

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

I – PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I – 1/ Décision du Tribunal Administratif

Par décision n° E11000205/84 en date du 4 janvier 2012, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Guy RAVIER, commissaire enquêteur, pour conduire les enquêtes conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, parcellaire et de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de Cavaillon et du schéma directeur de l'agglomération cavaillonnaise, pour le projet d'implantation d'un pôle de santé privé/public sur le site de la Voguette.

Cet arrêté est joint en annexe n° 1 du rapport.

I – 2/ Arrêté Préfectoral

Par arrêté n° 2012031-0001 en date du 31 janvier 2012, le Préfet de Vaucluse a prescrit l'ouverture des enquêtes conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, parcellaire et de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de Cavaillon et du schéma directeur de l'agglomération cavaillonnaise, valant schéma de cohérence territoriale (SCOT), relatives au projet d'implantation d'un pôle de santé privé/public sur le site de la Voguette, à Cavaillon.

Cet arrêté est joint en annexe n° 1 du rapport.

I – 3/ Textes réglementaires

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

- Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles R 11-3 et les articles R 11-14.1 à R 11-14.15, introduits par le décret n° 85.453 du 23 avril 1985,
- Les articles R 11-19 à R 11-31 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- Le Code de l'Urbanisme et en particulier les articles L 123-16 modifié par la Loi n° 2002-276 du 27 février 2002, article 150 JORF du 28 février 2002 et R 123-23.

I – 4/ L'enquête et son déroulement

L'enquête s'est déroulée en Mairie de Cavaillon, du 27 février au 30 mars 2012.

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, aux heures d'ouverture au public de la Mairie de Cavaillon, au Service Urbanisme.

I – 5/ Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2012, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations :

- le lundi 27 février 2012, de 9 h 00 à 12 h 00
- le vendredi 9 mars 2012, de 9 h 00 à 12 h 00
- le jeudi 15 mars 2012, de 9 h 00 à 12 h 00
- le mercredi 21 mars 2012, de 9 h 00 à 12 h 00
- le vendredi 30 mars 2012, de 14 00 à 17 h 00

I – 6/ Publicité et information du public

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, un avis au public d'ouverture des enquêtes conjointes a été affiché en Mairie de Cavaillon et sur le site du projet, visible depuis la voie publique, quinze jours au moins avant l'ouverture des enquêtes publique.

A sa demande, un certificat d'affichage et une photographie attestant de l'affichage sur le site ont été transmis au commissaire enquêteur. Ces documents sont joints en annexe n° 2 du rapport.

De plus, s'agissant de l'information du public, l'avis d'ouverture de l'enquête a été inséré, sous la responsabilité de la Préfecture, quinze jours au moins avant le début des enquêtes dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département et rappelé dans les huit jours suivant le début de l'enquête :

- La Provence, le 9 février 2012 et le 28 février 2012,
- Vaucluse Matin, le 8 février 2012 et le 27 février 2012.

Les photocopies de ces documents sont jointes en annexe n° 2.

I – 7/Composition du dossier soumis à l'enquête

• **Le dossier technique** mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête était constitué d'un seul document comprenant les parties suivantes :

- L'objet du dossier,
- Le cadre juridique,
- Des précisions sur le contenu du dossier,
- La présentation du projet,
- Le contexte réglementaire : évolution du document d'urbanisme de la commune (POS et PPRI),
- La liste exhaustive des modifications apportées au POS de Cavaillon dans le cadre de la mise en compatibilité, comprenant en particulier le règlement applicable à la nouvelle zone.

• **Le dossier administratif** comprenait :

- L'arrêté du Tribunal Administratif n° E 11000205/84 en date du 4 janvier 2012, désignant Monsieur Guy RAVIER, commissaire enquêteur, pour conduire les enquêtes conjointes,
- L'arrêté préfectoral n° 2012031-0001 en date du 31 janvier 2012, prescrivant l'ouverture de l'enquête,
- Le certificat d'affichage,
- Les parutions dans la presse locale et une photographie de l'affichage sur le site,
- Le procès-verbal de la réunion du 5 décembre 2011, concernant la mise en compatibilité du POS de Cavaillon,
- Le registre destiné à recueillir les observations du public.

II – OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Cavaillon a décidé de réaliser sur son territoire, au lieu-dit « La Voguette », une opération d'urbanisme visant à l'implantation d'un pôle de santé privé/public.

Le projet consistera en la création d'un pôle spécialisé autour du thème de la santé, comprenant :

- Un équipement collectif de santé à vocation intercommunale qui sera la locomotive du projet,
- L'implantation d'activités et de services de complément,
- La création d'une voirie publique structurante destinée à desservir l'ensemble de l'opération.

Les terrains choisis sont actuellement classés en zone agricole (zone NC).

Pour réaliser l'opération, il est nécessaire de modifier le document d'urbanisme et de classer les 9,6 hectares qui vont accueillir le projet en zone 6NA (zone d'urbanisation future qui pourra se réaliser sous forme d'opération d'ensemble).

Cette zone est concernée dans la partie sud par les dispositions du PPR Inondation qui définissent un risque inondation.

Tel est l'objet de l'enquête.

III – PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

Peu de personnes ont participé à cette enquête. Le registre d'enquête fait apparaître l'inscription de 10 observations. En vérité, 3 d'entre elles ne concernaient pas la présente enquête :

- l'observation n° 4, qui aurait dû être portée sur le registre DUP,
- les observations n° 8 et 9, qui concernaient l'enquête parcellaire.

Les 4 intervenants qui ont émis un avis défavorable à la mise en compatibilité du POS étaient logiquement opposés à l'implantation du pôle de santé sur le site retenu par la commune.

En vérité, il s'agissait seulement de 2 personnes qui ont porté un avis sur le registre et l'ont confirmé par écrit.

Le vice-président de l'association AVEC a noté sur le registre sa venue afin de consulter le dossier et a annoncé que l'avis de l'association parviendrait au commissaire enquêteur.

Cet avis a bien été envoyé. Il fait apparaître « un avis défavorable au dossier de DUP et de mise en compatibilité dans sa forme actuelle ».

Le Parc Régional Naturel du Luberon a émis un avis favorable, accompagné d'un certain nombre de recommandations.

Une personne (observation n° 5) s'est dite tout à fait favorable à l'implantation du projet sur le site retenu par la commune.

Hormis les avis émis par l'association AVEC et le Parc Régional Naturel du Luberon, qui étaient argumentés, les observations des autres publics étaient brèves et lapidaires.

Le commissaire enquêteur, par courrier en date du 5 avril 2012 joint en annexe n° 3, a souhaité recueillir l'avis du maître d'ouvrage sur les avis émis par les associations et les Personnes Publiques Associées.

Le Maire de la commune a fait parvenir un mémoire en réponse le 27 avril 2012. Ce document est également joint en annexe n° 3.

IV – VISITES DES LIEUX ET REUNIONS DE TRAVAIL

- Le 27 janvier 2012, le commissaire enquêteur a participé à une réunion de travail à laquelle participaient Monsieur Scarpellini, Directeur du service Urbanisme de la Mairie de Cavaillon, et Madame Gassa Marjorie, du bureau d'études SARL Pérenne, qui a réalisé le dossier d'enquête.

Un certain nombre de sujets ont été abordés concernant le dossier, la procédure, les documents d'urbanisme (PPRI et SCOT). Des réponses précises à toutes les questions du commissaire enquêteur ont été apportées par les deux personnes présentes.

A la suite de cette réunion, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site sous la conduite du directeur du service urbanisme pour effectuer une visite des lieux.

- le 24 février 2012, une nouvelle réunion de travail a eu lieu avec Monsieur Scarpellini qui a fait au commissaire enquêteur un historique du projet et a fourni au commissaire enquêteur un certain nombre de documents qu'il avait sollicités.

A la suite de cette réunion, le commissaire enquêteur a signé et paraphé les quatre dossiers supports des enquêtes conjointes et les trois registres destinés à recueillir les observations du public.

Ce même jour, un contrôle de l'affichage a été effectué.

