrer l'application de l'article 12 du règlement ?

Sur la page 75 du rapport de présentation, deux arbres gîtes sont repérés dans le secteur de la ZAC, ces derniers sont reportés dans l'OAP. Les haies à préserver, ainsi que les coteaux sont également

répertoriés sur cette même carte et inscrits dans l'OAP.

14 - Quel va être le traitement des espaces verts publics prévu: talus de forte pente, ouvrages hydrauliques, ...sont-ils de nature à accueillir le public dans de bonnes conditions ?

Les éléments demandés nous semblent trop précis à ce stade. En revanche, les détails techniques du projet seront présentés durant l'enquête publique à venir concernant l'évaluation environnementale unique. Dans le dossier de réalisation de ZAC ainsi que dans le programme d'équipement public, il y aura notamment une palette végétale. Une attention particulière sera accordée au fait de pouvoir accueillir le public dans de bonnes conditions sur les espaces verts publics.

15 - Pourquoi ne pas avoir repris le premier projet qui prévoyait un espace vert plus vaste intégrant l'ensemble de la zone inondable ? Pourquoi ne pas relier les espaces verts entre eux et réserver une ouverture au Nord sur les espaces naturels pour conserver un corridor pour la biodiversité plus ambitieux que la voie centrale évoquée ?

Le parti d'aménagement a été, tout en proposant une densité moyenne d'environ 30 logements à l'hectare sur l'emprise du projet global, de revisiter la superficie du parc afin de développer une forme urbaine permettant un cadre de vie agréable pour les futurs habitants en se limitant notamment à du R+2, et pour garantir une bonne insertion dans le tissu urbain existant (tissu pavillonnaire). Sur le secteur du parc, les logements seront limités à du R+1 afin de préserver les enjeux paysagers. De plus, pour compenser la réduction du parc par rapport à l'OAP initiale, nous avons végétalisé les coteaux.

Ce nouveau quartier qui se situe en continuité directe de l'urbanisation existante est séparée par le Bd Jean Guigues qui constitue une barrière physique. Cette infrastructure routière, et l'emprise foncière du projet qui n'est pas continue sur le boulevard ont conditionné le parti d'aménagement retenu.

16 - Demande de précisions sur les voies cyclables qui n'apparaissent pas sur l'OAP ?

Dans l'OAP, des principes de cheminements dits « piétons » sont matérialisés. Il s'agirait de modifier la terminologie car ils sont pensés comme étant des cheminements doux et donc cyclables dont le raccordement aux quartiers existants se fera sur le boulevard Jean Guigues à deux endroits, sur la montée de la Peyrière et sur la rue Gustave Lançon.

17 - Demande d'éloignement d'un parking le long du chemin de la Peyrières.

Le parking le long du chemin de la Peyrières est un parti pris d'aménagement, de plus il y a un espace tampon végétalisé au contact avec la parcelle.

18 - Demande d'éloignement des voies de circulation

Des réflexions sont menées sur le Bd Jean Guigues et dans le quartier de manière à réduire les vitesses et donc les nuisances. De plus, le traitement du quartier en « zone 30 » va permettre d'abaisser l'ambiance sonore.

19 - Demande d'éloignement d'un chemin piéton

Le chemin piéton en question est nécessaire car il traversera le parc d'ouest en est.

20 Demande d'éloignement des constructions

Les zones en contact avec les constructions existantes correspondent à une forme urbaine en R+1, afin d'assurer l'insertion des futures constructions et une meilleure acceptabilité du projet. Un soin particulier sera apporté à l'épannelage des toitures de manière à limiter l'impact des volumes dans le paysage.

21 - Demande de mise à sens unique de ERV09

S'agissant d'espaces publics de compétence communale, le plan de circulation sera arrêté par la commune. Cependant, il est pris note de cette proposition.

22 - Demande de mesures de réduction des impacts du chantier.

Il y aura une démarche de labellisation qu'il reste à définir, et donc un cahier des charges respectant les préconisations du label choisi (QDM, écoquartier etc.).

