

COMMUNE DE BEDARRIDES

ZAC des Garrigues

Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération de la ZAC des Garrigues

A) Présentation du projet :

Le dossier d'enquête publique a été établi en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération « ZAC des Garrigues » par le concessionnaire de la ZAC qui en a été chargé par le concédant (la commune) en application de l'article L 300.4 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'une opération d'aménagement d'une partie de zone 1NAUZ d'urbanisation future, située au sud de la commune de Bédarrides, sur un promontoire naturel en deçà de l'Ouvèze. En effet, suite à la modification du POS de la commune par délibération du 25 mars 2010, ce secteur précédemment classé en zone 3 NA a été classé en 1NAUZ.

La vocation de l'aménagement est de créer un quartier résidentiel nouveau à proximité et en continuité directe avec les quartiers existants.

Le projet de la ZAC des Garrigues prévoit la création de 259 logements, dont 80 logements aidés et transfert de l'EPHAD du centre-ville.

Cet espace représente pour Bédarrides une zone de développement non contrainte par les risques d'inondation. Le site d'étude recouvre une quinzaine d'hectares.

B) Objectifs de l'opération :

Le choix de la réalisation de petits collectifs et d'individuels sur des parcelles réduites permettra de réaliser une urbanisation dense et mixte. S'agissant d'un secteur contigu au centre ville, celle ci restera à l'échelle de la densité de la commune.

Le projet de ZAC des Garrigues s'inscrit dans une logique de développement sur des espaces non inondables, au sud de la commune à la limite territoriale avec Sorgues. Ce secteur est aujourd'hui l'une des dernières possibilités d'urbanisation par extension hors du PPRI. Il constitue donc un potentiel important.

L'objectif consiste à inverser la tendance démographique observée depuis une dizaine d'années sur Bédarrides, à savoir une diminution de la population. Pour cela, la commune doit faire face aux besoins des jeunes primo-accédants et à la demande en terrains urbanisables, ce qui permettra de plus d'assurer au minimum le développement de l'habitat nécessaire au maintien des équipements publics élémentaires communaux.

La conception du projet comme un projet de quartier global doit organiser le traitement des espaces publics, les densités, les ambiances... dans le but de faire profiter de ces aménagements aux quartiers voisins existants pour améliorer leurs équipements, par exemple l'assainissement en séparatif ou encore un terrain multisports.

Un aménagement cohérent de ce nouveau quartier permettra d'optimiser l'espace urbain et d'assurer des mixités urbaines, spatiales et sociales en favorisant toutes les formes d'habitat individuel, individuel groupé, maisons de ville, petits collectifs... L'EPHAD existant dans le centre du village sera transféré sur la zone des Garrigues afin de le sortir de la zone inondable.

La superficie totale de la ZAC est de 15,6 ha destinés à la construction d'environ 260 logements individuels et collectifs, en accession et en locatif, et d'un EHPAD.

	Nombre de logements	Dont logements aidés
Maisons groupées	96	40
Lots libres	97	
Maisons collectives	6	
Immeubles collectifs	60	40
TOTAL	259	80

C) Le choix du parti retenu par le maître de l'ouvrage :

A partir de la nécessité première et fondamentale de prévoir des espaces d'accueil pour les logements qui relèvent d'une exigence formulée par le PLH et d'une demande locale pressante, le parti d'aménagement retenu se base sur les orientations majeures suivantes :

- Des déterminants déjà en place ont fortement orienté la prise de parti. On peut citer entre autre :
 - Les contraintes d'accès
 - L'espace boisé à préserver
 - La topographie
- Une volonté politique forte de proposer :
 - De la mixité sociale
 - Des formes urbaines plus compactes
 - Une répartition équitable des espaces publics sur l'ensemble du périmètre de la ZAC
- La prise en compte de la couverture végétale existante
 En effet le projet maintient et renforce l'espace boisé classé existant et conserve les principales haies bocagères existantes.
- La constitution d'une trame verte insérée au tissu urbain
 Le parti d'aménagement renforce de manière substantielle la couverture végétale d'origine. De nouveaux espaces verts prolongent l'espace boisé classé existant. L'ensemble des espaces paysagers permet de composer une trame verte de qualité et pensée de manière cohérente et continue avec les nouveaux cheminements doux du quartier.
- La gestion des eaux pluviales par des solutions alternatives
 Il a été fait le choix d'une gestion des eaux pluviales par des solutions alternatives en proposant d'aménager des « bassins secs » et des noues.

