Famille Trassard & voisinage

19, chemin des Amandiers

30400 Villeneuve lez Avignon

Madame le commissaire enquêteur

Services Techniques de la Ville

2, rue de la république

30400 Villeneuve lez Avignon

<u>Objet</u> : révision du PLU – incohérence sur la hauteur de construction en zone gare.

Avignon, le 10 novembre 2019,

Madame le commissaire enquêteur,

Après consultation extensive des documents mis à disposition à l'occasion de la révision du PLU, des incohérences apparaissent quant à la nouvelle hauteur d'autorisation de construction sur la zone UAc gare / entrée de ville qui passe à **12m** sur 5,53ha (voir : Règlement PLU 2019 - Article 2AU-8 – hauteur max des constructions en p 51).

Or, cette autorisation de construction à une hauteur à 12m est en <u>contradiction majeure</u> avec la <u>synthèse de l'OAP</u> (p 43) qui annonce dans l'<u>annexe 1</u> (ci-dessous) sous forme de flèche mauve l'engagement de **« *préserver les vues des habitations existantes* ».**

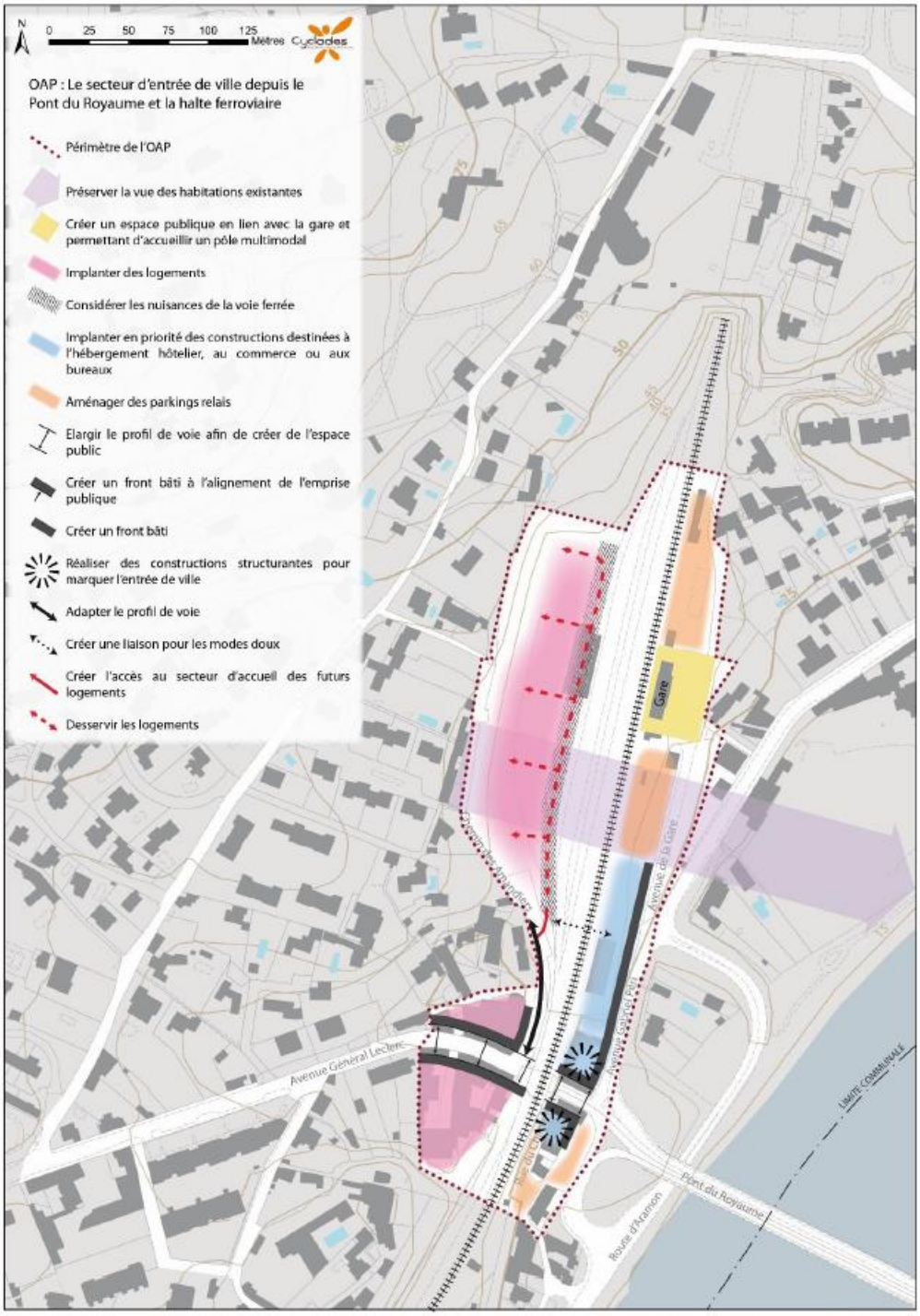

Figure 2 : OAP entrée de ville depuis le secteur du Royaume et la Halte Ferroviaire

<u>Annexe 1</u>: Synthèse (p 43 OAP) : Gare entrée ville 5,53ha en zone UAc

Des relevés et mesures de la vue depuis les habitations juste en amont de ce périmètre de l'OAP (base de la flèche mauve), fondés sur une simulation de construction à 12m de hauteur sur la zone rose appelée « implanter des logements », montrent que la vue actuelle serait fortement endommagée, voir bouchée. En effet, la friche de la gare destinée à être bâtie a une altitude de 31m alors que les

habitations en amont du chemin des Amandiers ont des terrains et vues aux altitudes variant de 35m au sol jusqu'à 46m aux fenêtres.