433 – RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS INDIVIDUELLES

1	Particulier	Cette remarque ne nécessite pas de réponse.
2	Habitante de la bastide	<p>1 - Les constructions en R+2 situées sur l'îlot D au sud de l'habitation de M. Beroud-Parola ne sont pas contiguës directement ou totalement avec sa parcelle, un soin particulier sera apporté au traitement architectural urbain du projet de manière à ne pas supprimer intégralement les vues ;</p> <p>2 -Un certain nombre de projets d'infrastructures réalisés et futurs participeront à fluidifier le trafic sur le Boulevard Jean Guigues :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Projet de contournement nord (dont l'amorce « barreau nord » jusqu'à la Draille Pugère) ; o Finalisation de la déviation sud-ouest et by pass (connexion entre la déviation sud- ouest et la RD973) ; o Réaménagement de la Draille Pugère; o Rocade Simone Veille (barreau est) ; o Réaménagement du Boulevard Roger Bernard et de la rue Paul Arène ; o Requalification de la route de la Bastidonne (RD973) ; o De plus, les cheminements piétons et les transports en commun seront amenés à se développer et participeront à la diminution des nuisances. <p>3 - Il y aura une compensation intégrale de l'imperméabilisation générée par le projet dans le cadre de l'autorisation environnementale unique du projet, qui comprend les études hydrauliques ayant permis de dimensionner les ouvrages (enquête publique à venir) ;</p> <p>4 - Un accès sera ajouté sur le schéma de l'OAP afin de maintenir l'accès direct au logement depuis la voie publique à créer.</p>
3	Habitante quartier riverain	<p>Dans l'étude d'impact, les mesures acoustiques qui ont été faites à l'état actuel et futur, ne mettent pas en évidence des niveaux sonores supérieurs aux normes pour cette habitation. Seules deux maisons connaîtront des niveaux de bruit supérieurs à 60 db, elles sont situées de part et d'autre du futur rond-point. Pour ces habitations des solutions acoustiques seront proposées.</p> <p>Cependant, des réflexions sont menées sur le Bd Jean Guigues et dans le quartier de manière à réduire les vitesses et donc les nuisances. Egalement, nous aurons des réflexions concernant la mise en place d'aménagement favorisant les mobilités douces.</p>
4	Habitante	Cette remarque ne nécessite pas de réponse.

	quartier riverain	
5	Habitante quartier riverain	La ZAC porte sur une opération d'aménagement d'ensemble, constituée de plusieurs lots au sein desquels des constructions seront édifiées. Le projet a également fait l'objet d'une concertation publique relative à la ZAC en 2018 (réunion publique, exposition permanente etc.), ainsi qu'à la présente modification en 2022.
6	Habitante quartier riverain	Le raccordement au réseau d'eaux usées sera possible mais les travaux pour se raccorder seront à la charge des propriétaires.
7	Association ADMN	Cette remarque ne nécessite pas de réponse.
8	Habitant au sud de la zone , bd Jean Guiges	Au contact direct avec ces habitations, il y a le parc. Ensuite une transition est faite en R+1 (ilôt J – maisons individuelles avec 1 étage), et en R+2 à l'arrière. Les maisons existantes ne sont donc pas en contact direct avec du R+2. Concernant la présence de R+2 dans le projet, il y a un impératif de densité dans les programmes de logements à respecter (recommandations de 30 logements/ha du SCOT du Pays d'Aix de 2015 notamment). Après vérification, le site de la mairie de Pertuis permettait bien d'accéder au registre numérique, et donc au dossier de modification du PLU.
9	Habitants de la bastide	Les constructions en R+2 situées sur l'ilot D au sud de l'habitation de M. Beroud-Parola ne sont pas contiguës directement ou totalement avec sa parcelle, un soin particulier sera apporté au traitement architectural urbain du projet de manière à ne pas supprimer intégralement les vues ; Un accès sera ajouté sur le schéma de l'OAP afin de maintenir l'accès direct au logement depuis la voie publique à créer.
10	CIQ Jas de Beaumont	Le parking le long du chemin de la Peyrières est un parti pris d'aménagement, de plus il y a un espace tampon végétalisé au contact avec la parcelle. Les ouvrages sont des bassins de rétention dont les pentes pourront être végétalisées, qui ont pour fonction d'intercepter les eaux de ruissellement. Le projet de ZAC fera l'objet d'une autorisation environnementale unique, donc l'imperméabilisation générée par le projet sera compensée intégralement. Les études hydrauliques seront consultables lors de l'enquête publique concernant le dossier d'autorisation environnementale unique. Concernant le planning, la construction se fera concomitamment à la 1ère tranche.
11	Conseiller Municipal de Pertuis, Groupe "Une vision durable pour Pertuis"	1 - Un certain nombre de projets d'infrastructures réalisés et futurs participeront à fluidifier le trafic sur le Boulevard Jean Guiges : 1 - Projet de contournement nord (dont l'amorce « barreau nord » jusqu'à la Draille Pugère) ; 2 - Finalisation de la déviation sud-ouest et by pass (connexion entre la déviation sud-ouest et la RD973) ; 3 - Réaménagement de la Draille Pugère ; 4 - Rodeo Simone Veille (barreau est) ; 5 - Réaménagement du Boulevard Roger Bernard et de la rue Paul Arène ; 6 - Requalification de la route de la Bastidonne (RD973) ; 7 - De plus, les cheminements piétons et les transports en commun seront amenés à se développer et participeront à la diminution des nuisances. 2 - Le projet sur le Jas de Beaumont est identifié dans le PLU approuvé en 2015 ainsi que dans le SCoT du Pays d'Aix. Depuis l'approbation du PLU, la commune a produit près de 686 logements dont 144 LLS. Le projet de PLU, ambitionne pour 2030, d'atteindre 25 000 habitants sur le territoire communal. Depuis l'approbation du PLU, la commune connaît donc une croissance démographique

