

DEPARTEMENT
DE VAUCLUSE

REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

ARRONDISSEMENT
D'AVIGNON

COMMUNE DE BEDARRIDES

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

2010 – 1 07

OBJET :

SEANCE DU 23 DECEMBRE 2010

Déclaration de projet sur l'opération
d'aménagement de la ZAC des Garrigues

L'an deux mille dix, le vingt trois décembre à dix neuf heures, le Conseil Municipal s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, convoqué le seize décembre deux mille dix, au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Joël SERAFINI, Maire.

Etaient présents : Jean-Louis MAZZIA, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI, Philippe HECKEL, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET, Jean-Luc SANCHEZ, Adjoint, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD, Françoise FORMENT, Sylvie DAMAS, Henri BLONDEL, Laurent ORSERO, Conseillers Municipaux.

Absents excusés :

Anne-Marie CANDEL qui donne pouvoir à Joël SERAFINI
Magdeleine LÉGER qui donne pouvoir à Jean-Louis MAZZIA
Jean-Claude MORATAL qui donne pouvoir à Jean-Luc SANCHEZ
Michèle BEC qui donne pouvoir à Brigitte BACCHI
Nicolas ROMAN qui donne pouvoir à Jean-Pierre GRANGET

Absents :

Joël BONARIC, Eric BARTEAU, Magali ROBERT

Secrétaire de séance : Virginie VILLARD

80 03

Sur le rapport de Madame Sylvette PEZELIER, Adjointe au Maire,
La commune de Bédarrides a engagé la procédure de création de la ZAC des Garrigues par délibération en date du 25 septembre 2008 portant sur le lancement de la concertation relative à ce projet.

Par délibération n°2010-005 du 28 janvier 2010, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC des Garrigues.

La commune a confié la réalisation de cette opération à la société CITADIS dans le cadre d'une concession d'aménagement après mise en concurrence approuvée par une délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2010.

L'aménageur a notamment pour mission d'acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les biens nécessaires à la réalisation des ouvrages de cette opération dont il assurera la maîtrise d'ouvrage.

Par délibération 2009-211 du 24 septembre 2009, la Ville de Bédarrides a sollicité

l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire en vue de la réalisation de la ZAC.

Monsieur le Préfet de Vaucluse a prescrit l'ouverture des deux enquêtes conjointes qui se sont déroulées en Mairie de Bédarrides du 6 septembre au 8 octobre 2010.

Monsieur le commissaire enquêteur a remis à Monsieur le Préfet deux rapports d'enquêtes et de conclusions motivés en émettant un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Garrigues.

La Ville souhaite poursuivre l'opération de la zone d'aménagement concerté des Garrigues en intégrant les recommandations formulées par le Commissaire enquêteur.

Aussi, le conseil municipal doit se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération en application de l'article L126-1 du Code de l'urbanisme.

Les motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération de la ZAC des Garrigues sont les suivants.

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.

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

La demande de déclaration d'utilité publique nécessaire à la mise en œuvre de ce projet a pour objectif :

- Développement de 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).
- Déplacement de la maison de retraite médicalisée dans un cadre plus adapté et non inondable.
- Répondre aux exigences législatives concernant l'habitat social et locatif.

E) Dispositions de nature à compléter l'enquête publique pour répondre aux questions du commissaire enquêteur pouvant entraîner une légère modification du projet sans affecter l'équilibre général de celui-ci :

1/ Réalisation d'une étude concernant le chemin du bois de la garde :

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, les gênes éventuelles aux riverains, etc. Cette étude sera menée début 2011.

2/ Volet agricole de l'étude d'impact :

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.

3/ Aménagement paysager au sud de la ZAC :

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.

4/ Au sujet de la démarche environnementale (basée sur l'outil AEU de l'ADEME) :

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 sont prévus : 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.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement et notamment ses article L126-1 et R126-1,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le rapport de Monsieur le Commissaire enquêteur sur le projet de la ZAC des Garrigues,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de la ZAC des Garrigues en application de l'article L126-1 du code de l'environnement.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet de Vaucluse la déclaration d'utilité publique des travaux et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet au profit du titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC.

La présente déclaration de projet sera transmise à Monsieur le Préfet de Vaucluse afin de lui permettre de prendre l'arrêté de déclaration d'utilité publique en vue d'acquiescer le foncier nécessaire à la réalisation de la ZAC des Garrigues au bénéfice du titulaire de la concession d'aménagement.

La présente déclaration de projet fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R126-1 du Code de l'environnement.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour copie conforme,

Le Maire,

Joël SERAFINI

Pour le Maire

Le Directeur Général des Services

Romain HARDY



Date de publication, certifiée exécutoire le :

Le Maire,

Joël SERAFINI

Pour le Maire

Le Directeur Général des Services

Romain HARDY



Vu pour être annexé à mon arrêté
en date de ce jour,
Avignon, le

01 FEV. 2011

Le Préfet,

François BURDEYRON