

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

I – PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I – 1/ Décision du Tribunal Administratif

Par décision en date du 29 juin 2010, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Guy RAVIER pour conduire les enquêtes conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, valant également enquête publique pour la protection de l'environnement et parcellaire, nécessaires à la réalisation de la ZAC des Garrigues à Bédarrides.

Cet arrêté est joint en annexe n° 1.

I – 2/ Arrêté Préfectoral

Par arrêté SI2010-08-06-0110- PREF en date du 6 août 2010, le Préfet de Vaucluse a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques correspondantes.

Cet arrêté comprenant 11 articles fixe les modalités du déroulement de l'enquête (date d'ouverture, durée de l'enquête, permanences du commissaire enquêteur, affichage, mesures de publicité, etc...).

Cet arrêté est joint en annexe n° 1.

I – 3/ Textes réglementaires

L'enquête publique concernant la DUP a été prescrite conformément aux textes réglementaires suivants :

- Le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-16, L.122 -1, L.122-7 et R.122-1 à R.122-16,
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles R.11-14-1 à R.11-14-15 et R.11-19 à R.11-31,
- Le décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 et les articles L.122-1 à L.122-3 du code de l'environnement sur les études d'impact,
- Le décret n° 2005-467 du 13 mai 2005 portant modification du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Le décret n° 2009-496 en date du 30 avril 2009, relatif à l'autorité environnementale de l'Etat compétente en matière d'environnement (articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement),

- La délibération du Conseil Municipal de Bédarrides en date du 24 septembre 2009, sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes (jointe en annexe n° 1).

I – 4/ L'enquête et son déroulement

L'enquête s'est déroulée du 6 septembre 2010 au 8 octobre 2010 inclus sur la commune de Bédarrides.

Le dossier technique et le dossier administratif, ainsi que le registre destiné à recevoir les observations du public, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, à la Mairie de la Commune, aux heures d'ouverture au public.

I – 5/ Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations en Mairie de Bédarrides :

- Le lundi 6 septembre 2010, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Le mardi 21 septembre 2010, de 14 h 00 à 16h 30,
- le mercredi 29 septembre 2010, de 09 h 00 à 12 h 00,
- le vendredi 8 octobre 2010, de 14 h 00 à 16 h 30.

I – 6/ Publicité et information du public

• Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral, le Maire de Bédarrides a fait procéder, 15 jours avant le début de l'enquête, à l'affichage de l'avis d'enquête à l'hôtel de Ville et sur les lieux où le projet doit être réalisé.

Le certificat d'affichage correspondant est joint en annexe n° 2 du rapport.

• De plus, toujours conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral, l'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications dans deux journaux régionaux, sous la responsabilité du Préfet de Vaucluse, soit :

- Vaucluse Matin, le 18 août 2010 et le 8 septembre 2010,
- La Provence, le 19 août 2010 et le 09 septembre 2010.

Ces publications sont jointes en annexe n° 2.

- Enfin, l'avis d'enquête a été affiché sur le site par les soins de la Mairie. Le concessionnaire (CITADIS) a fait procéder à un constat d'huissier, également joint en annexe n° 2.

I – 7/ Composition du dossier mis à la disposition du public

- Le dossier technique, support de l'enquête, comportait un seul volume comportant les éléments suivants :

- Une notice explicative,
- Un plan de situation,
- Un plan général des travaux,
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses (estimation des coûts d'acquisition du foncier et estimation des travaux en VRD, plus le coût des travaux des équipements publics et des dépenses d'aménagements complémentaires),
- Une étude d'impact.

Etait joint à ce dossier l'avis de l'autorité environnementale.

- Le dossier administratif comprenait :

- l'arrêté préfectoral n° 12010-08-06-0110 PREF du 6 août 2010,
- le certificat d'affichage établi par le Maire de Bédarrides,
- le registre destiné à recueillir les observations du public.

II – OBJET DE L'ENQUETE ET CONSISTANCE DU PROJET

II – 1/ Objet de l'enquête et historique

Le dossier d'enquête a été établi en vue de l'acquisition de territoires nécessaires à la réalisation de l'opération « ZAC des Garrigues » par le concessionnaire de la ZAC qui en a été chargé par le concédant, c'est-à-dire la commune de Bédarrides, en application de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

Le projet soumis à l'enquête porte sur l'opération d'aménagement d'une partie de la zone 3NA 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 promouvoir un quartier résidentiel à proximité et en continuité directe avec les quartiers existants. La zone d'aménagement non contrainte par les risques d'inondation recouvre une quinzaine d'hectares.

Par délibération en date du 25 septembre 2008, le Conseil Municipal a décidé d'engager les études préalables à la création de la ZAC des Garrigues sur les terrains situés sur la colline du Montréal.

La concertation préalable a eu lieu du 27 septembre 2008 au 24 septembre 2009.

Une réunion publique s'est tenue en Mairie de Bédarrides pour présenter le projet, le 3 juillet 2009.

Par délibération en date du 24 septembre 2009, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC, précisant notamment :

- le périmètre de la ZAC,
- le programme global prévisionnel de construction.

Dans la même séance du 24 septembre 2009, le Conseil Municipal a délibéré pour désigner les membres de la commission municipale spécialisée, chargée de désigner le concessionnaire.

Une troisième délibération a été votée le 24 septembre 2009 pour :

- prononcer l'engagement de la procédure d'expropriation,
- approuver la composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et du dossier d'enquête parcellaire relatifs à l'opération de la ZAC.

Au cours de la séance du 28 janvier 2010, le Conseil Municipal a de nouveau donné son approbation à la création de la ZAC et à l'engagement de la procédure de consultation d'aménageurs, suite à l'avis favorable rendu par le DREAL le 12 janvier 2010 sur le projet d'étude d'impact.

Enfin, le 24 juin 2010, le concessionnaire a désigné la Société CITADIS en qualité de concessionnaire de l'opération et a approuvé les termes du contrat de concession.

L'ensemble de ces délibérations sont jointes en annexe n° 3 du rapport du commissaire enquêteur.

Il faut signaler que 3 propositions avaient été faites antérieurement pour réaliser un projet d'aménagement de la zone de la colline du Montréal, sans trouver de concrétisation.

Le projet soumis à l'enquête a voulu reprendre les points forts de chacun de ces projets, tout en cherchant à combler leurs lacunes.

II – 2/ Le projet soumis à l'enquête

Le projet envisagé par le maître d'ouvrage intègre 3 éléments principaux de programme : logements, activités sanitaires et sociales, avec le transfert de la maison de retraite située actuellement en centre ville, espace sportif et de loisirs.

La superficie totale de la ZAC est de 15,6 ha. Elle pourra accueillir 259 logements individuels et collectifs en accession et en locatif, et un EHPAD (maison de retraite). La part de logements aidés sera de 30 %, dans le respect des orientations fixées par le SCOT et le PLH.

Le choix a été fait de réaliser de petits collectifs, des maisons groupées et des logements individuels sur des parcelles réduites, ce qui permettra de réaliser une urbanisation relativement dense et mixte, mais qui reste à l'échelle de celle de la ville, dans ce secteur contigu au centre.