- La modernisation du réseau d'assainissement des eaux usées
Le réseau d'assainissement des eaux usées existants sera prolongé pour la desserte de l'urbanisation nouvelle et modernisé par mise en place d'un système en séparatif.

D) Caractère de l'Utilité Publique de l'Aménagement :

1. L'utilité publique du projet de la ZAC des Garrigues est notamment motivée par :

- Développer l'urbanisation sur une zone non inondable, dernière possibilité d'urbanisation hors du P.P.R.I.
- Répondre à la diminution de la population nécessaire au maintien des équipements publics.
- Diversité de l'habitat et équipements sportifs bénéficiant aux quartiers voisins qui en sont dépourvus (aménagement d'un terrain multisports).
- Déplacer la maison de retraite médicalisée dans un cadre plus adapté avec une capacité d'accueil plus importante.
- Répondre aux exigences législatives concernant l'habitat social et locatif.

2. Bilan coûts - avantages du projet :

« Une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente » (CE, 28 mai 1971, Ville Nouvel Est, n° 78825).

a) En ce qui concerne le coût de l'opération :

Le coût de l'opération est quasiment nul pour la commune puisque l'ensemble du financement de l'opération est pris en charge par l'aménageur (art. 11 du traité de concession d'aménagement, l'aménageur devant bénéficier d'une garantie autre que celle de la commune (art. 13), de surcroît le boni de liquidation de l'opération bénéficie à la commune à hauteur de 40 % (art. 12 du traité).

La commune a financé des études préalables pour un montant de 60 000 €. Ces dernières seront prises en charge par l'aménageur.

b) En ce qui concerne les avantages de l'opération :

1) Sur le choix du secteur :

La ZAC des Garrigues correspond au dernier secteur constructible de la commune qui n'est pas inondable.

2) Sur la démographie :

L'objectif est de répondre à la baisse de la démographie de la commune qui entraîne parallèlement une baisse de l'activité économique entraînant petit à petit la disparition des services et des commerces. L'apport d'environ 600 habitants supplémentaires permettra de mettre fin à cette situation.

- 3) Sur la loi SRU :
Le projet prévoit de répondre aux exigences législatives concernant l'habitat social et locatif en réalisant sur les 259 logements à créer : 30 % de logements aidés, de l'habitat social locatif et de l'accession à la propriété à des coûts maîtrisés.
- 4) Sur le plan agricole :
La superficie totale de la ZAC est de 15,6 hectares. Seuls 10 hectares sont exploités en nature de vigne par six exploitants. Trois d'entre eux sont à la retraite, un quatrième M. TORT Henri, 66 ans, doit prendre sa retraite prochainement, un cinquième dont l'emprise du projet représente 3 hectares (famille MOUSSET BARROT) exploite 72 hectares de vignes au minimum dans les communes environnantes, le sixième exploitant M. TORT Florent exploite en faire valoir indirect 42 ares de vignes.
Il faut aussi rappeler que le Conseil Municipal dans sa révision du P.L.U. de décembre 2010 a restitué 10 hectares de terrain au profit de l'agriculture.
L'impact sur la profession agricole paraît donc être minime.
- 5) Sur le milieu naturel :
- Formalisation d'une trame verte
 - Renforcement et prolongement de l'espace boisé classé existant
 - Mise en œuvre de solutions alternatives pour les eaux de ruissellement et la récupération des eaux pluviales par l'aménagement de bassins secs et de mares
 - Création d'espaces publics sur l'ensemble de la ZAC
 - Multiplicité des cheminements en faveur des modes doux non seulement à l'intérieur de la ZAC mais également pour communiquer avec le bâti existant
 - Modernisation du réseau d'assainissement par le prolongement de l'existant pour la desserte de l'urbanisation nouvelle et modernisée par la mise en place d'un système en séparatif
- 6) Sur le milieu sportif :
Aménagement d'un terrain multisports qui pourra bénéficier aux quartiers voisins qui en sont dépourvus
- 7) Pour les personnes âgées :
Déplacement de la maison de retraite dans un cadre naturel plus agréable avec augmentation de la capacité d'accueil aux fins de faire face à la demande
- 8) Sur les effets directs et indirects de l'opération :
Ils ont été traités dans l'étude d'impact et un tableau récapitulatif figure en fin de cette dernière