- Le 19 mars 2012, le commissaire enquêteur a rencontré, au cours d'une réunion de travail :
 - de 15 h 30 à 16 h 30, Monsieur Lemaire, Directeur de l'Hôpital public de Cavaillon,
 - de 16 h 30 à 17 h 30, Monsieur Vignoly, Directeur de la Clinique Saint Roch.

Un compte-rendu de ces deux réunions, qui se sont tenues en présence de Monsieur Scarpellini, a été établi et joint dans la partie n° II du rapport (analyse).

- Le 28 mars 2012, le commissaire enquêteur a souhaité faire une nouvelle visite des lieux et contrôler en particulier les différents problèmes évoqués lors des permanences avec les propriétaires concernés et les riverains les plus proches.

C'est sous la conduite du responsable du service urbanisme, Monsieur Scarpellini, que cette visite a eu lieu, de 9 h à 10 H.

- Le 30 mars 2012, de 17 h 30 à 18 h 30, le commissaire enquêteur, à l'issue de sa dernière permanence, a rencontré à sa demande le Maire de Cavaillon, Monsieur J.C Bouchet, accompagné de son premier Adjoint, qui souhaitait évoquer les différentes questions posées au cours de l'enquête par les propriétaires, les riverains et les diverses associations qui se sont manifestées. Le Maire a confirmé son soutien sans réserve à un projet qui, pour lui, est essentiel pour améliorer l'offre en matière de santé sur le territoire de Cavaillon et sa proximité.

- Le 6 avril 2012, de 9 h à 10 h 30, le commissaire enquêteur a organisé une réunion de travail avec Monsieur Scarpellini, Directeur du service urbanisme, et Madame Gassa, représentant le bureau d'études SARL Pérenne, pour débattre des observations recueillies pendant l'enquête. Un listing des différentes observations concernant les enquêtes, ainsi qu'une liste des thèmes abordés a été fourni à l'attention du Maire, tout en sollicitant de sa part un mémoire en réponse aux différents avis recueillis pendant l'enquête.

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE

I – Sur l'enquête et les procédures

L'enquête s'est déroulée en parfaite conformité avec les dispositions fixées par l'arrêté préfectoral n° 2012031-0001 en date du 31 janvier 2012 qui a prescrit l'ouverture de l'enquête.

II – Sur l'information du public

La publicité prescrite par la loi, tant par affichage en Mairie de Cavaillon que sur le site concerné par l'enquête, ainsi que par annonce dans deux quotidiens locaux parue à deux reprises, a été suffisante pour informer la population de l'ouverture de l'enquête et du dépôt du dossier en Mairie.

A cette publicité légale, il faut ajouter la mobilisation des riverains et des propriétaires concernés qui ont distribué un tract pour inviter la population à se rendre à la permanence du commissaire enquêteur et qui ont saisi la presse locale (La Provence), qui a fait paraître un article dans ses colonnes le 28 mars 2012.

Le commissaire enquêteur constate qu'aucune observation n'a été portée par le public sur le registre concerné par cette enquête pour dénoncer une insuffisance de l'information.

III – Sur le dossier, support de l'enquête

Le dossier reprend dans sa première partie la plupart des éléments contenus dans le dossier DUP. D'ailleurs, « *pour une compréhension fine et exacte du projet d'urbanisme, le lecteur est invité à se reporter au dossier DUP* », ainsi que le propose le maître d'ouvrage.

Tous les textes contenus dans le dossier sont accessibles au public, en particulier ceux concernant les deux documents les plus importants, à savoir :

- les dispositions applicables à la zone 6NA et au secteur 6NAI,

- le règlement applicable au nouveau zonage.

De plus, la planche située en page 18 du dossier, qui fait apparaître clairement la proposition de zonage pour mise en compatibilité du POS de la commune est, dans sa simplicité, parfaitement lisible.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier permet, dans sa présentation, une bonne compréhension de l'objet de l'enquête.