La maison de retraite sera située à proximité de l'Espace Boisé Classé (EBC) au sud est de la zone et l'équipement sportif en frontière sud de la zone.

Une part importante de la zone sera consacrée à l'aménagement paysager et aux espaces publics. Trois bassins de rétention des eaux pluviales traitées en aménagement paysager et accessibles au public seront créés pour compenser l'aménagement de la zone et pour compenser l'imperméabilisation de la zone.

Deux places centrales destinées à favoriser des rencontres et des échanges pour les habitants du quartier seront créées.

II – 3/ Appréciation sommaire des dépenses

Ce document a été annexé au dossier technique soumis à l'enquête.

L'estimation du coût de l'opération HT fait apparaître une dépense prévisionnelle qui s'élève approximativement à 6 689 881 euros.

Cette dépense comprend les coûts d'acquisition du foncier, des travaux et des aménagements complémentaires.

Le maître d'ouvrage précise que cette dépense, calculée à ce niveau de la réflexion opérationnelle, est donc théorique.

III – L'ETUDE D'IMPACT

Elle constitue la pièce C du dossier technique.

Elle comprend les parties suivantes :

- Une analyse de l'état initial du site et de son environnement, comprenant l'étude :
 - du milieu physique et naturel,
 - du milieu aquatique,
 - du site, des paysages et du patrimoine,
 - des réseaux,
 - du contexte socio-économique,
 - des déplacements,
 - des nuisances et des risques,
 - du contexte foncier,
 - du contexte réglementaire et urbanistique.

- Les raisons du choix du projet, comprenant :
 - les enjeux et le contexte du projet,
 - le projet d'aménagement,
 - la justification du projet du point de vue de l'environnement,
 - les raisons pour lesquelles, parmi les projets envisagés, le projet présenté a été retenu.

- Les effets directs et indirects, temporaires et permanents sur l'environnement et mesures compensatoires envisagées par le maître d'ouvrage, avec les paragraphes suivants :
 - effets sur le milieu physique et naturel,
 - mesures compensatoires sur le milieu physique et naturel,
 - effets sur le milieu biologique,
 - mesures compensatoires sur le milieu biologique,
 - effets sur le site, les paysages, le patrimoine,
 - mesures compensatoires sur le site, les paysages, le patrimoine,
 - effets sur les réseaux,
 - mesures compensatoires sur les réseaux,
 - effets sur le contexte socio-économique,
 - mesures compensatoires sur le contexte socio-économique,
 - effets sur les nuisances et les risques,
 - mesures compensatoires sur les nuisances et les risques,
 - effets sur le foncier,

- mesures compensatoires sur le foncier,
 - effets sur le contexte juridique et urbanistique,
 - mesures compensatoires sur le contexte juridique et urbanistique,
 - effets temporaires liés au chantier,
 - mesures compensatoires liées au chantier,
 - estimation des dépenses correspondant aux mesures compensatoires.
- Analyse des méthodes utilisées :
- méthode et ratio sur la population, l'emploi et les équipements,
 - méthode et ratio sur les déplacements,
 - méthode et ratio sur l'eau et les déchets,
- Résumé non technique.

IV – LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation préalable prévue à l'article 300-2 du code de l'urbanisme a été engagée dès le début du projet par une délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2008, qui a précisé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. Cette délibération est jointe en annexe n° 3 du rapport.

La concertation s'est tenue en Mairie de Bédarrides, du 27 septembre 2008 au 24 septembre 2009. Un dossier et un registre destiné à recueillir les observations a été mis à la disposition du public pendant cette période. Une réunion publique d'information s'est tenue en Mairie le 3 juillet 2009.

Les thèmes évoqués par le public ont été les suivants :

- Les accès et la gestion du flux de circulation,
- La sécurité des piétons dans les voiries de la ZAC,
- L'écoulement des eaux pluviales et le dimensionnement des bassins de rétention,
- Capacité de la commune à accueillir les enfants des nouvelles habitations dans les équipements scolaires et de petite enfance,
- Prix d'achat des terrains appartenant aux propriétaires concernés par le projet,
- Répartition des produits habitants (lots libres, maisons groupées, maisons collectives, logements en immeubles collectifs),
- Préservation des espaces boisés classés,
- Contraintes applicables pour les futures constructions,
- Equipements sportifs.

Le bilan de cette concertation préalable a été approuvé par le Conseil Municipal dans les séances du 24 septembre 2009 et du 28 janvier 2010 (voir délibérations jointes en annexe n° 2).

V – PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE - OBSERVATIONS ET THEMES ABORDES

On aurait pu s'attendre à une participation du public plus importante dans cette enquête. Comme, dans la plupart des cas, la mobilisation s'est effectuée dans les derniers jours de l'enquête.

Ce sont surtout les propriétaires concernés par l'expropriation de leurs parcelles qui se sont déplacés pour rencontrer le commissaire enquêteur ou qui ont exprimé leur avis par courrier.

La plupart des intervenants ont été très critiques vis-à-vis du projet. S'il n'ont pas affiché une opposition très déterminée, ils ont fait part d'une grande réserve.

S'agissant du climat de l'enquête, il faut dire que les opposants au projet ont présenté leurs arguments avec beaucoup de détermination, mais toujours dans la pondération. Certains n'ont pas hésité à faire des propositions constructives pour amender le projet dans le cas où il se réaliserait.

Le commissaire enquêteur a établi un listing des observations contenues dans le registre d'enquête mis à la disposition du public et dans les documents annexés avec un résumé de chacune d'entre elles.

L'étude de ce listing fait apparaître que 16 observations ont été émises par le public.

A partir de ces observations, le commissaire enquêteur a établi la liste des thèmes abordés par le public. On peut les classer de la façon suivante :

- la procédure,
- le dossier support de l'enquête,
- un projet « démesuré »,
- un site inapproprié,
- des accès inadaptés,
- l'imperméabilisation du site,
- la maison de retraite,
- les nuisances et les perturbations,
- des espaces verts qui disparaissent,
- les logements sociaux,
- le traitement des eaux usées,
- l'indemnisation des propriétaires,
- l'impasse des Casers,
- les nuisances apportées à la ZAC par le traitement du vignoble,

- les remarques du Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône

Par courrier en date du 12 octobre 2010, le commissaire enquêteur a fait parvenir au Maire de Bédarrides la synthèse des observations émises par le public, classées par thèmes, ainsi que la liste et le résumé de ces observations. Son avis sur ces observations a été sollicité.

Le courrier, le listing et la synthèse des observations classées par thèmes sont joints en annexe n° 4.

Le Maire de Bédarrides a fait parvenir sa réponse le 20 octobre 2010. Ce document est joint en annexe n° 4.