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que les avantages présentés par le projet et le coût financier de celui-ci démontrent l'intérêt que présente l'opération, les atteintes à la propriété privée et les inconvénients d'ordre social étant limités.

E) Modifications apportées au projet suite à la prise en compte des recommandations émises par le Commissaire Enquêteur :

1^{ère} Recommandation de M. le Commissaire Enquêteur :

« Réalisation d'une étude concernant l'aménagement du Bois de la Garde, en tenant compte que, vu le trafic prévu aux heures de pointe (271 véhicules), il sera nécessaire d'assurer la fluidité de la circulation et d'éviter tout système de circulation alternée, avec création d'espaces de dégagement. »

Dans le cadre de l'aménagement de cet accès à la future ZAC, il sera procédé à la mise en place d'une étude de circulation réalisée par un bureau d'études spécialisé, visant à déterminer le trafic à venir, l'impact sur les voiries et leur dimensionnement.

Des scénarii seront envisagés afin de préciser la configuration optimale à adopter compte tenu notamment de l'étroitesse du chemin sur une soixantaine de mètres à hauteur des habitations existantes. Une attention particulière sera portée pour assurer la fluidité du trafic, limiter les gênes éventuelles aux riverains etc.... Cette étude sera menée début 2011.

2^{ème} Recommandation de M. le Commissaire Enquêteur :

« Compléter le volet agricole de l'étude d'impact par :

- Une étude à intégrer dans le dossier de réalisation Loi sur l'eau, permettant de vérifier si le régime hydrique naturel du vignoble situé au Sud de la ZAC ne subit pas une modification du fait des travaux réalisés,
- Une étude à intégrer dans le dossier Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.) permettant d'envisager une bonne intégration de la ZAC par rapport au site viticole voisin.

Le volet agricole de l'étude d'impact pourra être utilement complété s'agissant de ces deux sujets dans le dossier de réalisation de la ZAC, comme le prévoit la Loi Solidarité et Renouveau Urbain (article R.311-7). »

- Dossier loi sur l'eau : le bureau d'études Aquabane a en charge la réalisation du dossier loi sur l'eau. Ses premières analyses montrent que le régime hydrique actuel de la ZAC sera amélioré par la mise en place de bassins et noues de collecte des eaux pluviales. L'étude doit prendre en compte les zones adjacentes au bassin versant de l'opération et il sera développé un chapitre relatif aux vignes situées au sud. D'ores et déjà, il est prévu la mise en place d'un fossé le long de la limite sud de la ZAC afin de récupérer les eaux pluviales percolant depuis ces vignes.

Le dossier de réalisation de la ZAC prendra en compte ces deux études relatives à l'aspect viticole.

- Étude à intégrer dans le dossier Approche Environnementale de l'Urbanisme :

Le diagnostic environnemental prend en compte un volet spécifique au regard du caractère agricole de la zone.

En effet, le site présente aujourd'hui des atouts notamment paysagers de part son utilisation actuelle :

- Paysage agricole qui constitue l'identité actuelle en continuité avec la commune limitrophe de Sorgues.
- 90 % de l'espace actuel de la zone dédiée aux espaces naturels et agricoles.
- Espace préservé des habitations par des haies épaisses sur certains secteurs, principalement en partie nord.
- Exposition optimale des terrains cultivés orientés plein sud.