		<p>de l'ordre de 1.26% en moyenne par an. Cette dynamique est en dessous des 1.62% qu'ambitionnait le PLU en 2015. Sur les espaces encore mobilisables au sein des zones urbaines, il n'existe plus de grands tènements permettant la réalisation en une seule opération, de 400 logements dont 170 LLS. L'ouverture d'une partie de cette zone permettra ainsi de créer des logements afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, l'atteinte des objectifs inscrits dans son PLU et la réponse à ses obligations légales en termes de productions de logements sociaux (LLS et AS).</p> <p>L'évaluation environnementale unique est en cours d'instruction, avec tout un volet hydraulique, les ouvrages sont dimensionnés pour compenser intégralement l'imperméabilisation et capter le ruissellement en amont avec les bassins. Les études hydrauliques seront consultables lors de l'enquête publique.</p> <p>Il y aura une démarche de labellisation qu'il reste à définir, et donc un cahier des charges respectant les préconisations du label choisi (QDM, écoquartier etc.).</p>
12	Association pour l'Aménagement du Quartier des Moulières	<p>1 - L'insertion architecturale sera explicitée à l'occasion de l'élaboration du cahier des charges des prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales. Le R+2 n'est pas contact direct avec les bâtis existants. Un soin particulier sera apporté à l'épannelage des toitures de manière à limiter l'impact des volumes dans le paysage.</p> <p>2 - Le projet ne pourra pas être amendé lorsqu'il aura fait l'objet des différentes autorisations permettant sa réalisation. Toutefois il est prévu deux phases dans sa mise en œuvre.</p> <p>S'agissant d'espaces publics de compétence communal, le plan de circulation sera arrêté par la commune. Cependant, il est pris note de cette proposition.</p> <p>3 - L'OAP contient dans le schéma de nombreux cheminements doux. De plus, l'OAP ne peut traiter que les cheminements qui sont à l'intérieur de son périmètre, mais ils seront connectés avec les cheminements à l'extérieur de la ZAC.</p> <p>4 - Dans l'étude d'impact, des mesures acoustiques ont été faites à l'état actuel et futur. Seules deux maisons connaîtront des niveaux de bruit supérieurs à 60 db, elles sont situées de part et d'autre du futur rond-point. Pour ces habitations des solutions acoustiques seront proposées. Cependant, des réflexions sont menées sur le Bd Jean Guigues et dans le quartier de manière à réduire les vitesses et donc les nuisances. Egalement, nous aurons des réflexions concernant la mise en place d'aménagement favorisant les mobilités douces.</p> <p>5 - Il y aura une démarche de labellisation qu'il reste à définir, et donc un cahier des charges respectant les préconisations du label choisi (QDM, écoquartier etc.).</p>
13	Habitant rue Gustave Lançon	<p>1 - Les ouvrages sont des bassins de rétention dont les pentes pourront être végétalisées, qui ont pour fonction d'intercepter les eaux de ruissellement. Le projet de ZAC fera l'objet d'une autorisation environnementale unique, donc l'imperméabilisation générée par le projet sera compensée intégralement. Les études hydrauliques seront consultables lors de l'enquête publique concernant le dossier d'autorisation environnementale unique.</p> <p>2 - Dans le cadre d'une modification du PLU, considérant l'avancement du projet, nous ne pouvons formuler de réponse à cette observation concernant les climatisations.</p> <p>3 - Il y aura une démarche de labellisation qu'il reste à définir, et donc un cahier des charges respectant les préconisations du label choisi (QDM, écoquartier etc.).</p>
14	Habitante quartier riverain	<p>1 - Le projet sur le Jas de Beaumont est identifié dans le PLU approuvé en 2015 ainsi que dans le SCoT du Pays d'Aix. Depuis l'approbation du PLU, la commune a produit près de 686 logements dont 144 LLS. Le projet de PLU, ambitionne pour 2030, d'atteindre 25 000 habitants sur le territoire communal. Depuis l'approbation du PLU, la commune connaît donc une croissance démographique de l'ordre de 1.26% en moyenne par an. Cette dynamique est en dessous des 1.62% qu'ambitionnait le PLU en 2015. Sur les espaces encore mobilisables au sein des zones urbaines, il n'existe plus de grands tènements permettant la réalisation en une seule opération, de 400 logements dont 170 LLS. L'ouverture d'une partie de cette zone permettra ainsi de créer des logements afin de permettre l'accueil de nouvelles populations, l'atteinte des objectifs inscrits dans son PLU et la réponse à ses</p>