VI – VISITES DES LIEUX ET REUNIONS DE TRAVAIL

- Le 24 août 2010, de 9 h 30 à 12 h, le commissaire enquêteur a procédé une visite des lieux, accompagné de Monsieur Hardy, Directeur Général des Services de la Mairie de Bédarrides et de Monsieur Rousset, Responsable Foncier de CITADIS, concessionnaire de la ZAC des Garrigues. Une réunion de travail a suivi cette visite, au cours de laquelle le projet a été présenté, les deux personnes précitées répondant point par point aux questions du commissaire enquêteur.

Lors de cette rencontre, le commissaire enquêteur a insisté sur un certain nombre de dispositions matérielles à prendre pour le bon déroulement de l'enquête, en particulier pour l'enquête parcellaire.

A la suite de cette réunion, le commissaire enquêteur a procédé à la signature et aux paraphes des dossiers techniques mis à la disposition du public et aux registres d'enquête.

- Le 28 septembre 2010, de 11 h à 12 h, le commissaire enquêteur a souhaité procéder à une nouvelle visite des lieux pour vérifier en particulier le problème des accès à la zone et des espaces boisés classés. Il était accompagné lors de ce déplacement de Messieurs Rousset et Bourdin (CITADIS).

- Le 11 octobre 2010, de 15 h à 16 h 30, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Hardy et Monsieur Rousset pour évoquer les observations du public et identifier les différents thèmes abordés par les intervenants.

- Le 20 octobre 2010, de 9 h à 10 h 30, une réunion de travail s'est tenue en Mairie de Bédarrides pour examiner les réponses du Maire au commissaire enquêteur. Assistaient à cette réunion Monsieur Hardy, Directeur des Services de la Mairie, Monsieur Rousset (CITADIS) et le commissaire enquêteur.

DEUXIEME PARTIE : DISCUSSION, CONCLUSIONS ET AVIS

I – DISCUSSION

I – 1/ Sur l'enquête et les procédures

L'enquête s'est déroulée en parfaite conformité avec les dispositions fixées par l'arrêté préfectoral n° SI2010-08-06-0110 en date du 6 août 2010.

A signaler que des remarques ont été émises par quelques intervenants (observations n° 4, 5 et 9) qui ont contesté la procédure, en particulier :

- L'absence de concertation (observation n° 4),
- Le manque d'informations sur le projet (observation n° 9),
- La modification du POS de 1983 (observation n° 4),
- L'absence du respect du POS (observation n° 5).

• **Sur l'absence de concertation (observation n° 4) et le manque d'informations sur le projet (observation n° 9)**

Cette intervenante (observation n° 4) affirme que le projet a été imposé à tous les propriétaires sans concertation. Un autre regrette un manque d'informations précises sur le projet (observation n° 9).

• **Dans sa réponse, le Maire** indique que « *la création de la ZAC a fait l'objet d'une concertation importante durant toute la phase d'élaboration du projet de création* ». Il évoque, pour étayer son affirmation : la concertation préalable, la réunion publique du 9 juillet 2010, l'exposition mise en place pendant 3 mois pour informer le public sur le projet, une réunion en Mairie en janvier 2010 de tous les propriétaires concernés.

• **Le commissaire enquêteur estime que les observations concernant l'absence de concertation et d'informations sur le projet ne sont pas fondées.**

- **Sur le respect du POS (observations n° 4 et 5)**

Il est reproché à la commune d'avoir, avec la complicité de divers services administratifs (DDE, DDA, Préfecture), obtenu le classement de la zone 3NA en zone NAUZ (observation n° 4). Projet établi par CODRA sans respect du POS (observation n° 5).

- **Le Maire, dans sa réponse**, indique que *«le POS a été modifié par délibération en date du 25 mars 2010, pour assurer la conformité de l'opération de création de la ZAC et de demande de DUP avec ledit document »*.

- **Le commissaire enquêteur estime que les deux remarques portées sur une procédure qui n'aurait pas été respectée ne sont pas fondées. Il faut rappeler que la modification du POS a été approuvée par délibération du 25 mars 2010, après une enquête publique, avec avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur (délibération jointe en annexe n° 3).**

I – 2/ Sur l'information du public

La publicité prescrite par la loi, tant par affichage en Mairie de Bédarrides que par parution dans 2 quotidiens locaux, au moins 15 jours avant le début des enquêtes et rappelée dans les 8 premiers jours de celles-ci, a été suffisante pour informer le public sur la nature de l'enquête, sa durée, le lieu où pouvait être consulté le dossier, les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur.

Un certificat d'affichage et les photocopies des parutions dans la presse sont joints en annexe n° 1.

De plus, l'avis d'enquête a été affiché sur le site par les soins de la Mairie de Bédarrides. Le concessionnaire de la ZAC (CITADIS) a fait procéder à un constat d'huissier joint également en annexe n° 2.

- **En conclusion, le commissaire enquêteur, vu la mobilisation du public au cours de cette enquête, apportant ainsi la preuve que la population a été suffisamment informée, considère que la procédure en la matière a été conforme aux prescriptions contenues dans la législation en vigueur. Il constate d'ailleurs qu'aucune observation n'a été portée sur le registre pour dénoncer une insuffisance de l'information concernant les conditions de l'enquête.**

I – 3/ Sur le dossier, support de l'enquête

Le dossier mis à la disposition du public peut être considéré comme un document de qualité. L'autorité environnementale l'a d'ailleurs évoqué dans son avis du 30 juillet 2010.

La notice explicative, le plan de situation, le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages importants permettaient d'appréhender rapidement l'objet de l'enquête. Des cartes et des plans très lisibles rendaient le dossier parfaitement accessible à tout public.

L'étude d'impact réalisée par un cabinet compétent était certes un document plus complexe. Il faut toutefois souligner que le résumé non technique annexé à l'étude d'impact rendait le document très lisible.

Les nombreuses photographies, cartes, plans, schémas graphiques, contenus dans cette étude permettaient de bien appréhender le projet.

Toutefois, quelques remarques relatives au dossier ont été portées sur le registre par le public. On a en particulier abordés les thèmes suivants :

- Le choix du cabinet ayant réalisé le dossier (observation n° 4),
- La sous estimation de la population prévue sur le site (observation n° 5),
- L'insuffisance de l'étude d'impact s'agissant du volet agricole (observation n° 15),
- L'absence de délimitation des aires AOC concernées dans le document de présentation du projet (observation n° 15).

Dans son courrier en date du 10 octobre 2010 joint en annexe n° 4, le commissaire enquêteur a sollicité l'avis du maître d'ouvrage s'agissant de ces 4 observations du public.

Les deux observations émises par le Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône seront étudiées dans le cadre d'une analyse globale du mémoire de ce syndicat au paragraphe III (les thèmes abordés par le public).

S'agissant des 2 premières observations (n° 4 et 5), le maître d'ouvrage a apporté les réponses suivantes :

• **Sur le choix du cabinet ayant réalisé le dossier (observation n° 4)**

Un intervenant se demande pourquoi « il a été fait appel à un organisme si éloigné de Bédarrides qui ne connaît pas la nature du sous-sol ».

• **Dans sa réponse, le Maire** indique que « *le choix du cabinet CODRA a été réalisé à la suite d'une mise en concurrence au niveau national avec publicité au niveau national, comme l'impose le code des marchés publics, le critère géographique ne pouvant constituer un moyen de sélection des prestataires de la commune* ».