Le diagnostic relève également des contraintes spécifiques liées à l'utilisation agricole du site :

- Exploitations agricoles maintenues au sud à protéger.
- Utilisation de produits spécifiques pour le traitement des cultures existantes.
- Passage d'engins agricoles pour l'exploitation des cultures.

Du point de vue paysager des enjeux ont été relevés comme prioritaires dans l'aménagement de la future zone, ces derniers devront être pris en compte dans le plan d'aménagement de la ZAC :

- Maintenir une zone « tampon » entre l'espace agricole au sud et les habitations en bordure de la zone.
- Recréer un système de protection naturelle pour les exploitations maintenues au sud de la zone.
- Adapter le gabarit des immeubles à l'ouest du site pour conserver l'identité agricole du paysage en perception lointaine extérieure.

L'utilisation agricole actuelle du sol présente aussi des avantages sur le plan du système hydrique et de l'infiltration des eaux pluviales sur le secteur :

Le diagnostic environnemental relève la situation suivante concernant la gestion de l'eau :

- La zone est située hors des crues de l'Ouvèze et des Sorgues de part sa topographie (secteur en terrasse)
- Le caractère agricole du site ne permet pas aujourd'hui une bonne infiltration des eaux de pluies et la collecte sous la voie ferrée en partie basse ouest est insuffisante.
- Il est important de rappeler que le site ne dispose pas actuellement de système de collecte spécifique des eaux pluviales.

Les enjeux sont importants de ce point de vue et ils devront faire l'objet d'une évaluation à compléter et de préconisations dans le dossier « loi sur l'eau » concernant l'évaluation du risque d'imperméabilisation du sol et les conséquences sur les parcelles au sud de la zone.

Des systèmes alternatifs de collecte des eaux pluviales s'appuyant sur la topographie du site devront être étudiés : bassins de récupération des eaux pluviales, noues ...

Des systèmes de récupération des eaux pluviales pour les immeubles collectifs et l'EPHAD de chaque parcelle pourront être envisagés pour réduire le risque de ruissellement en partie ouest.

3^{ème} recommandation du Commissaire Enquêteur :

« Réalisation au Sud de la ZAC d'un aménagement paysager permettant de masquer clairement la limite entre la zone urbanisée et la zone agricole, à définir en concertation avec les propriétaires agricoles riverains et les organisations professionnelles et administratives qui les représentent. »

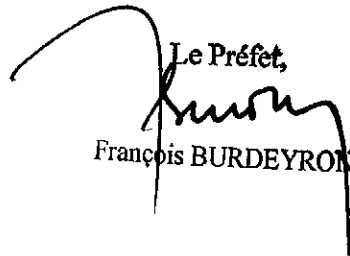
Il est d'ores et déjà prévu dans le plan de composition de la ZAC actuellement en cours d'optimisation de réaliser un aménagement paysager le long de la limite Sud. Un schéma doit être proposé par le paysagiste afin de concevoir une séparation efficace de ces deux espaces différents dans un but de protection d'une part et pour une bonne intégration de ces deux entités sur les plans esthétique et fonctionnel d'autre part. Le schéma sera présenté aux riverains propriétaires des vignes et organisations professionnelles concernées pour avis. Le projet est prévu pour courant début 2011.

En conséquence et compte tenu de ce qui précède, la commune de Bédarrides s'engage à prendre en compte, comme décrit ci-dessus, les recommandations formulées par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

La prise en compte de ces recommandations n'entraîne aucune modification substantielle du projet que ce soit au niveau de son coût financier, de son emprise foncière et de son contenu.

L'économie générale du projet soumis à enquête n'ayant pas été modifiée, il y a lieu de demander au Préfet de Vaucluse de déclarer d'utilité publique le projet de la ZAC des Garrigues et de rendre cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation.

