

LOURMARIN

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



Plan Local d'Urbanisme

Révision Allégée n° 3

SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

*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°3 du PLU de la commune de Lourmarin. Il explique que l'objectif de cette procédure est de permettre, tout en l'encadrant, le développement d'une activité hôtelière existante située en continuité du village.

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 du PLU. Monsieur PORHEL explique que le Galinier est un complexe hôtelier implanté à Lourmarin, à proximité immédiate du centre ancien, et organisé autour d'une bastide provençale du XVIIIe siècle. Il indique que des prestations d'hébergement, de gastronomie et de divertissements sont proposées et qu'il participe à l'activité et la vie du centre du village ainsi qu'au potentiel d'hébergement des visiteurs. Il rappelle que lors de l'élaboration du PLU, les parcelles constituant le terrain du Galinier ont été classées en zone Agricole, ce qui rend impossible toute évolution du complexe hôtelier puisque son activité n'est pas en accord avec le règlement de la zone. Il indique qu'il est donc nécessaire d'intégrer ce site en zone UB, en créant un sous-secteur UBt qui lui est spécifique. Le sous-secteur UBt créé correspond à un espace à vocation touristique (hôtel), avec un règlement adapté. Il précise qu'il s'agit de prendre en compte l'activité développée sur le secteur, ainsi que l'environnement dans lequel il s'insère, pour définir les possibilités d'évolution dans le respect du site.

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 PIERRE Corinne indique que la partie intégrée en zone UBt apparaît pour la DDT comme trop importante au regard des enjeux relatifs à la consommation des espaces agricoles et naturels. Elle demande à ce que le périmètre soit réduit en maintenant en zone A la partie concernée par le risque inondation au nord ouest, et la partie boisée au sud.

Monsieur PORHEL Jean-Baptiste répond qu'il ne lui semble pas cohérent que soient maintenus en zone agricole des parties du site qui forme une entité qui n'a déjà plus, depuis longtemps, de caractère agricole, et qu'il s'agit déjà du parc de l'équipement touristique actuel.

Madame PIERRE Corinne explique qu'il est important malgré tout de pouvoir encadrer plus fortement les espaces qui ne sont pas destinés à être construits, notamment pour préserver la partie arborée au sud du site.

Monsieur le Maire indique que la commune partage ce souci et qu'il est favorable à ce que des prescriptions supplémentaires soient introduites pour garantir la qualité du site, comme cela est le cas depuis le début pour la commune.

Monsieur PORHEL indique que les éléments boisés à préserver (haies, bosquets, parc...) peuvent être identifiés au titre de l'article L.153.19 du CU, ce qui permet d'adapter le niveau de protection souhaité. Il précise que l'inconstructibilité de la partie soumise au risque inondation apparaîtra de manière plus évidente, sans pour autant maintenir cette partie en zone A.

Madame PIERRE Corinne de la DDT 84 demande que la partie relative à l'eau potable soit développée. Elle explique qu'il s'agit d'un sujet sensible, et qu'il est important de pouvoir démontrer que les capacités du réseau sont en adéquation avec les besoins générés.

Monsieur le Maire répond que ce point sera expliqué, notamment en présentant la situation actuelle et la situation future concernant les besoins liés au projet.

Madame PIERRE Corinne indique que les services de l'ARS l'ont alerté quant au problème du classement d'un captage qui dure depuis des années, et qu'en l'absence d'éléments, elle ne peut qu'émettre un avis réservé.

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 PELETIER Clara demande s'il serait possible que l'emprise au sol autorisée sur la zone soit fixée en m² plutôt qu'en % par rapport à la superficie de la zone afin qu'il soit plus facile d'appréhender ce que cela représente.

Monsieur PORHEL Jean-Baptiste répond que cela ne pose pas de problème et la limite d'emprise au sol pourra être indiquée en m².

Madame PELETIER Clara poursuit en demandant s'il serait possible, dans la notice de présentation, de détailler de manière plus précise ce qui est prévu dans les bandes d'implantation définies sur le plan de zonage afin de mieux comprendre le projet.

Monsieur le Maire répond que la notice de présentation sera complétée pour apporter des éléments de précisions sur ce qui est attendu dans ces bandes d'implantation.

Madame PELETIER Clara demande s'il est possible que le règlement impose que les aires de stationnement sur le site soient perméables.

Monsieur le Maire répond qu'il est tout à fait favorable à ce que cette remarque soit intégrée car cela va dans le sens de ce que souhaite la commune.

Madame PELETIER Clara conclut son intervention en indiquant que le Parc Naturel Régional du Luberon émet un avis favorable à ce projet de révision allégée n°3 du PLU.

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