- **Le commissaire enquêteur estime que la réponse du Maire est tout à fait satisfaisante, l'observation n'étant pas fondée.**

- **Sur la sous estimation de la population prévue sur le site (observation n° 5)**

Cette intervenante estime que l'apport de population sur le site (635 habitants) est sous estimé dans le dossier. Certains parlent de 30 % de population en plus à cause du projet (observations n° 1 et 2).

- **Dans sa réponse, le maître d'ouvrage** indique que *« le projet prévoit une augmentation de la population de l'ordre de 15 % sur 5 ans, avec la réalisation de 259 logements, avec un niveau moyen des foyers de 2,4 personnes par logements »*.

- **Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.**

II – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pendant la durée de l'enquête, 16 observations ont été portées sur le registre d'enquête.

- Sur la forme :

Ces observations se présentent le plus souvent sous forme d'annotations inscrites sur le registre (7) ou sous forme de lettres envoyées par courrier en recommandé avec accusé de réception au commissaire enquêteur (7) ou de documents déposés lors de permanences et annexés au registre (2).

On notera que 2 personnes (Mme Raimondi Nicole et Mr et Mme Roux Raymond) sont intervenues à 2 reprises au cours de l'enquête.

Il faut également signaler le mémoire de 3 pages du Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône envoyé par fax en Mairie de Bédarrides à l'attention du commissaire enquêteur le 8 octobre 2010.

On peut constater que plusieurs propriétaires concernés par le projet se sont déplacés pour émettre un avis sur le projet soumis à l'enquête (déclaration d'utilité publique), tout en participant à l'enquête parcellaire qui permettait de mettre en place la procédure d'acquisition de leurs terrains nécessaire à la réalisation de l'opération.

- Sur le fond :

D'une manière générale, les intervenants ont été très critiques vis-à-vis du projet soumis à l'enquête. Par contre, il n'y a pas eu de leur part un rejet « ferme et massif » de création de la ZAC, si ce n'est le Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône qui a émis « un avis défavorable ».

Le public, conscient que le projet s'inscrit dans une logique de développement sur des espaces non inondables, n'a pas voulu rejeter totalement cette opération, mais a souhaité exprimer un certain nombre de craintes et de préoccupations et soumettre un certain nombre d'interrogations sur des problèmes générés par le projet (les accès, l'écoulement des eaux pluviales, le trafic, la disparition des espaces verts, la densité de l'opération, etc...).

Certains n'ont pas hésité à faire des propositions constructives pour faire évoluer le projet.

La plupart des propriétaires qui se sont exprimés ont fait part des difficultés de la perte d'une partie de leurs terres, qui ne serait pas sans conséquences « affectives » et surtout économiques sur le devenir de leur exploitation, alors qu'ils subissent depuis 5 ans une crise viticole importante. Il craignent surtout de ne pas être indemnisés « sur des bases réalistes ».

III – LES THEMES ABORDES PAR LE PUBLIC

III – 1/ Le projet est surdimensionné

Un certain nombre d'intervenants ont parlé de projet démesuré, gigantesque, aberrant, etc... (observations n° 1, 2, 5, 6, 11, 16), tout en parlant d'une densité de population sur le site trop importante (259 logements, 637 habitants supplémentaires), qui va changer complètement la physionomie de la commune (apport de 30 % de population nouvelle).

- **Le maître d'ouvrage**, dans sa réponse, indique que *« la dimension du projet est parfaitement justifiée en raison des caractéristiques géographiques de la commune et des directives nationales en matière d'urbanisation »*.

Il indique que *« le projet prévoit une augmentation de la population de 15 % sur une échéance de 5 ans (et non de 30 %) et que la densité des logements est parfaitement raisonnable et correspond aux obligations du SCOT et des lois SRU et Urbanisme et Habitat »*.

- **Le commissaire enquêteur** approuve la réponse du maître d'ouvrage. En effet, dans une commune où, à cause du PPRI de l'Ouvèze, les espaces non inondables sont très rares, il ne faut pas négliger le potentiel important en matière d'urbanisation que représente la partie sud du site du Montréal.

Il convient donc de réussir ce projet en ayant à l'esprit qu'il faut optimiser le foncier (de plus en plus rare et de plus en plus cher) et s'engager par conséquent dans des projets urbains plus compacts. La Loi SRU préconise d'ailleurs *« une utilisation économe des espaces urbains et une mixité sociale dans l'habitat urbain »*.

Le commissaire enquêteur considère que le projet soumis à l'enquête prend en compte ces deux critères majeurs, tout en s'inscrivant de façon cohérente dans la continuité du quartier existant sur la colline Montréal.

III – 2/ Le site est inapproprié à la réalisation du projet (observations n° 3, 11 et 16).

Il provoque la disparition d'activités agricoles (observation n° 2). Il sera inaccessible en cas de crues importantes de l'Ouvèze (observations n° 6, 7, 11, 16). Il est traversé par une canalisation d'adduction d'eau potable grevée par une servitude, empêchant toute construction (observations n° 4, 12). Le projet est à situer sur des terrains proches

des commerces, des services et des voies principales (observations n° 3, 7, 16). Il faut réserver le quartier des Garrigues à de l'habitat individuel traditionnel avec de grands espaces pour les propriétaires (observations n° 3, 16).

• **Dans sa réponse, le Maire** indique que *« cet aménagement ne provoque pas la disparition d'activités agricoles, cette zone étant reconnue depuis 1981 comme ayant vocation à être urbanisée »*.

Il confirme sa position sur le refus de création de commerces sur le site en ajoutant que *« cette extension permettra de revitaliser le commerce de centre ville »*.

Il indique également que *« le projet intègre la contrainte de la présence d'une canalisation d'eau potable de grande dimension sur le site »*.

Il réfute les arguments de ceux qui indiquent que le site sera inaccessible en cas de crue, *« ce secteur étant accessible par le biais d'un chemin rural existant qui dessert la commune de Sorgues »*.

• **Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maire.**

Il est clair que depuis 1981, où cette zone a été classée au POS de la commune en zone 3NA d'urbanisation future, les agriculteurs savaient qu'à terme, ils devraient se séparer de leurs terres pour faire place à de l'habitat.

De plus, cette révision du POS a été confortée par la modification n° 7 du POS de la commune qui, par délibération en date du 25 mars 2010 (jointe en annexe n° 3) en créant à la place de la zone 3NA une zone « NAUZ », permettant l'ouverture à l'urbanisation du périmètre de la ZAC.

Le Maire a également répondu à l'observation judicieuse concernant la servitude due à la canalisation d'eau potable de grande dimension qui traverse le site, en indiquant que ce sont des cheminements piétons ou des voiries qui seront créés sur l'emprise de la servitude. Aucune habitation n'y sera construite, bien entendu.

S'agissant de l'absence de création de commerces sur le site, il s'agit d'une décision politique de la commune, voulant à tout prix sauvegarder et revitaliser le commerce de centre ville, décision sur laquelle le commissaire enquêteur n'émettra aucune observation.