	<p>obligations légales en termes de productions de logements sociaux (LLS et AS).</p> <p>2 - Comme indiqué dans la réponse ci-dessus, la zone du Jas de Beaumont est inscrite dans le PADD du PLU depuis 2015. Le PADD de la commune de Pertuis s'articule autour de 9 axes intégrant 4 dynamiques dominantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'environnement et le cadre de vie ; 2. L'économie ; 3. Le fonctionnement urbain ; 4. La démographie. <p>Le Jas de Beaumont ciblé dans le PLU, s'inscrit dans une volonté de conforter l'évolution démographique du territoire tout en veillant à la préservation d'un cadre de vie et à une modération de la consommation d'espaces. Le projet du Jas de Beaumont permettra contribuera à un offrir un bon cadre de vie aux nouveaux habitants sans nuire à celui des habitants actuels. Cela passe notamment par la prise en compte de l'environnement, la mise en œuvre de formes urbaines intégrées dans le paysage, le traitement urbain des interfaces etc...</p> <p>3 - Le diagnostic agricole repris dans le rapport de présentation a été établi par le bureau d'études Terre et Territoire lors de l'élaboration du PLU communal de Pertuis en 2015. Le qualificatif de médiocre a été employé car du fait de la nature de ses sols, de ses aptitudes moyennes, de son parcellaire très contraint et de la nécessité d'investissements publics en matière d'irrigation pour compléter un réseau gravitaire partiel.</p> <p>4 - <u>La charte de l'environnement</u> a été intégrée dans la constitution au 1er mars 2005 et a une valeur constitutionnelle. Elle a intégré trois principes: le principe de prévention, le principe de précaution et le principe pollueur-payeur. Ces principes sont intégrés au code l'environnement auquel le projet répond.</p> <p>Vis-à-vis de la <u>loi du 8 août 2016</u> pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, cette loi a renforcé le principe ERC via l'article L. 110-1 du code de l'environnement. Ce dernier précise désormais : « Ce principe implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ». Ainsi, la compensation des atteintes n'est à rechercher qu'en dernier ressort, lorsque les atteintes n'ont pu être ni évitées ni réduites afin de viser « une absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ». Ces mesures « doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes. Le projet par le biais des différentes procédures réalisées répond à ce principe.</p> <p><u>Loi Climat et Résilience</u> : conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les PLU doivent être « compatibles » avec les SCoT et c'est ce qui a notamment été démontré dans le Chapitre 11 de la partie 5 du rapport de présentation. Aujourd'hui le PLU a pour obligation d'être compatible avec le SCoT mais n'a pas l'obligation de prendre en compte les principes de la Loi Climat et Résilience qui sont notamment de réduire de moitié la consommation d'espaces sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. La loi Climat et Résilience est rentrée en vigueur en août 2021. <u>Les schémas d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)</u>, ont jusqu'en février 2024 pour intégrer les objectifs de la loi. Viendra ensuite le tour des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) qui devront être compatibles avec les SRADDET intégrant la loi Climat et Résilience, avant août 2026. Enfin, ce seront les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui devront être compatibles avec ces SCoT avant août 2027. Tant que le PLU du Pays d'Aix n'est pas approuvé, en intégrant la loi Climat et Résilience, la commune de Pertuis n'a pas l'obligation de respecter les objectifs de réduction de moitié de la consommation des espaces NAF sur la période 2021-2031. Ce point a notamment fait l'objet d'une circulaire datée du 4 août 2022, adressée par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires à l'ensemble des Préfets, les invitant à ne pas appliquer par anticipation l'objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers fixé par la loi Climat et résilience aux procédures de PLU actuellement en cours. (Circulaire consultable sur le site www.actu-environnement.com.)</p> <p>5 - Concernant le coût des travaux, cette remarque ne relève pas du champ de la planification, de la modification d'un document d'urbanisme.</p>
--	--