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date de ce jour,
Avignon, le **01 FEV. 2011**

Le Préfet,

François BURDEYRON

THEME SENSIBLE	ETAT INITIAL	PROJET	EFFETS	MESURES
Topographie	La topographie est en pente douce et régulière sur l'ensemble du site de la ZAC.	Le projet s'adapte à l'inclinaison des pentes : la voirie principale contourne le point haut du site (au sud-est) et les bâtiments les plus hauts sont implantés en fonction de la topographie. Eventuellement des parkings semi-enterrés ou souterrains seront réalisés.	Quelques opérations de déblais et de remblais et éventuellement la réalisation de parking semi-enterrés ou souterrains modifieront le profil du site pour permettre l'implantation des bâtiments et de la voirie.	Les travaux de constructions des bâtiments, des voiries nouvelles et autres réseaux, chercheront à minimiser les impacts sur la topographie en limitant la réalisation de déblais-remblais.
Sols et sous-sols	Les sols et sous-sols sont composés de colluvions banales et à quartzites. Le sol est couvert d'un tapis de galets calcaires.	Le projet consiste en la construction de voiries et de bâtiments d'habitation.	Les couches superficielles du sol seront remaniées.	Une étude spécifique des fondations devra être réalisée pour le creusement des fondations des ouvrages envisagés.
Climat	Le climat est de type méditerranéen, avec des étés chauds, des hivers doux et des vents forts provenant du nord.	Le projet prévoit la construction de bâtiments de hauteur maximum R+2.	Ces impacts limités à l'emprise même du site du projet n'induisent aucun impact sur la climatologie locale.	Aucune mesure à prévoir.
Eaux souterraines et eaux de surface	Le site du projet est situé sur un promontoire naturel dominant l'Ouvèze et les rivières des Sorgues. Un réseau de vastes nappes est relié aux aquifères alluviaux du Rhône.	L'intégrité du système hydrologique local est maintenue.	Le projet augmentera l'imperméabilisation des sols. Cependant, les eaux de ruissellement nouvelles seront prises en charge dans leur totalité sur les terrains de l'opération. Les impacts seront liés aux modifications de condition des écoulements d'eaux pluviales.	Un réseau de drainage et d'évacuation des eaux pluviales sera réalisé sur un mode alternatif (principe des noues). Une étude VRD complémentaire et le dossier d'incidence au titre de la loi sur l'eau devront évaluer les modifications de ruissellement et les volumes à stocker.



THEME SENSIBLE	ETAT INITIAL	PROJET	EFFETS	MESURES
Couverture végétale	<p>Le site d'étude est majoritairement occupé par des cultures de vignes. Une seule mais vaste parcelle comporte des cultures maraîchères, une autre un champ d'oliviers. Deux parcelles sont en friche, elles résultent d'une ancienne activité agricole. A noter la présence d'un Espace Boisé Classé.</p> <p>La strate arborée est essentiellement représentée par d'épaisses haies de chênes. Oliviers et pins d'Alep restent minoritaires.</p>	<p>Le projet consiste à urbaniser la couverture agricole et végétale existante mais en maintenant une trame verte structurante (EBC et haies). Les haies bocagères et l'EBC qui est composé d'essences remarquables (chênes verts et chênes kermès) seront intégralement conservés compte tenu qu'ils participent à l'identité du site.</p> <p>Une strate arborée et arbustive nouvelle sera plantée le long des voies structurantes et sur les espaces publics.</p>	<p>La strate arborée principale est conservée et intégrée dans la composition urbaine du projet.</p> <p>L'impact ira dans le sens d'un enrichissement de la diversité végétale.</p>	<p>Concernant l'apport des plantations nouvelles, les espèces seront choisies en fonction celle de la strate arborée déjà présente pour garantir une bonne intégration paysagère.</p> <p>Les interventions sur la végétation à conserver devront se réduire à un strict minimum imposé par des motifs de sécurité et de visibilité. Toutes les précautions seront prises pendant les travaux pour assurer une protection suffisante des arbres existants à maintenir.</p>
Faune	<p>La faune et l'avifaune sont rares en raison de la proximité de l'urbanisation et des routes.</p>	<p>Le projet consiste en la construction de voiries et de bâtiments d'habitation.</p>	<p>L'urbanisation de la zone n'aura que peu d'effets sur une faune déjà rare.</p> <p>Néanmoins, le renforcement global de la strate végétale et arborée sur le site favorisera la reconstitution d'un milieu habitable pour des espèces d'oiseaux et de rongeurs communément rencontrés dans un environnement urbanisé.</p>	<p>La conservation d'une végétation arborée permettra la constance de l'avifaune.</p>
Protection du patrimoine naturel	<p>Le site de projet n'est concerné par aucune zone de protection ou inventaire.</p>	<p>Le projet d'urbanisation n'affecte pas d'espaces protégés.</p>	<p>Pas d'effet.</p>	<p>Aucune mesure n'est à prévoir.</p>