Ainsi une construction de 12m sur la friche SNCF atteindrait une altitude de 43m (= 31m + 12m) et affecterait alors gravement les vues actuelles vers la coulée verte des bords du Rhône, de l'Ile de la Barthelasse, du Rocher des Dômes et même du Palais des Papes. Une étude des angles montre que la vue sur coulée verte serait obstruée jusqu'au parterre du Palais des Papes depuis les habitations existantes.

Cette autorisation de hauteur à 12m est donc en contraction directe avec l'ambition de « *préserver les vues des habitations existantes* » de l'OAP. Voir également les vues actuelles sur les clichés en annexes où apparaissent très nettement la continuité arborée des vues jusqu'au Palais des Papes.

Sur ce même thème, d'autres incohérences apparaissent :

- Dans le Résumé non technique 2019, le secteur gare et entrée de ville est mentionnée en zone UAa p31 alors que ce même secteur (Gare et entrée de ville) est mentionné en zone UAc p33. Les hauteurs de construction autorisées ne sont pas les mêmes selon ces zonages.

- Dans la Justification des choix 2019, il est mentionné en p 446 que Gare et entrée de ville sont en zone UAa. Alors qu'en p 455, ce même secteur est annoncé en zone UAc. Nouvelle contradiction.

- Dans le compte rendu de la réunion publique (du 18 mars 2019) de concertation Rappel PADD, OAP et présentation Zonage et règlement, il est rappelé que le Décret des crêtes « ***impose une protection des vues depuis le Rocher des Doms*** **»**. Monsieur le Maire a alors confirmé la validité dudit décret et sa bonne application. Il s'agit d'une zone de protection établie sur le panorama découvert depuis le Rocher des Doms à Avignon. Dans les zones de vues délimitées par le décret, les constructions ne doivent pas dépasser des hauteurs ou nombre de niveaux définis. Or le projet d'habitations sur la friche SNCF atteignant une altitude de 43m serait visible depuis le Rocher des Doms.

- Dans ce même document, à la question sur la densification appelée par les OAP, Monsieur le Maire a rappelé que les constructions à venir se feront « en respectant les constructions existantes, <u>les vues</u>, la végétation ». Les vues actuelles sont donc à préserver.

- Dans le PADD 2019, il est précisé que « *la commune souhaite mettre au cœur de son projet la préservation de son cadre de vie et <u>en particulier de son cadre paysager</u>* » (p 9).

- Dans le Diagnostic 2019, un des enjeux annoncé est « d'optimiser la règlementation de la constructibilité pour <u>assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement urbain existant,</u> en termes de densité, de <u>préservation des avoisinants</u> (p 111).

- Dans ce même document, au chapitre sur Le pont du Royaume, ie le secteur Gare et entrée de ville (p 94), il est clairement identifié que « *ce secteur nécessite deux réflexions à mener*

conjointement qui sont conditionnées par la gestion du trafic automobile de l'avenue du Général Leclerc et des nuisances sonores associées. Les emprises non bâties autour de la gare pourraient ainsi accueillir de nouvelles constructions. Intégrées à la topographie elles auraient peu d'impacts sur le paysage. Les parcelles potentiellement constructibles sont propriété de Réseau Ferré de France et impliquent toutefois une négociation. Parallèlement se pose la question du renouvellement urbain du secteur du pont du Royaume qui possède de nombreuses constructions dégradées et de nombreux bâtis vacants ». Cette réflexion en amont est nécessaire afin de garantir l'attractivité du quartier et la conservation du paysage actuel.

Par ailleurs, lors de récents entretiens, des élus de Villeneuve les Avignon et du Gard ont mentionné le caractère pollué de cette friche de la gare, à la suite d'activités de maintenance lourde durant des années de la part de la SNCF. C'est un point majeur qui demande à être étudié avec attention.

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) recommande de « *compléter le rapport de présentation par un chapitre traitant de l'articulation du PLU avec l'ensemble des plans et programmes avec lequel il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, et d'adapter le PLU en conséquence le cas échéant ». La MRAe recommande de « compléter le règlement écrit et l'OAP du nouveau quartier Pont du Royaume par des précisions sur les mesures visant à maîtriser les nuisances* ».

Nous ne nous opposons nullement à un projet d'aménagement du secteur gare visant la mixité sociale et le développement du transport multimodal notamment. Par contre**, les vues des habitations actuelles doivent être préservées**, comme les textes cités s'y engagent. L'ancien règlement PLU 2008 en tenait compte avec des constructions qui « *ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains* ». Ainsi sur le secteur gare (2AU3), les constructions pouvaient atteindre 9m maximum (p 69).

En conclusion, nous dénonçons fermement l'autorisation de construire sur cette friche de la gare jusqu'à 12m de hauteur. De telles constructions endommageraient massivement les vues depuis les habitations existantes sur la colline de Monteau et seraient en contradiction flagrante avec l'OAP qui exige de « préserver les vues des habitations existantes ». La pertinence d'aménager un projet immobilier sur cette friche doit également être évaluée au regard du niveau de pollution de cette friche et de la cohérence d'aménagement du quartier Gare et entrée de ville. Nous sollicitons des réponses et modifications argumentées sur ces points.