Enfin, s'agissant de l'utilisation du chemin rural situé sur la commune de Sorgues, il sera nécessaire, le moment venu, de vérifier son accessibilité par des véhicules de secours et d'incendie.

III – 3/ Les accès à la future ZAC (en particulier le chemin du Bois de la Garde) sont inadaptés pour desservir le site. Les observations sont très nombreuses sur ce sujet (observations n° 1, 4, 6, 7, 10, 11, 14, 16). Certains se demandent si le site sera accessible aux services de secours et d'incendie (observation n° 14).

- **Dans sa réponse, le maître d'ouvrage** indique que *« le dossier inclut l'aménagement ponctuel des voiries existantes pour permettre une circulation fluide, mais visant à limiter la vitesse, notamment sur la totalité du chemin du Bois de la Garde. Les autres voiries seront créées en respectant les exigences des services d'incendie et de secours »*.

- **Le commissaire enquêteur estime que les craintes émises par les intervenants, concernant le chemin du Bois de la Garde, sont tout à fait justifiées.**

Pour s'y être rendu à plusieurs reprises, le commissaire enquêteur a pu constater qu'à plusieurs endroits, deux véhicules ne pouvaient se croiser. Qu'en sera-t-il lorsqu'il s'agira de véhicules poids-lourds ou d'engins agricoles ou de chantier ?

Le commissaire enquêteur comprend certes le souci du Maire de vouloir limiter la vitesse sur une voirie qui va connaître un trafic important et créer, de fait, des nuisances et des risques d'accidents. Toutefois, laisser en place des goulots d'étranglement qui rendraient la circulation très difficile, ne peut être une solution acceptable. Il existe d'ailleurs d'autres moyens de limiter la vitesse (panneaux 30 ou 50, ralentisseurs, etc...).

Le dossier fait certes apparaître que l'agrandissement de ce chemin est prévu et qu'une parcelle appartenant à la SNCF devrait être acquise pour effectuer ces travaux. Il seront techniquement très difficiles à réaliser si l'on veut créer une voirie qui puisse supporter près de 300 véhicules par jour supplémentaires aux heures de pointe et certainement près de 1 000 dans la journée. La proximité immédiate de la voie ferrée ne laisse que peu de place pour procéder à l'agrandissement.

- **Ce sujet faisant partie des préoccupations principales des personnes ayant participé à l'enquête et à la concertation préalable, le commissaire enquêteur proposera, dans son avis final, une recommandation au maître d'ouvrage.**

III – 4/ L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation

L'urbanisation très dense aura pour conséquence l'imperméabilisation des sols et provoquera des ruissellements importants en cas d'épisodes pluvieux remarquables (observations n° 1, 4, 7, 11, 16). Risque d'inondation de la voie ferrée.

• **Dans sa réponse, le Maire** rappelle que, dans le dossier soumis à l'enquête, « *la gestion des eaux pluviales sur le site a été intégrée et des bassins de rétention sont prévus* ». De plus, « *un système de récupération des eaux pluviales sur l'ensemble du quartier Montréal est à l'étude pour une réalisation en 2011* ».

Enfin, il rappelle que « *le dossier Loi sur l'eau, dans le cadre de la procédure (autorisation ou déclaration) reprendra tous ces éléments* ».

• **Le commissaire enquêteur** considère que le dossier a clairement traité ce problème et que, par conséquent, le Maire a parfaitement répondu aux questions de la population sur ce sujet. Celui-ci rappelle avec raison que c'est la procédure « Loi sur l'eau » du 3 janvier 1992 qui donnera lieu à une étude spécifique concernant les impacts de l'opération sur les eaux et qui, éventuellement, proposera des modifications au projet.

Le commissaire enquêteur estime donc que la réponse du Maire prend en compte les préoccupations du public sur ce sujet.

III – 5/ La maison de retraite (EHPAD)

Un certain nombre de personnes pensent que l'implantation de la maison de retraite sur ce site n'est pas un choix judicieux (observations n° 4, 5, 7, 16). Trop éloignée des commerces, activités diverses, bâtiments publics, etc...,

• **Le maître d'ouvrage**, dans sa réponse, indique que « *l'implantation de l'EHPAD vise à offrir un bâtiment de qualité, répondant aux exigences actuelles pour l'accueil de nos aînés sur un site non inondable. La commune a privilégié le cadre de vie qui permettra d'avoir un espace vert à proximité* ».

• **Le commissaire enquêteur approuve la réponse du maître d'ouvrage et considère que ce nouveau bâtiment, implanté à proximité d'un Espace Boisé Classé, permettra aux résidents de profiter d'un meilleur cadre de vie et de vivre dans un établissement fonctionnel adapté à leur situation de dépendance, ce qui n'est pas le cas actuellement.**

III – 6/ Nuisances et perturbations

La population estime que le projet va provoquer de nombreuses nuisances et perturbations au niveau :

- de la circulation, avec une forte augmentation du trafic routier (observations n° 3, 4, 5, 8, 11, 16), en particulier de la circulation du matériel agricole sur les voies d'accès qui se trouvent déjà insuffisantes (observation n° 13),

- du stationnement sur le site (observations n° 3, 11, 14). Beaucoup d'intervenants estiment que le nombre de places de parking est insuffisant.

• **Dans sa réponse, le Maire** indique que « *l'augmentation du trafic sera une réalité, c'est la raison pour laquelle la commune a réduit l'envergure du projet pour limiter les nuisances et l'étude d'impact prévoit les mesures compensatoires nécessaires à ce flux supplémentaire* ». Il indique également que « *le projet va être conçu dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) qui tiendra compte de l'ensemble des éléments naturels du site* ».

• **Le commissaire enquêteur** constate en effet que le dossier indique clairement les mesures compensatoires prévues s'agissant de la circulation routière et du stationnement (voir page 105 – Etude d'impact), des nuisances sonores avec création d'une butte d'isolement acoustique le long du chemin du Bois (voir page 107 – Etude d'impact).

Il estime donc que la réponse du maître d'ouvrage répond clairement aux interrogations du public.

Il demande toutefois au Maire de respecter scrupuleusement les mesures compensatoires concernant les effets temporaires liés au chantier, les impacts et les nuisances dues aux travaux (bruit de engins, poussière, perturbation du trafic due aux mouvements importants de camions, etc...) risquant d'être pénalisants pour la population, surtout si l'on considère que ces travaux s'étaleront sur 5 ans.

III – 7/ Traitement des eaux usées

Un intervenant se pose la question de savoir si la station d'épuration de la commune pourra absorber l'augmentation du volume des eaux usées générée par la ZAC (observation n° 11).

• **Dans sa réponse, le Maire** indique que « *le traitement des eaux usées se fera par le biais d'une extension réalisée par l'aménageur du réseau d'assainissement collectif. La capacité actuelle de la station d'épuration est de 6000 équivalents/habitants. Sa capacité est donc suffisante pour accueillir la population de la nouvelle ZAC* ».