THEME SENSIBLE	ETAT INITIAL	PROJET	EFFETS	MESURES
Contexte urbain	En dehors du centre ancien, la ville s'est principalement développée sous la forme de lotissements pavillonnaires.	Le projet prévoit la construction de 97 lots libres, 96 maisons groupées, 2 maisons collectives, 5 immeubles d'habitat collectif et 1 EHPAD.	Le projet est en continuité avec ce qui a été fait à Bédarrides pendant les dernières décennies.	Aucune mesure à prévoir.
Patrimoine bâti	La commune compte trois monuments historiques classés ou inscrits présents dans le centre ancien. Leurs périmètres de protection n'atteignent pas le site de la ZAC. Sur le site, aucun bâti ne dispose de caractéristiques spécifiques qui pourraient nécessiter une préservation.	Le site de la ZAC n'est concerné par aucune protection au titre du patrimoine architectural, historique ou archéologique.	Pas d'effet.	Au titre de l'archéologie préventive, il est prévu une obligation de saisine du Préfet de Région.
Site et paysage	Le paysage du site est directement lié à la présence des haies qui délimitent les parcelles cultivées de vignes. La faible hauteur des pieds de vignes permet une perspective lointaine sur les quartiers d'habitat.	Le projet consiste en la construction de voies et de bâtiments d'habitation.	L'urbanisation du secteur va entraîner une évolution de l'identité du site et modifiera la vision paysagère de Bédarrides.	Dans un souci de qualité architecturale et urbaine, une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'au traitement paysager des espaces de circulation extérieurs.
Abords immédiats du site	Le site se trouve à la jonction entre les espaces urbanisés et les terres agricoles.	Le projet cherche à assurer une greffe entre le tissu urbain existant et les espaces agricoles.	Le projet modifiera ainsi radicalement la structure actuelle du quartier ainsi que sa perception.	Dans un souci de qualité architecturale et urbaine, une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'au traitement paysager des espaces de circulation extérieurs.



THEME SENSIBLE **ETAT INITIAL** **PROJET** **EFFETS** **MESURES**

Réseaux

	<p>Le site bénéficie de la proximité de tous les réseaux : eau potable, assainissement, énergie, télécommunication.</p>	<p>La ZAC sera équipée de tous les réseaux (eau potable, eaux usées et pluviales, énergie, téléphone, internet et déchets). La collecte des eaux pluviales sera réalisée par un système de noues et de linéaires récepteurs ou par des espaces de rétention d'eau en bordure de voies et le long de la trame d'espaces publics.</p>	<p>Le raccordement de tous les réseaux est possible.</p>	<p>Les dossiers de Loi sur l'eau et VRD préciseront le dimensionnement des réseaux d'eau à prévoir (eau potable, rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales). Les réalisations techniques envisagées se baseront sur la non aggravation des quantités d'eau rejetées dans le milieu naturel par rapport à la situation actuelle.</p>
<p>Collecte et traitement des déchets</p>				
	<p>La collecte, la valorisation et l'élimination des déchets des ménages et déchets assimilés, est gérée par la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (CCPRO).</p>	<p>Les nouveaux apports sont estimés à environ 238 tonnes de déchets par an : déchets comprenant les ordures ménagères, les objets encombrants et les collectes sélectives.</p>	<p>La CCPRO pourra assumer le nouvel apport de déchets liés au nombre d'habitants et d'employés qui seront présents sur le site.</p>	<p>Les futurs habitants seront mobilisés au tri sélectif. Pendant la phase chantier, des conteneurs de tri commun seront mis à disposition pour les déchets de chantier.</p>