IV – Sur les observations du public

Les observations retenues par le commissaire enquêteur sont au nombre de sept et sont résumées dans le tableau suivant :

N° d'ordre	Nom et prénom	Date	Résumé de l'observation
1	Mme Rambour Annie	21/03/12	Opposée à la modification du POS (quartier touristique, zone verte, présence de gîtes et de chambre d'hôtes)
2	Mme Durif Béatrice	21/03/12	Opposée à la modification du POS qui rendrait les terrains urbanisables
3	Association AVEC (Courrier annexé à la DUP sous le n° 31)	27/03/12	Avis défavorable à la mise en compatibilité. Pour la préservation des terres agricoles. Absence de pertinence et de cohérence des documents de planification.
4	Mr Plismy Observation n° 5 sur le registre	30/03/12	Accord pour l'implantation du projet sur le site retenu
5	Mme Durif Béatrice (courrier annexé à la DUP sous le n° 33) Observation n° 6 sur le registre	28/03/12	Opposée à la modification du POS (affichage tardif, information erronée, nuisances dues au projet)
6	Parc Naturel Régional du Luberon Observation n° 7 sur le registre Courrier	29/03/12	Avis favorable à la mise en compatibilité du POS et demande à la commune qu'un certain nombre de mesures d'accompagnement du projet soient intégrées dans le document d'urbanisme
7	Mr et Mme Rambour (Courrier annexé à la DUP sous le n° 27) Observation n° 10 sur le registre	25/03/12	Opposés à la modification du POS (dégradation de l'environnement, réduction de la zone agricole, destruction de l'économie touristique locale et dévaluation de l'immobilier, nuisances diverses)

• **Avis du commissaire enquêteur :**

Les particuliers, dont l'avis est défavorable (observations n° 1, 2, 5 et 7) ont tous émis également un avis défavorable à la DUP.

Ils ont donc logiquement confirmé leur opposition à la modification du POS qui, en rendant la zone urbanisable, va permettre l'implantation du pôle santé, voir disparaître des terres agricoles et, de ce fait, changer totalement l'image de leur quartier.

L'Association AVEC a regretté que « *le développement urbain de Cavaillon soit envisagé sans souci de la préservation de l'activité agricole et du respect du classement en zone agricole figurant au POS et au Schéma Directeur des terres irriguées* ».

Le commissaire enquêteur, qui a déjà abordé ce sujet dans l'enquête préalable à la DUP, veut rappeler que le prélèvement des parcelles agricoles classées en zone INC, nécessaires à la réalisation du projet, ne représente que 0,4 % des terres agricoles de la commune et que, par conséquent, l'économie du POS n'est pas modifiée.

De plus, la commune s'est engagée à maintenir une coupure verte significative entre Cavaillon et Cheval Blanc, qui devra être confirmée clairement dans le PLU en cours d'élaboration.

Le Parc Naturel Régional du Luberon a émis un avis favorable à la mise en compatibilité du POS, tout en demandant à la commune d'intégrer dans le document d'urbanisme un certain nombre de mesures d'accompagnement « *afin de rechercher les conditions de compatibilité avec la Charte du Parc* ».

• **Avis du maître d'ouvrage :**

La commune rappelle que Le Parc Naturel Régional du Luberon a émis un avis favorable sur les dossiers de mises en compatibilité (POS et SCOT) par courrier en date du 29/03/2012.

Par ailleurs, il est précisé que certaines mesures préconisées par le PNR sont déjà prises en compte notamment pour intégrer les risques d'inondabilité. A ce titre, le projet a été déplacé à l'Est avec possibilité d'un accès sécurisé sur la voie départementale RD 234 (chemin de Vidauque).

L'ensemble du projet devra tenir compte d'un traitement paysager et architectural. La nécessité de prévoir une continuité agricole entre les communes de Cavaillon et Cheval Blanc devra être examinée dans le cadre d'orientation générale du SCOT.

• **Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Il constate que certaines recommandations émises par le Parc Naturel Régional du Luberon ont été prises en compte.

Certaines mesures non retenues à ce jour pourraient être intégrées dans le PLU en cours d'élaboration, après débat entre les deux parties.

