

**DEPARTEMENT DU VAUCLUSE**

**COMMUNE D'AVIGNON**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
(du 25 août au 26 septembre 2008)

-----

**PROJET D'IMPLANTATION D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE  
ET DE REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE  
DE LA PLACE SAINT LAZARE A LA VOIE SNCF**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE**

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

# SOMMAIRE

## PREMIERE PARTIE : RAPPORT

### 1) Procédure et déroulement de l'enquête

- 1.1 Décision du Tribunal Administratif
- 1.2 Arrêtés préfectoraux
- 1.3 Textes réglementaires
- 1.4 L'enquête et son déroulement
- 1.5 Permanences du commissaire enquêteur
- 1.6 Publicité et information du public
- 1.7 Composition du dossier

### 2) Objet de l'enquête et consistance du projet

- 2.1 Objet de l'enquête
  - 2.1.1 Une politique d'urbanisme cohérente
  - 2.2.2 Une université en plein développement
  - 2.2.3 Le choix du site
  - 2.2.4 Le projet
  - 2.2.5 Absence de nécessité d'une étude d'impact
  - 2.2.6 Appréciation sommaire des dépenses
  - 2.2.7 Les observations des services de l'Etat

### 3) Participation du public et climat de l'enquête

### 4) Visites des lieux et réunions de travail

## DEUXIEME PARTIE : DISCUSSION, CONCLUSIONS ET AVIS

### 1) Les observations du public

### 2) Conclusions

### 3) Avis du commissaire enquêteur

## ANNEXES

**DEPARTEMENT DU VAUCLUSE**

**COMMUNE D'AVIGNON**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
(du 25 août au 26 septembre 2008)

-----

**PROJET D'IMPLANTATION D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE  
ET DE REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE  
DE LA PLACE SAINT LAZARE A LA VOIE SNCF**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE**

**PREMIERE PARTIE : RAPPORT**

## **PREMIERE PARTIE : RAPPORT**

### **PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **1.1 Décision du Tribunal Administratif**

Par décision N° E08000120 / 84 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2008, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Michel Morin, commissaire enquêteur, pour conduire les enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique, valant également enquête publique sur la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme de la ville d'Avignon.

#### **1.2 Arrêtés préfectoraux**

Par arrêté N° SI 2008\_07-11-0040-PREF du 11 juillet 2008, le Préfet du Vaucluse a prescrit l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique, valant également enquête publique pour la protection de l'environnement, et sur la mise en compatibilité du POS d'Avignon, en vue de permettre la réalisation du projet intitulé « Implantation d'une résidence étudiante et requalification de l'entrée de ville de la place Saint Lazare à la voie SNCF, sur le territoire de la commune d'Avignon ».

#### **1.3 Textes réglementaires**

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

- Le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L 123-1 à L 123-6
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles R 11.14.1 à R 11.14.15 introduits par 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
- Les articles L 121.4, L 123.8, L 123.16 et R 123.15 à R 123.25 du Code de l'urbanisme
- Le décret N° 77-1141 du 12 octobre 1997, et les articles L 122.1 à L 122.3 du Code de l'environnement sur les études d'impact
- Le décret N° 93-742 du 29 mars 1993 relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration prévues par l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992
- Le décret N° 93-743 du 29 mars 1993 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration, en application de l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992
- Le décret N° 2005-467 du 13 mai 2005 portant modification du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- La circulaire ministérielle N° 87-64 du 21 juillet 1987 relative à l'application de l'ancien article L 123-8 du Code l'urbanisme.

#### **1.4 L'enquête et son déroulement**

L'enquête s'est déroulée comme prévu par les termes de l'arrêté, du 25 août au 26 septembre. Le dossier technique et le dossier administratif, ainsi que le registre destiné à recevoir les observations du public, tous 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 annexe d'Avignon, aux heures d'ouverture du public.

