

# Porté à connaissance à l'attention de Monsieur le Préfet de Vaucluse relatif au projet de création d'un lotissement de 141 lots (200 logements) sur la commune de Velleron

Monsieur le Préfet,

La municipalité de Velleron tient à porter à votre connaissance une situation qui aura un impact néfaste sur le fonctionnement même de la commune dans les années futures.

En effet, l'ancienne municipalité, gérée par Monsieur Michel PONCE, a tout mis en œuvre pour qu'un projet « pharaonique » de lotissement puisse voir le jour...

En date du 22 octobre 2020, nous vous avions déjà exposé ce projet qui consiste en la création de 141 lots, dont certains supportent des logements collectifs, sur une partie du territoire jusqu'alors très préservée au lieudit « La Grande Bastide ». Pour tous les Velleronnais, ce magnifique site est synonyme de promenades en famille et est doté d'un patrimoine naturel exceptionnel. De plus, ce site est situé en frange du Parc Naturel Régional du Mont Ventoux qui comprend l'ensemble des parcelles situées à l'Est de la RD 938, soit sur la zone la plus boisée du territoire.

### Annexe n° 1



Pour autant, le propriétaire de cet important tènement foncier de 7 hectares a entrepris de le vendre à des aménageurs qui n'ont pour seule ambition que de rentabiliser au maximum leur investissement par la vente de lots compris entre 250 et 500 m² (R+1 et R+2).

Aussi, par la présente et dans l'attente de vous rencontrer au plus vite à ce sujet, mon équipe et moi-même, tenons à vous expliquer les raisons pour lesquelles nous combattons, depuis que nous avons été élus (et même avant lorsque nous étions dans l'opposition) ce projet pécuniaire qui va mettre en péril notre beau village.

Vous trouverez ci-après, l'ensemble des éléments vous permettant de vous éclairer sur cette situation.

## 1- <u>Un Plan Local d'Urbanisme façonné pour permettre la réalisation de ce projet</u>

Alors même que ce site était autrefois non constructible car classé en zones ND et NC pour sa valeur environnementale, la municipalité a procédé à la mise en œuvre de son PLU en ouvrant cette zone à la construction et en la classant en zone 1AUc soit un classement permettant une forte densification. Ce secteur a fait l'objet d'une OAP qui en définit les principes. <u>Annexe n° 2</u>

Ce classement est d'autant plus surprenant que cette partie du territoire communal était classée en zone à préserver dans l'ancien POS car bénéficiant de terres agricoles encore cultivées.

Enfin, ce site ne s'inscrit pas dans la continuité de l'enveloppe urbaine de la ville comme l'indique le schéma ci-dessous alors même que les directives étatiques imposent d'éviter ce type de rupture dans le développement urbain afin de favoriser un étalement harmonieux qui bénéficient, qui plus est, des réseaux en place.



Il convient de préciser que le droit de préemption urbain qui existe sur la majeure partie du territoire de la commune ne concerne pas ce site, et ce afin d'éviter tout blocage d'une municipalité opposée à ce projet.

En outre, l'avis de la DDT dans le cadre de l'élaboration du PLU fait état en page 4 d'un « foncier mobilisable à l'échéance du PLU de 22 ha, c'est-à-dire au-delà des besoins affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

Annexe n° 3

Ainsi, l'ouverture à la construction de ce vaste espace permet de réaliser un lotissement composé de 141 lots, en 3 tranches, d'une surface de plancher maximale de 26 000 m² répartis sur une surface de 69 520 m², représentant quelque 200 logements et à minima 480 habitants.

### 2- L'instruction du permis d'aménager

La demande de permis d'aménager initial, référencée PA 084 142 18 50018, portant sur la création d'un lotissement composé de 143 lots, a été déposée en mairie en date 31/10/2018 par la SAS HECTARE et accordée en date du 03/05/2019.

Annexe n° 4

Par la suite, un permis d'aménager modificatif a été déposé en date du 16/10/2019 et accordé le 14/01/2021, modifiant d'un part le nombre de lots revu à la baisse, soit 141 lots au lieu de 143 et d'autre part le fonctionnement des bassins de rétention n°2 et 3. Annexe n°5



Suite à la délivrance du permis modificatif, l'association France Nature Environnement a fait part de ses inquiétudes par un courrier du 25/05/2020 et alerté la municipalité des dégâts irrémédiables qu'aurait ce projet sur l'environnement. Un constat a été rédigé à l'appui de ce courrier.

Annexe n° 6 et 7

En outre, un expert naturaliste a rédigé une note sur l'étude environnementale menée par le bureau d'étude en charge du dossier Grande Bastide dans laquelle il relève beaucoup d'insuffisances.