		<p>6 - Un soin particulier sera apporté au traitement architectural urbain du projet de manière à ne pas supprimer intégralement les vues. De plus, comme indiqué ci-avant dans une réponse au Parc National Naturel du Luberon, nous proposons que la « percée visuelle sur le centre ancien à préserver » identifiée dans l'OAP du PLU actuellement opposable soit reprise et identifiée dans le schéma de la nouvelle OAP. Les constructions devront être limitées à du R+1 sur ces secteurs. Nous proposons de modifier la partie écrite et graphique de l'OAP en conséquence.</p> <p>7 - Les services et équipements mentionnés à la page 162 du rapport de présentation sont indicatifs.</p> <p>8 - Les commerces sont limités à 300m² de SDP maximum par activité sans dépasser 1000m² cumulé sur le secteur concerné. Le commerce est interdit sur tout le reste de la zone.</p> <p>9 - Le site de 41 ha a été classé en ZAD en 2007 par arrêté préfectoral au titre de l'accueil des salariés d'ITER. Par la suite une convention d'intervention foncière tripartite entre l'EPF PACA, la CPA et la commune de Pertuis a été signée dès 2007, puis renouvelée. De plus, le projet sur le Jas de Beaumont est identifié dans le PLU approuvé en 2015 ainsi que dans le SCoT du Pays d'Aix. La présente modification va effectivement permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU du PLU, qui historiquement était une terre cultivée.</p> <p>10 - L'insertion architecturale sera explicitée à l'occasion de l'élaboration du cahier des charges des prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales.</p> <p>11 - Comme demandé par l'INAO dans le cadre des avis des PPA, nous proposons de compléter le rapport de présentation avec notamment une carte du zonage de l'AOC Luberon.</p> <p>12 - Le contournement nord est un projet qui sera mené sur le long terme. Nous prenons note de cette remarque, mais cette dernière n'est pas liée à la présente modification qui concerne la ZAC du Jas de Beaumont. En effet les logements prévus sur cette ZAC seront desservis par le chemin de Peyrieres, le giratoire sur Jean Guigues, et la rue Gustave Lançon.</p> <p>13 - Il y aura une démarche de labellisation qu'il reste à définir, et donc un cahier des charges respectant les préconisations du label choisi (QDM etc.).</p> <p>14 - Il n'est pas prévu de laisser un espace en bas de clôture, mais le règlement actuel n'interdit pas ce type de réalisation.</p> <p>15 - Un certain nombre de recommandations allant dans le sens des économies d'énergie seront inscrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques et Environnementales (CPAUE) dans le cadre du dossier de ZAC. Il y aura une démarche de labellisation qu'il reste à définir, et donc un cahier des charges respectant les préconisations du label choisi (QDM etc.). De plus le projet sera tenu de respecter la réglementation « RE2020 ».</p> <p>16 - Le parti d'aménagement a été, tout en proposant une densité moyenne d'environ 30 logements à l'hectare sur l'emprise du projet global, de développer une forme urbaine permettant un cadre de vie agréable pour les futurs habitants en se limitant notamment à du R+2, et pour garantir une bonne insertion dans le tissu urbain existant (tissu pavillonnaire). Nous avons déterminé un coefficient d'imperméabilisation en lien avec ce parti d'aménagement. D'autre part, les piscines sont encadrées par la question de l'emprise au sol et des espaces verts.</p> <p>17 - Un certain nombre de projets d'infrastructures réalisés et futurs participeront à fluidifier le trafic sur le Boulevard Jean Guigues :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Projet de contournement nord (dont l'amorce « barreau nord » jusqu'à la Draille Pugère) ; 2. Finalisation de la déviation sud-ouest et by pass (connexion entre la déviation sud-ouest et la RD973 3. Réaménagement de la Draille Pugère ; 4. Rocade Simone Veille (barreau est) ; 5. Réaménagement du Boulevard Roger Bernard et de la rue Paul Arène ; 6. Requalification de la route de la Bastidonne (RD973) ; 7. De plus, les cheminements piétons et les transports en commun seront amenés à se développer et participeront à la diminution des nuisances.
15	Habitante quartier riverain	Cette remarque ne nécessite pas de réponse.
16	Requête	Cette remarque est étrangère au sujet de la présente modification du PLU.