#### **1.5 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 :

- Le lundi 25 août de 9h.00 à 12h.00
- Le lundi 1<sup>er</sup> septembre de 14h.00 à 17h.00
- Le mercredi 10 septembre de 9h.00 à 12h.00
- Le vendredi 19 septembre de 14h.00 à 17h.00
- Le vendredi 26 septembre de 14h.00 à 17h.00

#### **1.6 Publicité et information du public**

Toutes les mesures prévues à l'article 7 de l'arrêté préfectoral ont été mises en œuvre. La Mairie d'Avignon a fait procéder dans les délais réglementaires de 15 jours à l'affichage de l'avis d'enquête en Mairie, et sur les lieux où le projet doit être réalisé, ce qui a été constaté par huissier le 6 août 2008. Un certificat d'affichage a été transmis au commissaire enquêteur : ce document est joint au présent rapport, ainsi que le constat d'huissier.

Par ailleurs, les avis réglementaires ont été publiés dans la presse locale : la Provence des 8 et 28 août 2008, et Vaucluse matin des 6 et 27 août 2008 (voir annexes).

#### **1.8 Composition du dossier mis à la disposition du public**

Conformément aux articles R.11-3 paragraphe I, et R.11-14-2 du Code de l'expropriation, le dossier technique mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête comportait les pièces suivantes :

- Notice explicative
- Plans de situations
- Plans des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses.

*NOTA : comme dans le dossier de modification du POS, la zone à créer pour permettre la réalisation du projet est dénommée « 2 UA c ». Cette terminologie ne gêne en rien la compréhension du dossier. En revanche, elle peut prêter à confusion avec un autre projet en cours (quartier Saint Michel), où une autre zone « 2 UA c » est également en cours de création pour des raisons analogues: il est donc proposé de changer ici l'intitulé en « 2 UA d » -sans autre modification, ni de zonage, ni de règlement. Dans la mesure où il n'agit que d'une erreur d'étiquette, ni l'économie générale du projet, ni par conséquent la validité de l'enquête ne se trouvent ainsi remises en cause.*

Le dossier administratif était composé des pièces suivantes :

- L'arrêté préfectoral N° SI2008-07-11-0040-PREF du 11 juillet 2008 ;

- Le PV de la délibération du Conseil municipal d'Avignon en date du 18 janvier 2008, décidant d'adopter le présent dossier d'enquête préalable à la DUP ;
- Le certificat d'affichage établi par la mairie d'Avignon ;
- Le registre destiné à recevoir les observations du public ;
- Le compte-rendu de la réunion des services de l'Etat du 19 août 2008 sur le projet d'implantation de cette résidence étudiante ;

Enfin, le commissaire enquêteur avait ajouté une notice de mise en garde à l'attention du public, afin d'éviter les erreurs possibles du fait de la conduite de deux enquêtes conjointes sur le même projet.

## 2 – OBJET DE L'ENQUETE

La municipalité d'Avignon a décidé de réaliser une résidence, afin d'élargir l'offre sociale proposée aux étudiants à revenus modestes, et de diversifier ainsi les possibilités de logement à leur profit.

2-1 Ce projet particulier prend place dans une politique d'urbanisme cohérente et continue, initiée dès juillet 2002 avec la décision prise par la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon de définir sa politique de l'habitat en se dotant d'un PLH<sup>1</sup> –ce programme ayant été à son tour validé par la ville d'Avignon en octobre 2004, permettant au Conseil de la Communauté, fin 2004, de décider d'engager sa mise en œuvre dès 2005 (voie en annexe). On observera que l'objectif N° 1 du plan d'action du PLH<sup>2</sup> est de « répondre aux besoins des jeunes actifs et ménages d'actifs modestes ».

2-2 L'université d'Avignon connaît un développement important, avec un effectif qui atteint plus de 7500 étudiants en 2006. A ce jour, l'offre en matière de logements demeure inférieure des 2/3, avec environ 2500 logements, dont 10% seulement proposés par le CROUS (voir PJ). L'essentiel de l'offre est de nature privée, ainsi que les autres programmes en construction en cours : on peut donc penser que les loyers proposés ne seront pas toujours à portée des bourses les plus modestes (voir en annexe).