V – L'avis des Personnes Publiques Associées

V – 1/ L'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

Ce service de l'Etat s'est exprimé sur le sujet de la mise en compatibilité du POS de la commune de Cavaillon à deux reprises :

- Lors de la réunion du 5 décembre 2011, sous la présidence du Sous-Préfet d'Apt (voir annexe n° 4),
- Dans un courrier en date du 2 décembre 2011 adressé au Sous-Préfet d'Apt (voir annexe n° 4).

Sur la mise en compatibilité du POS, la DDT a émis les remarques suivantes :

- La commune de Cavaillon ayant choisi la procédure de DUP réserve foncière, la DDT a proposé « *pour ne pas laisser de doute sur la procédure* », d'inclure « *dans la notice explicative, un calendrier prévisionnel de réalisation à court terme (3 à 5 ans), permettant de justifier le caractère immédiatement constructible des terrains* ».
- Le règlement nécessite des compléments sur :
 - Les installations techniques autorisées,
 - La dérogation relative à l'implantation des constructions par rapport au canal (article 6),
 - La surélévation dans la zone 6NA des chambres et des équipements sensibles à 0,70 m de terrain naturel.

Interrogé par le commissaire enquêteur sur ce sujet, le maître d'ouvrage a apporté les réponses suivantes :

• **Avis du maître d'ouvrage :**

En réponse, la Commune de Cavaillon et ses services souhaitent rappeler deux éléments indispensables à la bonne compréhension de la procédure:

A. Cadre de l'opération : le plan hôpital 2012. La notice de procédure explique, notamment en introduction, le contexte de l'opération d'urbanisme et la chronologie induite :

... la Commune fait le choix de mener de front l'ensemble des procédures nécessaires à l'acquisition des terrains et au lancement de l'opération d'urbanisme visant l'implantation d'un équipement collectif de santé sur son territoire et ceci dans le calendrier du Plan Hôpital 2012.

La ville a effectivement retenu une procédure conjointe permettant de solliciter une DUP pour créer une réserve foncière et concomitamment doter ce secteur d'un règlement de zonage POS.

Pour permettre aux établissements sanitaires de prendre rang au niveau national, un double objectif est à poursuivre :

- permettre une maîtrise du foncier*
- les terrains maîtrisés doivent avoir une constructibilité immédiate pour démontrer l'opérationnalité du projet retenu par le Plan Hôpital 2012*

B. le cadre réglementaire dicté par le code de l'urbanisme

Les dossiers ont été élaborés dans le strict respect des textes de loi.

Code de l'urbanisme

Article L123-16

Modifié par Loi n°2002-276 du 27 février 2002 - art. 150 JORF 28 février 2002

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

a) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

b) L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral.

Enfin, la Commune précise que la procédure d'élaboration du PLU de Cavaillon, a été retardée compte tenu des incertitudes planant sur le PPRI Durance (en cours).

La procédure de DUP avec mises en compatibilité des documents d'urbanisme était donc la procédure la plus adaptée, au regard des objectifs poursuivis.

Concernant la prise en compte de préconisations techniques supplémentaires.

La ville n'a pas retenu le principe avancé par la DDT, de prévoir une surélévation supplémentaire de + 0.70 mètre par rapport au TN sur la partie non impactée du PPRI Durance (en cours d'élaboration).

Les tènements d'accueil du futur pôle santé ont été repensés en 2009. Ce réajustement périmétral avait été rendu nécessaire afin de positionner l'équipement de santé en dehors de toute enveloppe inondable. Ainsi, le site d'accueil a été redimensionné et déplacé (en accord avec le groupement Hôpital /Clinique) hors zone de risque, avec des accès assurés en zone non inondable (selon des préconisations du SDIS).

Il n'y a donc pas lieu d'envisager la surélévation du niveau plancher, puisqu'aucune préconisation réglementaire (dans les différentes cartes portées à la connaissance de la Commune ou dans les projets de règlement liés) ne l'impose.

• Avis du commissaire enquêteur :

1/ Sur la procédure choisie par la commune de Cavaillon

Le problème du choix par la commune de Cavaillon d'une procédure réserve foncière plutôt qu'une DUP travaux, a été largement évoqué par le commissaire enquêteur dans l'enquête concernant la Déclaration d'Utilité Publique du projet de pôle santé.