	hors zone d'enquête	
17	Association Moulières Nord (ADMN)	<p>1 - La Draille Pugère et le projet de barreau ouest sont deux projets qui seront menés sur le long terme. Nous prenons note de cette remarque, mais cette dernière n'est pas liée à la présente modification qui concerne la ZAC du Jas de Beaumont. En effet les logements prévus sur cette ZAC seront desservis par le chemin de Peyrrieres, le giratoire sur Jean Guigues, et la rue Gustave Lançon.</p> <p>2 - Le parti pris urbain et paysager résulte de la volonté de tendre vers un équilibre entre construction et aménagement urbain et paysager. Aussi, la surface des lots constructibles représente environ 55%, tandis que les espaces publics dont le parc et le coteau représente 31%.</p> <p>3 - Une voie verte dédiée aux modes doux et séparée de la chaussée est prévue le long de l'axe nord / sud. Dans le même temps, le quartier de la ZAC aura une vitesse limitée à 30 km/h, qui permettra une cohabitation facilitée entre les cycle et le trafic motorisé.</p>
18	Annick MASSEY 102 rue Saint Jacques 84120 Pertuis	<p>Au titre du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation a eu lieu ; 2 réunions publiques en novembre 2015; une exposition permanente à la maison du projet avec une exposition de panneaux de concertation et un registre mis à la disposition des citoyens. Le bilan de cette concertation a été tiré par la délibération du Conseil de Métropole n°URB029-1109/16/CM du 17 octobre 2016.</p> <p>Par la suite, au titre du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage a procédé à la mise à disposition du public de l'étude d'impact avec l'avis de l'Autorité Environnementale. Cette mise à disposition a eu lieu du 26 avril au 18 mai 2016 au siège du territoire du Pays d'Aix et à la direction de l'urbanisme de Pertuis. Le Conseil de Métropole a tiré le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact par une délibération n°URB030-1110/16/CM datant de 2016.</p> <p>La présente modification a également fait l'objet d'une concertation du 27 juin 2022 au 30 juillet 2022, un bilan a été tiré et joint au dossier d'enquête publique. Par ailleurs, les services de la Métropole et de la ville ont régulièrement rencontré l'ensemble des CIQ riverains du projet de ZAC.</p>
19	Association des Moulières Nord (ADMN)	<p>La Draille Pugère et le projet de barreau ouest sont deux projets qui seront menés sur le long terme. Nous prenons note de cette remarque, mais cette dernière n'est pas liée à la présente modification qui concerne la ZAC du Jas de Beaumont. En effet les logements prévus sur cette ZAC seront desservis par le chemin de Peyrrieres, le giratoire sur Jean Guigues, et la rue Gustave Lançon.</p>

5/ AVIS SUR L'ENQUETE ET LE DOSSIER

51 – AVIS SUR L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'information et d'accueil du public, puisque le dossier a été largement consulté sur internet (267 visiteurs ont consulté le dossier, et 701 téléchargements de documents).