2-3 Face à cette situation un peu tendue, la municipalité d'Avignon a tiré parti d'une opportunité pour acquérir en 2005 (avec la parcelle N° 99 : voir en annexe) les 2/3 du terrain nécessaire à la réalisation de l'opération, et profiter (pour les parcelles contiguës, faisant l'objet de l'enquête en cours) de leur relative disponibilité pour cause de fin d'activité professionnelle (parcelle N° 98<sup>3</sup>), ou de la compatibilité avec le projet « étudiants » des activités existantes sur les parcelles 99, 100 et 101<sup>4</sup>, ou enfin du simple prélèvement d'une bande de terrain sur une parcelle beaucoup plus étendue N° 276), et donc impactée de manière marginale seulement.

La plus récente délibération du Conseil municipal d'Avignon sur ce projet (en date du 18 janvier 2008 : voir en annexe) récapitule brièvement cet argumentaire, et adopte les deux dossiers qui soutiennent le projet : enquête préalable à la DUP et mise en compatibilité avec le POS.

2-4 Cette cohérence est renforcée par une réelle concentration géographique à proximité immédiate de l'université. Quant au projet lui-même, il se traduit en fait par un APS<sup>5</sup>. Bien suffisant à ce stade, il est inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques (proximité des remparts) : à ce titre, le dossier DUP a été transmis en Préfecture pour y

<sup>1</sup> Programme local de l'habitat ;

<sup>2</sup> Tel que décrit dans la délibération du Conseil Municipal d'octobre 2004, à laquelle il est fait référence plus haut ;

<sup>3</sup> Il s'agit d'un garage, dont le propriétaire est en âge de partir à la retraite, et qui n'a pas sollicité de transfert pour son activité ;

<sup>4</sup> Activités commerciales avec un commerce bio, et associatives avec l'existence d'un club artistique et culturel lié au précédent, et géré par les mêmes personnes, qui auraient tout intérêt à voir se développer dans leur voisinage immédiat une clientèle jeune et particulièrement ouverte à ce type de produits et d'activités ;

<sup>5</sup> Avant projet sommaire, tout à fait suffisant à ce stade, d'autant plus que la DUP aurait pu le faire évoluer si tant est que quiconque eût exprimé son intérêt, et exprimé un avis dans le cadre de la présente enquête, ce qui n'a pas été le cas. En outre, la réalisation concrète du projet nécessitera une troisième enquête (concernant cette fois le parcellaire), mais bien sûr aussi un permis de construire, permettant une nouvelle fois au public de s'exprimer s'il le souhaite.

recevoir l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France)<sup>6</sup>. En outre<sup>7</sup>, le dossier propose une alternative permettant d'orienter la composante commerciale du projet soit vers l'ouest, soit au contraire vers l'est, où il rejoindrait alors les activités commerciales et associatives déjà existantes et/ou en développement –largement détaillées plus bas.

2-5 Sur un projet de ce type, le Code de l'environnement<sup>8</sup> dispense clairement d'élaborer une étude d'impact. En outre, le positionnement du projet dans un secteur très protégé propose d'utiles garanties dans ce domaine.

2-6 Comme l'exige le Code de l'expropriation, l'appréciation des dépenses distingue la part affectée aux travaux (3,7 M€ HT) de celle destinée aux acquisitions foncières.

D'un montant de 827.000 €, celle-ci distingue à son tour l'acquisition déjà réalisée pour la parcelle N° 99, soit 435.000 €. En d'autres termes, la part résiduelle de 392.000 € est moins importante que les montants déjà engagés –ce qui montre qu'il s'agit de la finalisation d'un projet déjà bien engagé<sup>9</sup>.

Enfin, la variante dont il est fait état plus haut n'a pas d'incidence sur l'estimation des dépenses en l'état d'avancement du projet.

2-7 La réunion des services de l'Etat consacrée à ce dossier a eu lieu le 19 août, et s'est conclue sur un avis favorable au projet. Les seules observations exprimées l'ont été par la DDE, et concernent la procédure de mise en compatibilité du POS (voir en annexe).

Ces remarques ne remettent nullement en cause l'existence du projet, ni même ses modalités, et les recommandations exprimées ont trouvé leur réponse : la notice explicative a été complétée afin de mieux expliciter en quoi le projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique nécessite, pour sa mise en œuvre, une mise en compatibilité du POS sur les règles d'implantation des bâtiments, sur le stationnement et sur le Coefficient d'occupation des sols.

---

<sup>6</sup> Répondant ainsi que second terme de l'intitulé de l'enquête : « requalification de l'entrée de ville... ».