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Il constate toutefois que le raccordement des logements de la future ZAC devrait venir saturer la station d'épuration, qui atteindra sa capacité maximale à la suite de ce projet, et qu'il n'y aura pratiquement plus de marge pour les projets de développement futurs (voir avis de l'autorité environnementale, page 3).

Les élus devront donc apporter une attention particulière à ce problème, si la commune souhaite poursuivre sa politique d'urbanisation.

III – 8/ Disparition d'espaces verts, de haies existantes

Deux observations sur ce sujet (n° 5 et n° 8), les intervenants estimant qu'il s'agit d'une atteinte au paysage.

- **Le Maire, dans sa réponse**, estime que *« le projet comporte une attention particulière sur les espaces verts de la zone en conservant dans sa totalité l'espace boisé classé, les principales haies de la zone, ou en prévoyant la reconstitution de haies végétales si elles devaient être déplacées »*.

- **Le commissaire enquêteur n'a aucune observation à émettre sur cette réponse tout à fait satisfaisante.**

III – 9/ Création de logements sociaux

Pourquoi implanter de nouveaux logements sociaux ? Il en existe déjà 80 sur la commune (observation n° 4). Plus de 200 logements sociaux dans la ZAC. Pourquoi ?

- **Le maître d'ouvrage, dans sa réponse**, indique que *« la commune a intégré la création de 80 logements sociaux sur cette zone pour être en conformité avec les directives des services préfectoraux et du SCOT du bassin de vie de l'aire avignonnaise »*.

- **Le commissaire enquêteur estime en effet que la position de la commune sur ce sujet est tout à fait conforme à la législation en vigueur (loi SRU) et aux orientations prévues par le SCOT et par le PLH. Afin de réussir une véritable mixité sociale, le Maire devra veiller, dans le projet définitif, à ne pas concentrer ces logements sociaux sur un même site, mais à les répartir équitablement sur l'ensemble de la ZAC.**

III – 10/ L'indemnisation des propriétaires

L'indemnisation proposée aux propriétaires est trop basse (observations n° 7, 16) par rapport à la situation des terrains. Certains souhaitent être indemnisés « sur des bases réalistes » (observation n° 13). D'autres estiment que la « valeur marchande » des constructions voisines existantes subira une « baisse sensible » à cause du projet.

- **Dans sa réponse, le maître d'ouvrage** indique que *« les remarques font état de l'intérêt certain des propriétaires d'obtenir une indemnisation la plus importante »*

possible, or l'estimation a été faite sur la base des estimations du service France Domaines et de la vénale des constructions avoisinantes, sous la forme de lotissements ».

- **Le commissaire enquêteur n'a aucune observation à émettre sur cette réponse.**

III – 11/ Observations diverses

III – 11/1. L'impasse des Casers

Pourquoi cette impasse, mitoyenne du projet, est totalement ignorée dans le projet ? (absence de « lien social » avec le nouveau projet) (observation n° 11)

- **Dans sa réponse, le maître d'ouvrage** indique que « *le projet prévoit la connexion du fond de l'impasse des Casers pour assurer une meilleure desserte des habitations qui y seront réalisées* ».

- **Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.**

III – 11/2. Proximité des habitations

La proximité des habitations situées à l'extrême sud de la future ZAC jouxtant les vignobles implantés sur la commune de Sorgues risque de poser problème lors des pulvérisations de produits sanitaires effectuées par les viticulteurs pour le traitement des vignes (observation n° 13).

- **Dans sa réponse, le maître d'ouvrage** précise que « *la proximité de cultures viticoles sur la commune de Sorgues et les problèmes liés aux traitements sanitaires sera traitée par la création de haies en limite de propriété, ce qui constituera un barrage naturel lors de l'application de pesticides par les exploitants* ».

- **Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.**

III – 11/3. Le mémoire du Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône (observation n° 15)

Un certain nombre de problèmes non négligeables relatifs à la réalisation de la ZAC sont avancés par cette organisation :

- caractère « laconique » du dossier et en particulier de l'étude d'impact,
- absence de délimitation des aires AOC concernées dans le dossier,

- effets du projet sur l'environnement et en particulier sur les vignes limitrophes,
- disparition de terres agricoles au profit de l'urbanisation,
- cinq exploitations amputées d'un « potentiel qualitatif certain » qui pourraient voir l'équilibre économique de ces exploitations troublé par le projet,
- modification paysagère néfaste à l'identité viticole forte du secteur,
- modification néfaste du régime hydrique naturel et du microclimat des vignes avoisinantes,
- nuisances temporaires générées par le chantier.

• **Dans sa réponse, le maître d'ouvrage** indique que « *concernant l'étude d'impact et le volet agricole, cette question a été traitée tout au long de l'étude d'impact qui a clairement identifié la nécessité de créer une nouvelle frontière entre l'urbanisation et l'activité agricole. Sur ce point, il y a lieu de préciser que le projet ne prévoit aucune liaison entre la zone urbanisée et la zone viticole : la limite entre ces deux secteurs sera végétalisée et les lots situés en limite du secteur viticole seront clôturés* ».

Le maire indique par ailleurs que « *le projet local de l'urbanisme arrêté par le Conseil Municipal, par délibération 2010-56 du 24 juin 2010, prévoit l'aménagement de terres vouées à l'urbanisation dans le document d'urbanisme antérieur* ».

A la remarque concernant « *la modification paysagère néfaste à l'identité forte du secteur* », le maître d'ouvrage répond en indiquant que « *le dossier AEU (approche environnementale de l'urbanisme) permettra de traiter notamment la question de l'intégration de la ZAC dans le site viticole* ».

• **Le commissaire enquêteur veut d'abord signaler la qualité du mémoire réalisé par le Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône.**

Il considère qu'un certain nombre des observations faites par cette organisation professionnelle sont tout à fait justifiées.

Il constate que le maître d'ouvrage n'a pas répondu, dans son courrier du 20 octobre 2010, à l'ensemble des observations du Syndicat, retenues par le commissaire enquêteur.

N'ont pas été traités les sujets suivants :

- absence de délimitation des aires AOC concernées dans le dossier,
- équilibre économique de certaines exploitations impactées par le projet,
- effets du projet sur l'environnement,
- modification néfaste du régime hydraulique naturel et du microclimat des vignes avoisinantes.

Sur d'autres sujets, des réponses satisfaisantes ont été apportées par le maître d'ouvrage aux observations suivantes :

- disparition de terres agricoles au profit de l'urbanisation,
- modification paysagère néfaste à l'identité viticole forte du secteur,
- nuisances temporaires générées par le chantier.

Par contre, si le dossier technique support de l'enquête est un document de qualité, il est clair que le volet agricole de l'étude d'impact est nettement insuffisant, puisqu'il ne prend pas en compte les effets du projet sur l'environnement et en particulier sur le vignoble voisin de la ZAC, ainsi qu'une éventuelle modification du régime hydraulique naturel et du microclimat de ce vignoble.