Le nombre d'observations (19) est assez réduit en comparaison des consultations qui traduisent l'intérêt porté au dossier, mais 5 d'entre elles ont été déposées par des CIQ, des Associations, et des élus, qui venaient représenter les habitants, à l'appui de dossiers conséquents traitant de toutes les facettes du projet.

En réponse au procès verbal relatant les observations exprimées lors de l'enquête, le maître d'ouvrage a apporté des réponses détaillées par thème et en a répondu individuellement à chaque observation. Il s'engage à apporter des compléments au dossier.

52 – REMARQUES SUR LA FORME DU DOSSIER

Plusieurs remarques ont été faites sur le dossier :

- des données trop anciennes reprises pour l'évaluation environnementale
- des erreurs sur les données agricoles
- l'absence de rappel du PADD et de sa compatibilité avec l'OAP

Le maître d'Ouvrage s'engage à compléter ces données, dont plusieurs font l'objet d'études en cours (inventaires des espèces présentes sur la zone et dossier loi sur l'eau).

53 – LES AVIS SUR LE FOND

531 - POINTS FORTS DU PROJET

- **Un dossier préparé de longue date**

Le site a été réservé à l'urbanisation dès 2007, lorsque la ZAD a été créée, et que les mesures d'acquisition foncière ont été mises en place. La zone d'urbanisation future est actée au PLU de 2015, puis fait l'objet d'une ZAC en 2016, pour aboutir à une ouverture à l'urbanisation en 2023. Cette démarche déroulée sur 16 années, à l'appui de nombreuses délibérations et d'investissements qui valident le choix de l'urbanisation, ne permet pas de revenir, in fine, sur la vocation agricole du lieu

- **Un emplacement exceptionnel**

Les atouts du site pour l'urbanisation sont nombreux : une situation exceptionnelle à proximité immédiate du centre-ville, un site de grande qualité paysagère partagé entre plaine et coteaux, le raccordement à tous les équipements avec accès par l'artère principale de la ville. Encadré par deux quartiers de lotissements denses sans communication entre eux, le projet est en mesure de proposer une

urbanisation qui fédère ces quartiers du coteau par des communications, des espaces publics et des services.

- **Enjeux importants en matière de logements**

Le projet va doter la commune de 392 logements supplémentaires dont 42% de logements sociaux (170) de différentes typologie (collectif, individuel groupé, individuel superposé) et 34% de logements (133) en accession à coût maîtrisé et 23% de logements libres (90). Ce renforcement du parc des logements sociaux est un enjeu majeur de la commune pour combler le déficit de ce type de logements (carence de 1253 logements sociaux en janvier 2022) et mieux répondre aux besoins de la population pour les prochaines années.

- **Un programme de qualité**

Le projet offre

- des logements variés en individuel et en petit collectif.
- un réseau de voies larges accueillant stationnement, piéton, cycles,
- une place avec stationnement et 600m² de commerces
- une ligne de bus déviée pour desservir la place
- un espace patrimonial préservé
- un parc urbain très bien accueilli par le public car « la ville manque d'espaces verts »

- **Prise en compte des nuisances**

En optant pour un habitat résidentiel sur le pourtour de la zone, le projet assure aux habitants riverains, assez inquiets sur les impacts du projet, le maintien d'une ambiance calme sans nuisances supplémentaires. Le problème du trafic souvent évoqué relève de politiques qui sortent du strict cadre du projet de la modification n°4.

- **Respect du dispositif réglementaire**

Le projet respecte toutes les réglementations et orientations d'aménagement en vigueur à ce jour. Il est en particulier compatible avec le SCOT. Les schémas d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), ont jusqu'en février 2024 pour intégrer les objectifs de la Loi Climat et Résilience rentrée en vigueur en août 2021. C'est ensuite les SCoT qui devront être compatibles avec les SRADDET intégrant la loi Climat et Résilience, avant août 2026. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) devront être compatibles avec ces SCoT avant août 2027.

532 - POINTS SENSIBLES DU PROJET

- **Cohérence avec les objectifs de développement**

Le PLU prévoyait 1800 logements à terme dans les 48ha de la zone du Jas de Beaumont. Le projet d'ouverture à l'urbanisation de 14ha, proche du centre ville et inséré entre deux quartiers pavillonnaires prévoit environ 400 logements soit 28 logements/ha au sud de la zone, et laisse à charge à la zone Nord en périphérie de la ville et au contact des zones naturelles et agricoles, de réaliser 1400 logements sur les 34,7ha restant soit 40 logements/ha. Cette répartition mérite d'être justifiée ou actualisée.