<sup>7</sup> Tout en conservant une SHON sensiblement identique dans les deux variantes, se satisfaisant ainsi des mêmes modifications proposées au POS.

<sup>8</sup> Dont les articles R 122-4 et suivants établissent une nomenclature des opérations soumises ou non à étude d'impact : selon ces dispositions, le projet n'entre pas dans la catégorie des ouvrages concernés. Par ailleurs, les projets mentionnés aux annexes 1 et 2 du décret du 12 octobre 1977 modifié le 25 février 1993 sont clairement détachés de l'obligation générale de fournir une étude d'impact. Parmi ces « exceptions » figurent « toutes les constructions soumises à permis de construire dans les communes dotées, à la date du dépôt de la demande, d'un POS ayant fait l'objet d'une enquête publique », ce qui est clairement le cas du projet qui nous intéresse.

<sup>9</sup> Ces montants correspondent à l'estimation réalisée par le service des Domaines, pour l'une et l'autre composante du foncier nécessaire au projet



### 3 – PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

La participation a été extrêmement faible, se limitant à deux interventions du « public » lors de la quatrième permanence, le 19 septembre :

- un couple de jeunes gens, venus simplement pour s'informer, et globalement favorables au projet ;
- M.M. Gautry et Grain, co-dirigeants de la SCI IMMOBIO, propriétaire riverain (parcelles 99, 100 et 101) du centre dénommé « ECOBIO » ;
- M. Gautry s'est présenté à nouveau le 26 septembre, pour joindre au dossier plusieurs courriers.

La relation de la « participation du public » se résume donc à la présentation des arguments de M.M. Gautry et Grain, transcrits quasi *in extenso* (c'est-à-dire tels que formulés) à partir de ses courriers papier et électroniques :

- La SCI IMMOBIO, propriétaire riverain (parcelles 99, 100 et 101), est directement concernée par la DUP qui porte sur une des maisons, partie de ces locaux, qui lui sont particulièrement utiles à ce jour, à titre de remises, dépôts de matériels, indispensables à la vie de l'entreprise.
- L'amputation d'une partie de ces bâtiments pour l'entreprise qui les utilise actuellement, entraînerait un grave préjudice pour son exploitation et porterait atteinte à son propre projet de développement durable, si le projet d'ensemble ou les deux projets pris séparément réduisait cet usage.
- La DUP actuelle, résulte aussi du souhait de redimensionner l'avenue à 30 m d'emprise, avec alignement d'arbres de haute tige, pour valoriser cette entrée d'Avignon.
- Le projet du centre ECOBIO consiste à porter l'ensemble des surfaces d'activité à quelques 1000m<sup>2</sup>, au lieu des 450 m<sup>2</sup> actuel, sans préjuger des potentialités d'accueil de logements socio ou non, sur le tènement foncier de IMMOBIO.
- Le programme actuel, tenant compte de la réserve ci-dessus, est le suivant :
  - Extension du magasin Biotope, très à l'étroit actuellement, de 300 m<sup>2</sup> à 500m<sup>2</sup> (vente, réserves et bureaux),
  - Création d'un restaurant bio avec café bio,
  - Création d'un magasin écoproduits (tout en bio : gros œuvre, produits d'intérieur et de maison, produits énergies renouvelables, maîtrise des ressources),
  - Locaux associatifs,
  - Accueil d'un site autopartage et vélopartage,
  - Accueil potentiel pour une halte ferroviaire du tram/train Carpentras/Avignon TGV,
  - Pas de changement pour le studio de danse et de yoga.
- Les négociations préalables<sup>10</sup> ont permis :
  - d'envisager un projet d'ensemble de haute qualité environnementale,
  - de prévoir la possibilité de pouvoir accueillir une potentielle halte ferroviaire, avec en pied de talus ferroviaire des activités liées au bio, et donc de limiter l'alignement au droit d'un futur bâtiment jouxtant le talus.