Cette procédure n'a pas été remise en cause lors de la réunion du 5 décembre 2011, présidée par le Sous-Préfet d'Apt.

Quant à la proposition d'inclure, dans la notice explicative du dossier DUP, un calendrier prévisionnel de réalisation à court terme (3 à 5 ans), elle paraît difficile à mettre en place dans la mesure où, à ce jour, le projet n'est pas inscrit au Plan Hôpital 2012 et que la commune n'a aucune information sur la date de son inscription.

2/ Sur le règlement

Le commissaire enquêteur constate que 2 des recommandations souhaitées par la DDT (installations techniques positionnées sur 1,20 m en zone 6NAI et accès aux engins d'entretien du canal) ont été prises en compte par le maître d'ouvrage.

Par contre, ce dernier n'a pas retenu la recommandation de la DDT de surélever les planchers utiles à 0,70m au-dessus du terrain naturel où, à défaut, de surélever les

chambres (pôle de santé) et équipements sensibles, afin de prendre en compte le risque de ruissellement pluvial.

La réponse du maître d'ouvrage précise que « *le site d'accueil a été redimensionné* » et déplacé (en accord avec le groupement hôpital/clinique) hors zone de risque, avec des accès assurés en zone non inondable (selon les préconisations du SDIS et que, par conséquent, « *il n'y pas lieu d'envisager la surélévation du niveau plancher puisqu'aucune préconisation réglementaire ne l'impose* ».

Le commissaire enquêteur accepte la réponse du maître d'ouvrage.

VI – Les observations des autres Personnes Publiques

Il s'agit d'observations émises lors de la réunion du 5 décembre 2011, concernant la mise en compatibilité du POS, présidée par le Sous-Préfet d'Apt.

VI – 1/ La Chambre d'Agriculture, tout en recommandant « l'intérêt général de cette opération d'urbanisme, a émis un certain nombre d'observations sur :

- l'imprécision du dossier sur le projet lui-même,
- la notice de présentation qui n'exposait pas les solutions alternatives étudiées puis repoussées,
- la question agricole trop succinctement évoquée dans la notice de présentation,
- absence de réponses dans le dossier à diverses questions : risque inondation, continuité du réseau d'irrigation (canal St Julien), gestion des eaux pluviales, mise en œuvre d'espace de transition entre le projet et les espaces agricoles mitoyens...

• Avis du commissaire enquêteur

Le rapport d'enquête concernant la DUP a évoqué la plupart des problèmes évoqués par la Chambre d'Agriculture. S'agissant de la question agricole, des réponses ont été apportées par le maître d'ouvrage qui a indiqué que la disparition de 9,6 ha de terres agricoles ne bouleversait pas l'économie du POS et qui a indiqué qu'une coupure verte significative, réservée à l'agriculture entre Cavaillon et Cheval Blanc, serait intégrée dans le PLU en cours d'élaboration.

Le réseau d'irrigation (canal St Julien) est maintenu dans le projet et pris en compte dans le règlement de la nouvelle zone 6NA et le secteur 6NAI. On peut ajouter qu'aucune remarque n'a été portée à la connaissance du commissaire enquêteur par le Président de l'association gestionnaire de cet équipement.

Enfin, les problèmes de gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation seront réglés dans la phase travaux.

L'enquête en cours n'étant qu'une « DUP réserve foncière », le projet architectural définitif n'est pas encore abouti et ne le sera que lorsque la décision de retenir la création du pôle de santé dans le cadre du Plan Hôpital 2012 sera entérinée.

VI – 2/ Le Parc Naturel Régional du Luberon aurait préféré que « la mise en compatibilité du POS porte sur l'identification d'une zone d'urbanisation future fermée à tout aménagement, dans l'attente de la définition du projet architectural du pôle santé. Ainsi, la commune aurait défini les règles adaptées au projet, prenant en compte les enjeux paysagers lors d'une modification ultérieure du POS ».

• Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a déjà donné son avis à maintes reprises sur la procédure choisie par la commune de Cavaillon, celle d'une DUP réserve foncière plutôt qu'une DUP travaux et en particulier au § V-I du présent rapport.