- **Choix d'une urbanisation très consommatrice d'espace**

Dès 2016, lors de la création de la ZAC, le choix s'est porté sur une urbanisation associant maisons individuelle et petits collectifs, urbanisation très consommatrice d'espace. Ce choix ne valorise pas au mieux les potentialités du site du projet, qui, tout en conservant un tissu pavillonnaire au contact des lotissements existants, pourrait proposer un quartier plus dense au centre de la zone. On note ainsi que le pourcentage de logements collectifs dans le projet (36%) est inférieur à la moyenne sur l'ensemble de la ville (42%)

- **Forte emprise au sol en zone inondable**

Le projet prévoit une forte emprise au sol de l'ordre de 60% sur l'ensemble de la zone et pouvant atteindre 70% sur certaines opérations. Ce taux élevé d'imperméabilisation dans une zone exposée aux risques d'inondation contraint le projet à des ouvrages hydrauliques qui occupent une place importante. La transformation de quelques îlots de maisons individuelles en petits collectifs, libèrerait de l'emprise et pourrait alléger les investissements.

- **Espaces verts discontinus**

Le projet réunit plusieurs zones impropres à la construction, pour constituer un espace vert : la zone rouge inondable qui sera transformée en bassins de rétention et fera office de parc public, le coteau boisé pentu, et le parc de la bastide qui reste une propriété privée protégée pour son patrimoine. Ces espaces verts se partagent en deux zones distinctes (axe Est/ouest) insérées dans l'urbanisation et sans liaison avec la zone naturelle au nord. La mise en place de liaisons (axe Nord/Sud) entre ces îlots et un débouché vers le nord valoriseraient cette trame verte.

- **Nuisances à l'entrée de la zone**

A l'entrée de la zone, le projet mesure les incidences du bruit sur les maisons existantes et prévoit des mesures compensatoires, mais, selon les observations exprimées à l'enquête, l'impact sur les maisons sera beaucoup plus important. A l'impact visuel et sonore du boulevard Jean Guigue, vont s'ajouter l'impact visuel et sonore du giratoire et de l'axe de desserte central de la zone, ainsi que les nuisances des passages piétons qui longent les espaces de loisir qui ont été aménagés à l'arrière des maisons pour se protéger des nuisances du boulevard. Ces cas particuliers méritent une prise en compte spécifique.

533 – LES VARIATIONS ENTRE DOSSIER, OAP ET REGLEMENT

Quelques points de confusion dans le dossier méritent d'être éclairés.

- Le dossier évoque des surfaces en commerces et services limitées à 300m² par activité et 600m² au total (P 209)
dans l'OAP et le règlement, ces surfaces sont portées à 1000m².
- Le dossier parle à plusieurs reprises d'une hauteur de R+1+attique pour les petits collectifs.
L'OAP et le règlement parlent de R+2.
- Les surfaces évoquées sont imprécises :
« un parc urbain de 1,4ha soit 18% de la surface du projet » au lieu de 10% (p 210)
- L'OAP parle d'imperméabilisation des sols limitée selon 4 catégories dont une à 70%. Le règlement (Article 8) parle d'emprise au sol avec un seul seuil de 60% maximum.
Ces articles mériteraient d'être précisés.

6/ CONCLUSIONS

A l'issue de l'enquête, de l'examen des observations, de l'analyse du dossier, et des réponses du maître d'ouvrage, la commissaire-enquêtrice émet un :

AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE PERTUIS

- Il marque l'aboutissement d'un projet à l'étude depuis des années,
- Il réalise des enjeux importants pour la commune en terme d'offre de nouveaux logements et de logements sociaux
- Il développe un programme varié aux abords du centre-ville avec en particulier un parc urbain ouvert à tous les habitants de Pertuis.

LES RECOMMANDATIONS

Mise à jour des données du dossier

Inscription sur l'OAP du cône de vue de l'OAP précédente

Recherche de solutions pour moins de surface artificialisée.

Assurer la continuité de l'espace vert et son ouverture vers le Nord.

Visualiser l'insertion paysagère et architecturales du projet (coupe) lors des phases à venir.