#### Au bilan, IMMOBIO :

- Confirme son souhait d'arriver à un accord pour que les deux projets (logements sociaux étudiants / Centre ECOBIO), fassent l'objet d'une opération d'ensemble et

<sup>10</sup> Telles que rapportées après une réunion qui a eu lieu le 28 février 2008, et dont le CR est joint à ce rapport.

que les dispositions réglementaires permettent à l'une et à l'autre des parties de finaliser son programme, sans préjudice, ni discrimination ;

- Constate que l'alignement à 30 mètres qui est marqué sur le plan de l'enquête publique s'arrête bien au droit d'un potentiel bâtiment susceptible de recevoir halte ferroviaire avec bureaux d'activité et demande que cette hypothèse, présente dans le rapport de présentation, soit bien inscrite comme telle.
- Estime que le préjudice causé par la perte de place de stationnement ne peut être passé sous silence. Il y aurait là une perte financière non négligeable, en terme de chiffre d'affaires, qu'il faudra bien évaluer et indemniser –ce qu'IMMOBIO affirme avoir déjà évoqué lors de ses rencontres avec la mairie (réunion du 28 février 2008 : voir en annexe).
- Considère que l'aménagement de l'avenue, dénommée actuellement route de Lyon, doit prendre en compte plusieurs aspects qui les concernent directement : la sécurité des personnes, la valorisation de l'entrée du Centre ville, l'apaisement de la circulation voiture au profit de déplacements à pied ou en vélo, la signalétique et le passage piétons d'un côté à l'autre de l'avenue, au droit de la pharmacie situé en face de ses activités.

#### **4 – VISITE DES LIEUX ET REUNIONS DE TRAVAIL**

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux avant l'ouverture de l'enquête, puis à l'occasion de chaque permanence –cela pour recueillir si nécessaire « en direct » l'avis de personnes pouvant se sentir concernées, mais n'ayant pas pu, ou pas souhaité, se rendre à la Marie. Le commissaire enquêteur aurait particulièrement souhaité rencontrer l'exploitant du garage situé côté ouest : mais cette personne ne s'est pas présentée –pas plus qu'elle n'a répondu aux appels sur place.

Par ailleurs, comme mentionné plus haut, deux réunions de travail ont été organisées : une avant l'ouverture de l'enquête, une seconde juste avant la clôture de l'enquête, le 26 septembre, entre M.M. Gautry (IMMOBIO) et Chastanier (chef du service d'urbanisme à la mairie d'Avignon).

**DEPARTEMENT DU VAUCLUSE**

**COMMUNE D'AVIGNON**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
(du 25 août au 26 septembre 2008)

-----

**PROJET D'IMPLANTATION D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE  
ET DE REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE  
DE LA PLACE SAINT LAZARE A LA VOIE SNCF**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE**

**DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## Les observations émises par M. Gautry

A travers un argumentaire parfois un peu confus (et transcrit tel quel dans la première partie de ce rapport), l'objectif premier de M. Gautry (et de M. Grain, son associé) est à explorer les possibilités d'un partenariat de type « secteur public / secteur privé », entre le projet conduit par la Mairie, et leurs propres intérêts.

Ils privilégient donc la « variante est » du projet qui prévoit le positionnement de la zone commerciale du côté du Levant, afin de favoriser une continuité avec leurs propres activités, et si possible pouvoir les développer.

M.M. Gautry et Grain sont non seulement favorables au projet, mais à son extension, avec :

- une complémentarité entre l'activité qu'ils proposent (commerce bio, et activités de type culturel et sportif), ou qu'ils espèrent être autorisés à développer (restauration bio), et la clientèle que constitue une population de jeunes gens, étudiants, directement appelés à bénéficier du projet en étant logés sur place ;
- un aménagement de la zone étendu jusqu'à la voie ferrée, avec l'espoir (peut-être hypothétique) de voir se créer là une station ferroviaire sur la ligne SNCF Avignon / Carpentras, destinée à desservir directement la Faculté.

Dans le même esprit (mais cet aspect sera développé dans le rapport consacré à la modification du POS), ils souhaitent que la zone « 2 UA d » nouvellement créée soit étendue à l'ensemble de leurs propres parcelles.