S'agissant de la prise en compte des enjeux paysagers, le commissaire enquêteur rappelle que le dossier DUP évoque à diverses reprises ce problème qui fait l'objet de plusieurs propositions.

De plus, le règlement de la zone 6 NA, qui fait l'objet de la présente enquête, est adapté aux prérogatives paysagères : hauteur des constructions, marges de recul, traitements paysagers...

VI – 3/ Autres Personnalités Publiques Associées :

Les représentants de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse et du SCOT du Bassin de Vie de Cavaillon-Isle sur la Sorgue-Coustellet, présents à cette réunion, n'ont pas eu d'observations à formuler.

• Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur en prend acte.

TROISIEME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – CONCLUSIONS MOTIVEES

Le périmètre de l'opération qui fait l'objet de l'enquête est actuellement situé en zone INC (zone agricole), zonage qui ne permet pas, dans l'application actuelle de son règlement, de réaliser l'opération d'implantation de l'opération du pôle santé sur le site retenu.

Conjointement à l'enquête préalable à la DUP, la commune a donc souhaité mener une procédure de mise en compatibilité de ses documents d'urbanisme (Schéma Directeur valant SCOT et POS) pour ouvrir la zone à l'urbanisation et permettre la réalisation du projet en créant un zonage spécifique 6NA urbanisable, sous condition de la réalisation des dessertes et des réseaux permettant l'implantation du pôle santé et de ses activités de complément.

Une partie du périmètre de l'opération est inscrite au projet de PPRI Durance en zone de risques modérés (R2) et en emprise de crue.

Le zonage créé doit donc être adapté par l'inscription à l'Est, le long de la RD 973, d'un secteur non constructible 6NAI où seuls les travaux de voirie, les locaux techniques et nappes de stationnement seront admis sous conditions.

Le commissaire enquêteur doit donc se prononcer sur les modifications apportées au POS de Cavaillon dans le cadre de la mise en compatibilité nécessaire à la réalisation du projet.

Les modifications concernent :

- La création d'un zonage spécifique dédié à l'accueil de l'opération d'urbanisme (zone 6NA et secteur 6NAI)
- L'insertion au règlement du POS du règlement de la zone 6NA et du secteur 6NAI).

- **La création de la zone 6NA et du secteur 6NAI**

La zone 6NA et le secteur inondable 6NAI vont couvrir une surface d'environ 9,6ha et entraîner par conséquent la disparition de terres agricoles, qui a fait l'objet de nombreuses interventions au cours de l'enquête DUP.

- **Le commissaire enquêteur** veut rappeler les arguments qui ont été développés lors de l'enquête DUP sur ce sujet.

La commune de Cavaillon totalise sur son territoire 2 655 hectares de zone agricole (INC).

Le projet concernant le secteur pôle santé représente 9,6 ha, soit 0,4 % du foncier soustrait à la zone agricole.

L'économie du POS n'est donc pas bouleversée par cette opération.

De plus, les arbitrages et les orientations retenues dans le cadre de la procédure en cours de révision du Schéma Directeur valant SCOT, permettent de garantir le maintien d'une coupure verte dédiée à l'agriculture entre les communes de Cavaillon et de Cheval Blanc.

L'intérêt général du projet ayant été démontré dans le rapport d'enquête DUP et son insertion dans un environnement paysager remarquable ayant été pris en compte dans le projet, le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la création d'une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics de santé, l'urbanisation de la zone pouvant se réaliser sous forme d'opération d'ensemble.

- **Le règlement de la zone 6NA et du secteur 6NAI**

Deux sortes d'observations ont été abordées au cours de l'enquête par la Direction Départementale des Territoires et par les riverains mitoyens de l'aire d'implantation.

Les recommandations émises par la Direction Départementale des Territoires ayant été prises en compte par le maître d'ouvrage pour deux d'entre elles, le maître d'ouvrage qui a présenté des arguments tout à fait acceptables pour ne pas retenir la troisième, celle concernant la surélévation des planchers utiles à 0,70 m au-dessus du terrain naturel, le commissaire enquêteur estime que le règlement, tel qu'il est proposé, peut être retenu dans la version proposée dans le dossier d'enquête.