THEME SENSIBLE ETAT INITIAL PROJET EFFETS MESURES

THEME SENSIBLE	ETAT INITIAL	PROJET	EFFETS	MESURES
Population et logement	<p>En 2006, la population estimée de Bédarrides est de 5 077 habitants. Le nombre de résidences principales est de 2067, dont 8,7% représenté par du logement social.</p>	<p>Le projet prévoit la construction d'un EHPAD et de 259 logements, dont 30% seront affectée à la production de logements aidés, soit un apport de population d'environ 637 habitants et 95 résidents en EHPAD.</p>	<p>Dans un contexte de forte demande de logements et d'un besoin important en logements aidés, l'offre créée permettra de se rapprocher des objectifs de la Loi SRU.</p>	<p>L'habitat social sera localisé par petites unités intégrées au reste du tissu.</p> <p>Les prix de vente des lots et les produits bâtis doivent être ciblés en privilégiant les besoins locaux en résidence principale, notamment les besoins des jeunes ménages.</p>
Equipements publics	<p>La commune dispose d'un réseau satisfaisant d'équipements collectifs, bien réparti sur l'ensemble des espaces urbanisés du territoire. Aucun de ces équipements n'est situé sur le site.</p> <p>La commune dispose de différents établissements scolaires de niveau maternel et primaire. Leurs effectifs sont actuellement en baisse.</p>	<p>Le projet de ZAC induira de nouveaux effectifs, à hauteur d'environ 40 élèves en élémentaire et 21 en maternelle.</p>	<p>L'accueil des élèves générés par la ZAC sera assuré par les écoles existantes.</p>	
Emploi et activités économiques		<p>Le projet consiste en la construction de bâtiments d'habitation et d'un EHPAD.</p>	<p>Les emplois créés sur le site sont liés uniquement à la présence de l'EHPAD, qui emploiera environ 75 personnes.</p>	<p>Aucune mesure à prévoir.</p>



THEME SENSIBLE	ETAT INITIAL	PROJET	EFFETS	MESURES
Circulation routière	<p>La ZAC est desservie par une voie au nord, le chemin de Montréal, et une à l'ouest, le chemin du Bois de la Garde.</p>	<p>Le projet prévoit la création d'une voirie de desserte interne hiérarchisée. Un réseau de voies secondaires s'organise autour de cette voie structurante.</p> <p>L'ensemble du site aura une bonne accessibilité liée au maillage du nouveau réseau avec les voies existantes.</p>	<p>La ZAC induira un trafic d'environ 271 véhicules particuliers par jour lié aux déplacements domicile-travail.</p>	<p>Le chemin du Bois de la Garde devra être réaménagé.</p> <p>Les dimensionnements de la voirie seront conçus pour permettre le passage des véhicules de secours.</p>
Transport en commun				
	<p>Bédarides est desservie quotidiennement par des trains et des bus reliant la commune aux villes environnantes.</p>	<p>Le projet ne comporte pas de volet spécifique de desserte en transports collectifs.</p>	<p>Une demande potentielle s'exercera sur les lignes de transports en commun. Cependant, l'apport de population ne justifie par l'ouverture de nouvelles lignes de transport en commun.</p>	<p>Aucune mesure à prévoir.</p>
Modes doux				
	<p>Le site du projet n'est pas desservi spécifiquement par des axes cyclables ou piétons spécialisés.</p>	<p>Des cheminements doux spécifiques sont créés, notamment en lien avec les quartiers résidentiels existants.</p>	<p>Le projet va améliorer l'existant en créant des trottoirs confortables et des cheminements piétons dissociés et de la voirie</p>	<p>Il serait intéressant de sécuriser les déplacements des piétons et des vélos jusqu'au centre de Bédarides.</p>