Il faut toutefois rappeler que, conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le projet devra faire l'objet d'un dossier de déclaration. Cette procédure donnera lieu à l'élaboration d'une étude spécifique concernant les impacts de l'opération sur les eaux, et vérifiera si le projet, tel qu'il est à ce jour défini, permet de maintenir l'intégrité du système hydraulique local.

• Le commissaire enquêteur, dans ses conclusions, recommandera au maître d'ouvrage de vérifier dans cette étude si le projet génère un impact sur le régime hydraulique naturel du vignoble avoisinant et si, tel était le cas, de prévoir les mesures compensatoires nécessaires ou éventuellement d'apporter des modifications au projet.

De plus, il faut rappeler que le maître d'ouvrage ou son concessionnaire, une fois la DUP accordée, devra constituer un dossier de réalisation de la ZAC et que ce dossier prévoit la possibilité d'apporter des modifications à l'étude d'impact et, le cas échéant, de compléter le volet agricole.

IV – L’AVIS DE L’AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Ainsi que le prévoit la législation en vigueur, le dossier technique soumis à l’enquête comprend l’avis de l’Autorité Environnementale. La Direction Régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement de Provence Côte d’Azur, a été saisie par le Préfet de Vaucluse le 14 juin 2010, le dossier étant reçu le 16 juin 2010.

L’autorité environnementale a remis son avis au Préfet de Vaucluse le 30 juillet 2010, respectant ainsi le délai de deux mois prévu par la loi.

Deux enjeux majeurs ont été identifiés par cette instance :

- porter une attention particulière sur la gestion des eaux, le projet ne devant pas aggraver la situation en aval,
- épuration efficace des effluents domestiques afin de ne pas détériorer la qualité de l’eau de l’Ouvèze.

Sur ces deux sujets, l’autorité environnementale estime que le dossier (« clair et de qualité ») aborde l’ensemble des thèmes de l’environnement. Il indique que « *certain points seront développés ultérieurement lors de l’établissement du dossier Loi sur l’eau* ».

Après avoir approuvé la justification du projet et l’ensemble des mesures compensatoires proposées, l’autorité conclut ainsi : « *Ce projet de ZAC répond à un besoin de développement urbain argumenté et prend en compte l’ensemble des thèmes de l’environnement de manière pertinente. Le dossier Loi sur l’eau viendra préciser plusieurs points techniques, les objectifs devant rester ceux évoqués dans l’étude d’impact* ».

Le commissaire enquêteur prend acte de l’avis de l’Autorité Environnementale.

V – CONCLUSIONS MOTIVEES

Après avoir analysé les observations du public et l'avis de l'autorité environnementale, il appartient au commissaire enquêteur de vérifier si le projet soumis à l'enquête est d'utilité publique et répond à un besoin réel de la commune, maître d'ouvrage de l'opération, tout en ayant à l'esprit que l'intérêt général doit l'emporter sur les intérêts privés.

Un arrêt du Conseil d'Etat en date du 25 mai 1971 précise qu' « *une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle comporte* ».

L'intérêt du projet :

Il est évident. Il a été reconnu par l'autorité environnementale qui affirme que « *le projet est justifié par la nécessité de créer de nouveaux logements, y compris sociaux* ». Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une volonté politique des élus de Bédarrides de vouloir inverser la tendance démographique observée depuis une dizaine d'années sur la commune, à savoir une diminution de la population, cette tendance s'expliquant en particulier par :

- un manque de diversité dans l'offre actuelle de logements à des prix accessibles, et notamment une faible part de petits logements pour les primo-accédants ou jeunes locataires,
- un déficit important de l'offre locative sociale et une demande importante pour ce type de logement.

Le coût de l'opération :

Le coût de l'opération, tel qu'il est affiché dans le dossier technique, s'élève à 6 689 881 euros HT, comprenant les acquisitions, les travaux d'aménagements complémentaires, le maître d'ouvrage affirmant que « *ces données sont indicatives* » à ce niveau de la réflexion opérationnelle.

Il faut toutefois rappeler que ce projet ne pèsera pas sur les finances de la commune, puisque l'opération a été concédée à la société CITADIS par délibération en date du 24 juin 2010.

Le traité de concession d'aménagement (joint en annexe n° 2) prévoit que les acquisitions sont entièrement financées par l'aménageur (article 4, Titre II), que l'aménageur prend à sa charge la réalisation et le financement des équipements (article 7, Titre III) et que « le résultat excédentaire qui résulterait de l'arrêté des comptes sera

partagé à hauteur de 40 % pour le concédant et 60 % pour l'aménageur (article 13, Titre IV).

Il s'agit d'une opération dans laquelle la commune ne prend aucun risque financier.

Les inconvénients d'ordre social et environnemental :

Ils ont été identifiés dans l'étude d'impact.

Les principaux inconvénients atteindront l'environnement humains. Les nuisances dues au bruit, à la circulation et au stationnement devraient être atténuées par les mesures compensatoires prévues dans le projet.

L'environnement naturel sera certes touché par la disparition d'une dizaine d'hectares de vignes et de quelques haies. La gestion des eaux pluviales et des eaux de ruissellement est bien prévue dans le projet par la création de bassins de rétention et de noues végétalisées. Les espaces boisés existants seront conservés et de nombreuses haies seront replantées.

Des inconvénients d'ordre social ou économique pourront affecter certains propriétaires de vignobles concernés par le projet. Il faut toutefois rappeler que le recours à l'expropriation prévoit l'indemnité de base prévue par le service des Domaines, à laquelle s'ajoute le versement d'une indemnité dite « de réemploi », qui vise à leur permettre d'acquérir de nouvelles terres.

Le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal de la commune par délibération en date du 24 juin 2010 et actuellement soumis à l'enquête publique, prévoit de restituer à l'agriculture 10 hectares de terres qui étaient destinées à l'urbanisation. Cette mesure permettra à certains vignerons expropriés de pouvoir acquérir, grâce à l'indemnisation proposée, les terrains nécessaires à l'équilibre de leur exploitation.

Les effets économiques du projet pèseront certainement davantage sur les fermiers qui exploitent les terres dont ils ne sont pas propriétaires et qui vont voir disparaître une partie de leur outil de travail. Ils bénéficieront toutefois d'une indemnité d'éviction. Mais eux aussi savaient depuis longtemps qu'à terme, la zone serait urbanisée et qu'il fallait donc anticiper cet événement.

Les mesures compensatoires :

Un certain nombre de mesures ont été prises pour atténuer l'impact du projet sur l'environnement naturel et humain.

Les mesures détaillées dans l'étude d'impact (page 112) portent sur les mesures de rétention et de traitement des eaux de ruissellement, sur le traitement des espaces verts, plantations, paysage, sur les modes doux (voies piétonnes et vélos), sur les missions d'urbanistes et de paysagistes conseils pendant la durée de la réalisation de la ZAC et sur un certain nombre de mesures liées au chantier (signalisation, palissades, etc...).

Le coût de ces mesures est estimé à 288 000 euros HT, sans compter des mesures liées au chantier (55 euros le mètre linéaire).

On peut considérer que ces mesures sont de nature à réduire raisonnablement les nuisances dues au projet.