- Toutefois, le commissaire enquêteur estime qu'il convient de ne pas ignorer les **requêtes exposées par certains riverains** qui se sont exprimés lors de l'enquête DUP et qui ont évoqué la proximité immédiate de leurs habitations par rapport à l'emprise du projet.

Le maître d'ouvrage a rappelé que « *des dispositifs réglementaires visant la protection des riverains ont été pris* » et que le règlement stipule (article 6NA7) que « *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est bien prévue* », le règlement garantissant un recul de 8 mètres.

Le maître d'ouvrage propose de compléter l'article 6NA7 par « *les marges de recul non construites observées vis-à-vis des limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager* ».

- **Le commissaire enquêteur approuve tout à fait la proposition du maître d'ouvrage, qui consiste à compléter l'article 6NA7 du règlement. Il retient également une deuxième proposition du maître d'ouvrage faite lors de l'enquête DUP, dans laquelle il est dit : « il pourra être envisagé de rétrocéder les bandes nécessaires aux arrières des mas directement concernés par les projets d'implantation de bâtiments sur le périmètre de la DUP ».** Cette bande d'isolement d'habitations à proximité d'un bâtiment ou même d'une aire de parking a un intérêt évident, en particulier pour les riverains dont les fenêtres donnent directement sur l'emprise du projet.

Une recommandation sera proposée par le commissaire enquêteur sur ce problème dans son avis final.

- **En conclusion, le commissaire enquêteur considérant que les modifications apportées au POS de Cavillon, dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme sont nécessaires à la réalisation du projet, émet un avis favorable à la création d'une zone 6NA et d'un secteur 6NAI et au règlement proposé.**

Cet avis favorable sera complété par des recommandations.

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral n °2012031-001 en date du 31 janvier 2012,
- 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 l'importante mobilisation du public dans cette enquête,
- Considérant que toutes les explications et tous les documents concernant le projet ont été fournis par le commissaire enquêteur aux personnes qui en faisaient la demande,
- Considérant les préoccupations légitimes de la population exprimées à travers les observations des particuliers et contributions remises par le mouvement associatif,
- Considérant les réponses apportées par le Maire, maître d'ouvrage, aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son courrier en date du 5 avril 2012,
- Considérant l'intérêt général du projet et l'urgence à le réaliser,
- Considérant que la création de la zone 6NA et du secteur 6NAI sur le site de la Voguette est nécessaire à l'implantation du pôle santé,
- Considérant que la disparition de 9,6 ha de terres agricoles ne bouleverse pas l'économie du POS,
- Considérant le maintien d'une coupure verte significative dédiée à l'agriculture entre les communes de Cavailon et de Cheval Blanc,
- Considérant les avis des Personnes Publiques Associées,
- Considérant les avis favorables émis par le commissaire enquêteur, s'agissant de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire,
- Considérant les mesures prévues dans le dossier pour limiter l'impact du projet sur l'environnement paysager et sur les populations riveraines,

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la mise en compatibilité du POS de la commune de Cavaillon qui permettra l'implantation du projet d'un pôle de santé privé/public sur le site de la Voguette, à Cavaillon.

Il émet toutefois les **RECOMMANDATIONS** suivantes :

- Inclure dans le PLU en cours d'élaboration la confirmation d'une coupure verte significative entre Cavaillon et Cheval Blanc, permettant une continuité agricole entre ces deux communes,
- Prendre en compte les légitimes revendications des riverains propriétaires d'habitations mitoyennes de l'emprise du projet :
 - o En complétant l'article 6NA7 par la disposition suivante : « *les marges de recul non construites observées vis-à-vis des limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager* »,
 - o En proposant aux riverains la possibilité de leur rétrocéder des bandes d'isolement à l'arrière des mas directement concernés par les projets d'implantation de bâtiments ou d'aires de parking sur le périmètre de la DUP.

Fait à Morières, le 9 mai 2012

Le Commissaire Enquêteur,
Signé :Guy RAVIER