THEME SENSIBLE	ETAT INITIAL	PROJET	EFFETS	MESURES
Nuisances	La zone de projet, longée directement par la voie ferrée à l'ouest du site et par l'autoroute A7 un peu plus loin, est directement concernée par les nuisances de bruit sur une largeur de 300 mètres, ce qui représente un tiers de la superficie du périmètre d'étude.	Des habitations sont construites dans la zone de bruit de 300 m liée aux infrastructures de transport.	La circulation et les va-et-vient générés par la réalisation du projet entraîneront des nuisances sonores supplémentaires pour les logements. La nature des constructions projetées n'indiquera pas de rejets polluants particuliers.	Les bâtiments qui sont construits dans les zones de bruit doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique détaillées dans l'arrêté du 30 mai 1996. Les pollutions entraînées par l'imperméabilisation des sols et les choix techniques retenus pour y remédier seront évalués dans le dossier d'incidence réalisé au titre de la loi sur l'eau.
Risques naturels	Des risques d'inondation affectent Bédarnides à l'exception de sa partie sud située sur un promontoire naturel, là où se trouve le site des Garrigues. La ZAC n'est donc pas concernée par ce type de risque.	L'urbanisation du site entraînera une imperméabilisation des sols.	Le rapport espace imperméabilisé / espace perméable proposera des solutions optimales quant à la gestion des eaux pluviales in situ tant sur l'espace public que sur l'espace privatif.	La prise en charge des eaux de ruissellement sur le site lui-même devra permettre d'empêcher tout risque d'inondation en aval. Les solutions techniques retenues ne feront pas augmenter le débit de fuite initial pour le rejet des eaux pluviales.
Risques technologiques	Aucune servitude liée au transport de matières dangereuses n'est appliquée au périmètre de la ZAC.	Les infrastructures projetées ne sont pas destinées au transport de matières dangereuses.	Aucun effet.	Aucune mesure à prévoir.
Sécurité civile	Le syndicat Rhône Ventoux dispose de 1146 poteaux d'incendie sur l'ensemble du territoire qu'il couvre.		Le site est placé en lisière du secteur urbanisé, il est donc soumis au risque d'incendie.	Les voies de desserte devront permettre l'accessibilité aux engins d'incendie.



THEME SENSIBLE	ETAT INITIAL	PROJET	EFFETS	MESURES
Foncier	Toutes les parcelles de la zone de projet appartiennent, à ce jour, à des propriétaires privés.	Le projet d'aménagement envisagé sur le site provoquera une transformation du parcellaire: le parcellaire actuel sera effacé puis totalement refondu et la répartition entre « domaine public » et « domaine privé » évoluera, et ce, afin de répondre aux modes d'occupation projetés.	Le futur aménageur devra acquérir l'ensemble des terrains de la ZAC. Les propriétaires des 19 parcelles privées devront se dessaisir de leurs terrains.	La maîtrise foncière des propriétés sera menée sur la base de négociations. En cas de réelles difficultés, la commune détient la possibilité d'appliquer une déclaration d'utilité publique (DUP).
Documents d'urbanisme	Bédarides est doté d'un Plan d'occupation du sol (POS). La commune appartient au périmètre du SCOT du Bassin de Vie d'Avignon en cours d'élaboration.	La ZAC des Garrigues concerne une zone classée 3 NA au POS, zone d'urbanisation future.	Une modification du POS sera nécessaire.	Cette modification du POS se traduira par un classement d'urbanisation future « ouverte » du type 1NA avec règlement adapté au projet urbain de la ZAC.

