

LOURMARIN



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Plan Local d'Urbanisme

Révision Allégée n° 1

*Compte rendu de la réunion
d'examen conjoint du
19 juillet 2022*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

19/07/2022

Réunion d'examen conjoint du 19 juillet 2022

Présents :

- Monsieur PETTAVINO Jean-Pierre, **Maire de Lourmarin**
- Monsieur RAYMOND Joël, **Adjoint au Maire de Lourmarin, délégué à l'Urbanisme, Travaux et Aménagement**
- Madame GIRARDET Marie-Claire, **Mairie de Lourmarin, Service urbanisme**
- Madame PIERRE Corinne, **Direction Départementale des Territoires 84**
- Madame PELETIER Clara, **Parc Naturel Régional du Luberon**
- Monsieur PORHEL Jean-Baptiste, **SOLiHA84**

Excusés :

- Conseil Départemental de Vaucluse

Compte rendu :

Monsieur PETTAVINO Jean-Pierre, Maire de la commune, remercie les participants de s'être déplacés pour cette réunion d'examen conjoint portant sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Lourmarin. Il explique que l'objectif de cette procédure est de permettre l'évolution de bâtiments d'un domaine agricole afin de réaliser notamment une école de formation complémentaire de l'activité agricole.

Il passe ensuite la parole à Monsieur PORHEL Jean-Baptiste, représentant le bureau d'études qui assiste la commune dans cette procédure de cette révision allégée n°1 du PLU. Monsieur PORHEL explique que le Domaine de la Source, autrefois 1784 Domaine de Lourmarin (équipement touristique), était il y a encore peu une résidence hôtelière, et qu'il s'étend sur 12 hectares, avec une unité bâtie d'une grande qualité architecturale, 4ha de vignes, 4ha d'oliveraies et 4ha non exploités à ce jour et qu'il se trouve actuellement en zone A (zone agricole) au sein du PLU. Il précise que le groupe 3E Concept souhaite développer la production d'huiles essentielles, créer une école de formation pour ses équipes commerciales et recréer une exploitation agricole dans le plus strict respect de ses valeurs environnementales, et que c'est dans ces perspectives que la propriété du Domaine de la Source a été acquise en 2019. Il indique que cela s'est réalisé via une opération de la SAFER qui a accompagné la vente d'un cahier des charges d'une durée de dix ans, visant à s'assurer de la pérennité de la destination agricole du bien. Il explique qu'à travers son projet, le groupe redonne un plus fort aspect agricole au site, d'autant plus que l'activité de formation se tiendra au sein des bâtiments existants du domaine (environ 740m² d'emprise au sol), mais que cependant, la création d'une école de formation est à ce jour incompatible avec le classement du Domaine de la Source en zone A, et que, de ce fait, il est nécessaire de créer au niveau des parcelles bâties du domaine, un STECAL. Il conclut cette présentation en indiquant que cela permettra à l'acquéreur de développer son activité tout en encadrant sur la zone les possibilités d'évolution.

Il explique que l'objet de la présente réunion d'examen conjoint est de recueillir les avis des personnes présentes. Ceux-ci seront repris dans un compte rendu qui devra être joint à l'enquête publique, au même titre que l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées consultées.

Madame PELETIER Clara indique que ce projet permet une remise en culture du site et qu'il ne présente pas d'enjeux particuliers pour le Parc Naturel Régional du Luberon. Elle précise qu'en conséquence, le Parc Naturel Régional du Luberon émet un avis favorable à la révision allégée n°1 du PLU. Elle ajoute que le dossier mentionne l'absence d'enjeux écologiques dans le secteur de la plaine agricole, alors que pour le PNR, des enjeux forts en terme de biodiversité, en lien avec l'agriculture pratiquée, existe sur ces espaces.

Monsieur PORHEL Jean-Baptiste répond que le dossier mentionne que les enjeux environnementaux au niveau de la plaine agricole sont estimés moins importants que sur d'autres espaces, parce que plus diffus, mais pas qu'il y a une absence d'enjeux. Il indique que le diagnostic environnemental sera complété afin de prendre en compte cette observation en y apportant des précisions.

Madame PIERRE Corinne de la DDT 84 indique que la question du besoin en eau potable n'est pas abordée dans le dossier et qu'il est nécessaire de démontrer la cohérence entre les besoins en eau potable et la capacité de la ressource. Elle précise que l'Etat émet un avis favorable au dossier, sous réserve que la situation du captage f2 situé sur la commune soit régularisée.

Monsieur RAYMOND Joël, adjoint au Maire, répond que des démarches ont été entamées dès l'approbation du PLU pour régulariser le captage en question. Il explique qu'un hydrogéologue a été retenu parmi une liste transmise par l'ARS, mais que les travaux n'ont pas avancé comme cela était prévu dans le contrat. Il indique que la compétence a été reprise par la Communauté d'Agglomération (LMV) qui a rencontré les mêmes difficultés avec l'hydrogéologue que celles rencontrées par la commune, ce qui les a amené à prendre un nouveau prestataire. Il explique que la commune est bien consciente du problème, mais qu'aujourd'hui elle n'a plus la main sur ce sujet, et qu'elle espère que la démarche va pouvoir aboutir rapidement.

Madame PIERRE Corinne demande à ce que la hauteur maximale au sein du secteur Ad soient fixées.

Monsieur PORHEL Jean-Baptiste répond que c'est la hauteur maximale des constructions fixée en zone A qui s'applique pour le secteur Ad. Il indique qu'il est possible de le préciser dans le règlement, mais s'interroge sur la cohérence avec les autres règles et les autres secteurs pour lesquels seules sont énumérées les dispositions qui sont différentes de la règle générale de la zone. Il s'interroge sur le risque de confusion que cela pourrait engendrer quant à la cohérence du règlement.

Monsieur le Maire indique qu'il n'est pas opposé à la prise en compte de cette observation si cela participe à une meilleure compréhension des dispositions applicables à la zone. Il explique qu'il en discutera avec les agents qui assurent l'instruction des autorisations d'urbanisme qui utilisent régulièrement le règlement du PLU et renseignent les pétitionnaires.

Après s'être assuré qu'il n'y avait plus de remarque, Monsieur le Maire clôt la réunion d'examen conjoint.