Les atteintes à la propriété :

La création de la ZAC des Garrigues va nécessiter la maîtrise par la commune ou de son concessionnaire des terrains d'assiette, soit une superficie de 15,6 hectares. Vingt-cinq parcelles privées sont concernées par l'opération.

Il faut rappeler que les terrains nécessaires au projet ont été identifiés comme étant situés en **zone d'urbanisation future** lors de la révision du POS approuvé en 1981 et classés en zone NAUZ le 25 mars 2010, permettant ainsi l'ouverture à l'urbanisation du périmètre de la ZAC.

En janvier 2010, le Maire a réuni l'ensemble des propriétaires pour leur expliquer la procédure en cours.

Il est clair que les propriétaires concernés ont bénéficié d'un délai important (depuis 1981) pour prévoir la reconversion ou la modification de leur exploitation.

Un certain nombre de propriétaires ont émis des observations par rapport à l'indemnisation de base qu'ils estiment trop basse par rapport à la situation de leurs terrains. La maîtrise foncière des propriétés sera menée sur la base de négociations. Dans le cas où la négociation n'aboutirait pas et que l'acquisition des terrains n'aurait pu se réaliser selon la procédure dite « à l'amiable », il appartiendra aux propriétaires de faire valoir leurs droits auprès du Juge des Expropriations, qui statuera in fine sur le montant de leur indemnisation, espérant qu'elle soit fixée sur les « bases réalistes » qu'ils attendent.

Le projet et l'économie du POS de la commune :

Les terrains d'assiette nécessaires à la réalisation de la ZAC, soit 15,6 hectares, représentent 1,2 % de terres cultivées. La ponction effectuée sur l'espace agricole est donc faible, voire négligeable.

De plus, il faut rappeler que le projet de PLU de la Commune arrêté par délibération en date du 24 juin 2010 est actuellement soumis à l'enquête publique. Il prévoit que 10 hectares de terres vouées à l'urbanisation dans le POS actuel seront restituées à l'agriculture, en contact direct avec les zones agricoles existantes.

On peut donc affirmer que l'économie du POS n'est pas bouleversée par le projet de ZAC.

Urbanisation et espace agricole :

Le dossier soumis à l'enquête indique que « le projet cherche à assurer une greffe entre le tissu existant et les espaces agricoles ».

Ce n'est certainement pas la position des agriculteurs qui estiment que, pour éviter toute extension future et pour marquer clairement les limites à l'urbanisation, il faut réaliser un aménagement paysager infranchissable, qui permettrait de réduire l'impact du bruit inhérent à l'activité agricole et, d'autre part, d'éviter les intrusions dans les vignes.

Le commissaire enquêteur constate que cet aménagement est prévu dans le dossier et confirmé par le Maire dans sa réponse aux questions posées par le commissaire enquêteur.

Toutefois, le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage d'engager, le moment venu, une concertation avec les agriculteurs concernés et les organismes qui les représentent (Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône, Chambre d'Agriculture, INAO, etc...), afin de définir en commun le type d'aménagement paysager le mieux adapté à la situation.

De plus, le règlement de la ZAC devra mentionner les interdictions de création de sorties (portillon par exemple) en limite externe sud du projet.

Le volet agricole de l'étude d'impact :

Cette partie de l'étude d'impact comportant de nombreuses lacunes, le commissaire enquêteur recommande de la compléter par :

- l'intégration, dans le dossier de déclaration Loi sur l'eau, d'une étude permettant de vérifier si le régime hydrique naturel du vignoble voisin, situé au sud de la ZAC, ne subit pas une modification du fait des travaux réalisés,
- une étude de l'intégration de la ZAC par rapport au site viticole voisin qui pourrait faire partie du dossier Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) et qui tiendrait compte de l'ensemble des éléments du site. Le dossier parle bien (page 91 de l'étude d'impact) de « prise en compte des grands paysages (notamment au sud) » sans donner plus de précisions.

Le commissaire enquêteur rappelle que le dossier de réalisation de la ZAC (article R.311-7 de la loi SRU) peut comprendre une partie consacrée aux modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impact.

Les nuisances temporaires générées par le chantier :

Des mesures compensatoires ont été prévues dans le projet pour atténuer les nuisances en phase chantier. Toutefois, il faudra tenir compte que les vignes étant situées au sud de la ZAC sont placées sous le vent dominant (le mistral).

Il sera donc nécessaire de prévoir, pendant la phase chantier, toutes les mesures permettant de lutter en particulier contre les envols de poussières qui pourraient être dommageables au vignoble et à la population en général.

Incidences sur le Réseau Natura 2000 :

Le site de la ZAC n'est pas directement concerné par des zones inventoriées ou protégées au titre de leur valeur écologique, et en particulier les secteurs classés au titre du Réseau Natura 2000.

Toutefois, le secteur des Garrigues est situé à proximité du réseau hydrographique classé au titre du réseau Natura 2000.

Le maître d'ouvrage affirme (page 97 de l'étude d'impact) que « *malgré la proximité entre le site du projet et les secteurs inscrits au réseau Natura 2000, l'aménagement de la ZAC n'aura pas d'incidence sur la qualité des milieux inscrits au réseau Natura 2000* ». Il indique en particulier que « *les mesures de rétention et d'infiltration des eaux sur le site permettront de limiter les impacts en aval* ».

En l'absence de document d'incidence Natura 2000 dans le dossier, ces mesures seront définies et quantifiées dans le dossier Loi sur l'eau. L'étude d'impact pourra être complétée à ce sujet lors du dossier de réalisation, comme le prévoit la loi SRU.

C'est donc un AVIS FAVORABLE à l'utilité publique du projet qui est donné par le commissaire enquêteur, avis favorable assorti d'un certain nombre de recommandations qui seront rappelées dans l'avis final.

VI - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral SI2010-08-06-0110-PREF en date du 6 août 2010,
- Considérant que le public a été largement informé de l'ouverture de l'enquête et que toutes les mesures de publicité prévues dans l'arrêté préfectoral ont été mises en œuvre,
- Considérant le bilan de la concertation préalable,
- Considérant les observations du public exprimées dans cette enquête,
- Considérant les préoccupations légitimes de la population exprimées à travers les observations portées sur le registre et dans le mémoire du Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône,
- Considérant les réponses apportées dans son courrier en date du 20 octobre 2010 par le Maire, maître d'ouvrage du projet, aux questions posées par le commissaire enquêteur,
- Considérant l'avis de l'autorité environnementale,
- Considérant l'intérêt général du projet,
- Considérant les mesures compensatoires prévues pour limiter l'impact du projet sur l'environnement et les populations,
- Considérant que l'économie du POS n'est pas bouleversée par le projet,
- Considérant que le coût du projet ne pèsera pas sur les finances de la commune,

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique concernant la réalisation de la ZAC des Garrigues, à Bédarrides.

Cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes :

- **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,**
- **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 (AEU) 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 Renouvellement Urbain (article R.311-7).

- **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.**

Fait à Morières,
Le

Le Commissaire enquêteur,
Guy RAVIER