\*\*Annexe n° 8\*\*

En date du 02/09/2021, une demande de transfert de permis d'aménager a été accordée à la SAS DOMAINE DE L'OPERA (représentée par M. ANGELOTTI ET HECTARE).

## 3- L'étude d'impact

Une étude d'impact sur l'environnement a été réalisée par le cabinet « AUDDICE », mandaté par la SAS HECTARE, en date du 10/12/2018 et transmise à la DREAL PACA le 05/04/2019, soit à peine 1 mois avant l'accord du permis.

Ainsi, dans l'arrêté seul est visé l'accusé de réception de la DREAL car l'avis n'a pas été rendu que le 05/06/2019.

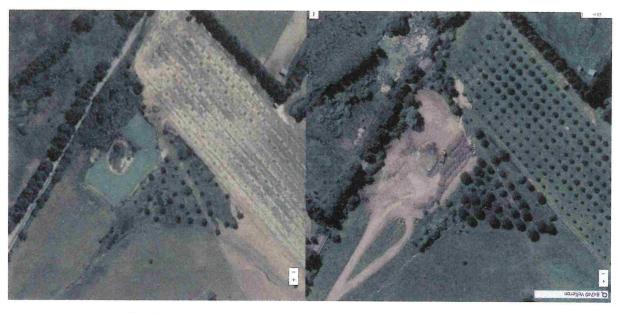
Annexe n°9

En outre, il semblerait que cette étude ne soit pas satisfaisante pour les raisons suivantes :

- Analyse préalable incomplète notamment sur l'intégration des espèces potentielles basée sur la nature des milieux (seulement 1 jour de prospection en mai-juin pour tous les groupes de faune et 2 jours pour la flore);
- Prise en compte peu claire d'un nombre très réduit d'espèces animales : non recensement de plusieurs dizaines d'espèces protégées dont le lézard ocellé ;
- Absence de définition claire des impacts bruts tant sur le fond que sur la forme, à l'exception des chiroptères pour ce dernier caractère ;
- Mesures ERC;
- Impacts résiduels sous-évalués ;
- Non recensement d'un étang existant, dite « zone humide » d'une superficie approximative de 2 700 m² sur les parcelles cadastrées AK 230/199 bordant le chemin de la Pyramide. Cette zone humide constituait l'habitat de plusieurs espèces naturelles protégées, dont les reptiles et les amphibiens.

Annexe 9bis

Cet étang a été détruit au printemps 2018, au moment même où le préfet de région demandait un examen au cas par cas (Arrêté n° AE-F09318P00055 du 21/03/2018) sans déclaration ni autorisation (voir photos aériennes ci-dessous).



Avant Aprè.

En date du 22 octobre 2020, une copie du courrier qui vous a été envoyé (annexe n° 1) a également été transmis à la DREAL pour l'alerter sur la possible insuffisance de la prise en compte des espèces protégées. La DREAL en a accusé réception et informe la commune des démarches engagées.

La DREAL a donc sollicité la SAS HECTARE/ANGELOTTI en date du 17/12/2020 afin d'obtenir les données manquantes concernant les mesures de protection en leur signalant qu'une demande de dérogation « Espèces protégées » peut être demandée sous certaines conditions afin que le projet soit en conformité avec la réglementation en vigueur. Ce courrier est resté sans réponse jusqu'à présent.

Annexe n° 10

En date du 15/02/2021, la DREAL s'est rapproché du bureau d'étude AUDICCE pour qu'il complète le dossier environnement toujours sans succès.

Après échanges avec la mairie, la DREAL a clairement expliqué que si des travaux venaient à commencer sans que ce dossier n'ait été complété, les services de la DREAL interviendraient pour les faire arrêter.

### 4- Des difficultés à venir concernant l'assainissement collectif

Le permis d'aménager a reçu un avis favorable du service en charge de la gestion de l'assainissement collectif. Pour autant, d'après l'étude de schéma directeur d'assainissement collectif en cours, il est indiqué que « la capacité de la station d'épuration (STEP) étant trop juste pour supporter un tel projet pourrait contraindre la commune d'abandonner le projet d'extension du réseau d'assainissement collectif dans certains quartiers déjà urbanisés ».

Le tableau 36 d'analyse des charges de pollution en entrée de station d'épuration, datant de 2019, démontre que la STEP de Velleron profite d'une marge de l'ordre de 700 équivalent habitants (EH) en situation de pointe, soit 75% de la capacité nominale (étude établie à partir des données sur les cinq années 2015-2019).

Or, depuis l'élaboration de cette étude, vient s'ajouter :

- > Le lotissement « Clos de l'Angéli » composé de 100 logements soit environ 240 habitants.
- ➤ Le projet du lotissement « La Grande Bastide » composé de 200 logements soit environ 480 habitants (pour information le Service Environnement Déchets du Grand Avignon estimait que le projet compterait environ 800 habitants !).

# Le total prévisionnel uniquement pour ces deux projets atteint 720 habitants pour une capacité restante de 700 EH.

A cela s'ajoutent tous les permis de construire de maisons individuelles délivrés depuis 2017 soit 63 logements supplémentaires.

La municipalité s'interroge donc sur la capacité de la STEP à absorber un tel afflux de population dans les années à venir. Cette situation qui pourrait bloquer des projets communaux futurs.

### 5- Le non-respect des engagements du PLU

Le PLU doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune à l'horizon 10 ans (soit 2027) afin de pouvoir anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier.

Ainsi, le PLU repose sur plusieurs critères dont ceux des perspectives d'évolution démographiques et des potentialités foncières. Ces critères découlent de ceux inscrits au SCOT (scénario n° 4).

Velleron	Population sans doubles comptes RP2806	Population 2013 (sans la population comptée à part)	taux variation annuel (2006/2013)	Population estimée en 2017	Population projetée à Horizon 2027	Accroissement estimé entre 2017- 2027 (en nombre d'habitants)
scénario 1-Tendanciel (poursuite de la croissance)	3 017	2 918	-0,48	2 863	2730	-133
scénario 2 -Retour à la croissance	3 017	2 918	0,50	2 977	3 129	152
scénario 3- Croissance dynamique	3 017	2 918	1,00	3 036	3 354	318
scénario 4 - SCoT	3 017	2 918	1,30	3 073	3 496	424
scénario 5- croissance 0 (point mort)	3 017	2 918	0,00	2 918	2 918	0

Concernant la commune de VELLERON, la croissance démographique retenue est de 1,3% (scénario n°4 du tableau ci-après) ce qui induit une augmentation de population de 424 habitants entre 2017 et 2027.

A l'instar des projections démographiques, un travail identique a été réalisé pour estimer les besoins en logements. Le scénario n° 4 qui a été retenu indique un besoin en logements de 288 sur la période 2017-2027 (voir tableau ci-après).

Velleron	taux variation snnue! (2006/2013)	Accroissement estimé entre 2017- 2027 (en nombre d'habitants)	Besoins en résidences principales à l'horizon 2027	Incidences foncières estimées si vacance immobilière non mobilisée			
				collectif (50 log/ha) 10%	groupė (25 log/ha) 30%	individuel 15 log/ha (60%)	Total foncier
scénario 1-Tendanciel (poursuite de la croissance)	-0,48	-133	16	0	0	1	
scénario 2 -Retour à la croissance	0,50	152	156	0	2	6	8
scénario 3- Croissance dynamique	1,00	318	236	0	3	9	13
scénario 4 - SCoT	1,30	424	288	1	3	12	16
cénario 5- croissance 0 (point mort)	0,00	0	81	0	1	3	5

Comme vous pouvez le constater, le seul projet de « La Grande Bastide » dépasse très largement cet engagement et c'est sans compter les permis délivrés depuis 2017, les dents creuses et les divisions parcellaires qui représentent quelque 20 ha, le projet « Clos Angéli » évoqués dans le § n°4. Par l'acceptation du projet d'aménagement de « La Grande Bastide », on peut aisément dire que les engagements du PLU à 2027 ne seront pas respectés et que ce permis a été instruit sans faire référence aux obligations inscrites dans le document d'urbanisme.

Ce non-respect du PLU concerne aussi les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont une obligation pour les communes pour permettre de structurer au mieux des zones importantes d'aménagement.

La partie « OAP » du PLU vise notamment le projet de la « Grande Bastide » et met en avant les enjeux et les objectifs suivants :

- Développer le parc de logements en permettant une diversification de la typologie,
- Associer habitats, services et équipements grâce à la réalisation d'un pôle central à vocation mixte,
- Regrouper les générations par l'aménagement d'équipements intergénérationnels divers.

Le projet d'aménagement tel que présenté par la société HECTARE ne respecte que l'objectif n°1. Les autres n'apparaissent pas dans le projet.

Le non-respect des principes d'aménagement concerne également la partie viaire. En effet, le permis d'aménager fait apparaître un accès au lotissement unique par le chemin très étroit de la Grande Bastide alors même que les préconisations d'aménagement inscrites dans le PLU sont très différentes avec la création d'une voie principale est/ouest qui sort au niveau des infrastructures sportives et du chemin des Gypières (en rouge ci-après). Les cheminements doux sont inexistants.

### 1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



Un seul accès principal est prévu dans le projet de lotissement, lequel débouche sur le chemin de la Grande Bastide dont la largeur n'excède pas 3,50 mètres. Comment, dans les conditions actuelles de distribution viaire, ce permis a-t-il pu être accordé?

### 6- Un projet particulier au détriment de l'intérêt général

Ce projet pourtant très impactant n'est absolument pas concerté avec la nouvelle municipalité. En date du 27 août dernier, nous avons été destinataires de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, enregistrée DIA 084 142 21 S0027, portant sur la vente de trois parcelles cadastrées section AK n°229, 230 et 231 sises lieu-dit « La Grande Bastide » à SAS DOMAINE DE L'OPERA mais la commune ne peut faire valoir son droit de préemption car ce projet n'est pas inscrit dans la zone de droit de préemption urbain.

Annexe n°11

Dire que ce projet va profondément perturber l'équilibre de la commune sur le plan financier, urbain, paysager, démographique... n'est pas une exagération.

En effet, ce projet représente un peu plus de la moitié de la surface de la zone UA (centre ancien) qui est de 12 ha ce qui va créer un vrai déséquilibre car ce nouveau quartier ne sera pas orienté vers le centre-ville car non contigu avec l'urbanisation existante.

L'apport de population nouvelle sera tel que la commune va dépasser le seuil des 3 500 habitants très rapidement. L'obligation de 20% ou 25% de logements locatifs sociaux s'imposera à elle très rapidement avec un rattrapage de 340 à 425 LLS sachant que le nombre de logements locatifs sociaux est actuellement 72 soit 4,90% des logements (1470 logements au total en 2021).

S'ensuivra des pénalités à payer pour non réalisation de LLS voire d'être déclarée « carencée » avec toutes les conséquences qui en découlent.

D'autres difficultés se profileront comme l'ouverture de classes en maternelle ou en élémentaire alors même qu'aucuns travaux, pas même d'accessibilité, n'ont été réalisés dans le seul établissement scolaire de la ville depuis les années 90 au moins.

Il en va de même pour les chemins, tous plus accidentés les uns que les autres et qui se dégradent d'autant plus vite que la population augmente.

Enfin, ces 7 hectares autrefois classés en zone naturelles vont faire l'objet d'une artificialisation de terres agricoles alors même que la loi Climat tend vers une diminution du rythme d'artificialisation afin de permettre de protéger la biodiversité, réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et encourager un urbanisme plus respectueux du climat.

De même, l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat local dans la lutte contre l'artificialisation faisant le constat des conséquences pour les populations et l'environnement du fait de l'étalement des zones pavillonnaires notamment et des contraintes économiques, sociales et environnementales pour les collectivités et l'ensemble de la population.

Annexe n° 12

Dans cette instruction, il est clairement écrit qu'il est essentiel de promouvoir des projets urbains qui délaissent une logique d'offre foncière au profit d'une vision politique et d'un projet de territoire raisonné. Il est également demandé de privilégier la densification des zones urbaines existantes et de rechercher des solutions favorisant la sobriété foncière, la nature en ville et la renaturation...

Le projet de la Grande Bastide s'inscrit à contre-courant de cette instruction gouvernementale par sa vision purement lucrative et ne permettra pas un développement harmonieux du territoire.

#### Conclusion

Echanger avec vous sur le problème que je viens de vous exposer est crucial car il engage l'avenir de la commune pour de nombreuses générations et l'artificialisation d'un site qui aurait dû rester naturel et ne pas être jeté en pâture à des aménageurs qui ont pour seul objectif la rentabilité. Comme vous l'avez compris, la municipalité de Velleron est très attachée à la sauvegarde de ce site et cette volonté affirmée est en complète adéquation avec les préconisations gouvernementales. En outre, Velleron est une petite commune avec un budget très contraint. L'ampleur de ce projet va bouleverser le développement équilibré et déjà fragile de la commune.

Bien des administrés en ont déjà compris les enjeux et se mobilisent à travers un collectif aux côtés de la municipalité pour que ce projet soit repensé ensemble. Une pétition a également été lancée collectant plus de 1400 signatures et une marche est prévue samedi 25 septembre à 10h00 entre la mairie et le site où doit s'implanter ce projet pour faire front contre ce lotissement de 141 lots.

Annexe n° 13

Je vous remercie par avance de bien vouloir m'accorder cette entrevue si précieuse pour mon équipe, moi-même et pour tous les Velleronnaises et Velleronnais afin que vous puissiez aider notre modeste commune à sauvegarder ce patrimoine environnemental exceptionnel.

Philippe ARMENGOL.

Fait à Velleron, le 16 septembre 2021

Maire de VELLERON