Afin de mieux mesurer les possibilités, mais aussi les limites, d'un possible partenariat, le commissaire enquêteur a organisé le 26 septembre, juste avant le début de la cinquième et dernière permanence, une réunion directe entre M. Gautry, et le porteur du projet pour la Mairie, M. Chastanier, afin que lui-même soit en mesure de porter une évaluation aussi précisément fondée que possible, et d'apporter des recommandations correspondant aux souhaits communs des deux parties, et donc peu, ou pas, susceptibles de remise en question ultérieurement.

Les points d'accord sont les suivants : M.M. Gautry et Chastanier partagent la conviction selon laquelle un projet global permettra à la fois de valoriser au mieux les efforts consentis à ce jour par la Mairie, et de valoriser le terrain des uns et des autres. Ils conviennent également que leur intérêt commun est à une cohérence d'ensemble, à l'exploitation des complémentarités par le biais d'une mutualisation –conduisant au mieux à un projet commun, au minimum à une mise en œuvre du projet dans sa variante « est » afin de favoriser la continuité et la logique d'activités qui les animent.

## CONCLUSIONS

*Un projet financièrement raisonnable, cohérent avec une politique de longue haleine, ambitieuse et généreuse à la fois, permettant de répondre à une situation particulière de crise.*

**L'intérêt du projet : apparaît clairement**, avec une population étudiante orientée à la hausse, et une offre de logements encore bien insuffisante. Tout ce qui peut permettre d'améliorer cette offre va dans le bon sens. L'utilité publique du projet est donc difficilement contestable : d'ailleurs personne ne s'est présenté pour la mettre en question

**Le coût de l'opération : est maîtrisé.** Dans les limites des indications fournies par le dossier, il apparaît en outre comme parfaitement compatible avec le budget de la municipalité.

**Les inconvénients d'ordre social et environnemental : sont minces, voire inexistants.** Aucun intervenant ne s'est exprimé sur ce point. Par ailleurs, l'accord donné par l'ABF au projet permet de dire qu'il s'intègre harmonieusement dans ce site remarquable, à proximité immédiate des remparts.

**Les mesures « partenariales » sont adaptées**, avec le principe d'un partenariat « public / privé », selon les termes de M.M. Gautry et Chastanier lors de leur rencontre le 26 septembre, exprimés plus haut dans ce rapport, que le commissaire enquêteur reprend à son compte, et dont la concrétisation comme la mise en œuvre prendront leur place avec le projet d'architecte et dans la demande de permis de construire qui sera déposée.

**Les atteintes à la propriété privée : sont minces.** Elles se limitent à la mise en œuvre d'une solution heureuse vis-à-vis du propriétaire exploitant du garage. Cet aspect du dossier sera traité plus en détails lors de la troisième et dernière enquête nécessaire pour faire déboucher le projet, et consacrée au parcellaire. Mais d'une part une évaluation tout à fait raisonnable a déjà été présentée par les Domaines, d'autre part il faut bien noter que par son absence (alors qu'il aurait pu intervenir en toute facilité), l'exploitant du garage n'a pas fait preuve d'un très grand intérêt pour la mise en œuvre du projet, et/ou pour de possibles aménagements.

**En définitive : le commissaire enquêteur apporte un avis tout à fait favorable à la mise en œuvre de ce projet. Pour l'ensemble de raisons évoquées au fil de ce rapport, il privilégie la « variante est », afin de favoriser une continuité entre le projet, et la zone d'activités associatives et commerciales, telle que suggérée par M. Gautry, et sur laquelle M. Chastanier et lui sont tombés d'accord.**

**Dans les limites de la réglementation, et de la maîtrise des coûts, le commissaire enquêteur recommande que soit privilégiée la notion de partenariat entre les partenaires publics et privés de ce projet.**

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Considérant l'intérêt social du projet, tant au profit des étudiants à revenus modestes qui en seront les bénéficiaires, que de l'activité de BTP dans son ensemble –évidemment génératrice d'emplois et de richesse, et enfin du développement proposé aux activités commerciales privées, elles aussi génératrices d'emplois et de richesse ;

Considérant la qualité architecturale des esquisses, et leur insertion harmonieuse dans cette zone d'intérêt historique et architectural –qualité qui, d'ailleurs, fera l'objet d'un examen beaucoup plus détaillé lorsque le projet en sera au stade du permis de construire

Considérant l'accord trouvé par le porteur du projet et un de ses deux « voisins » immédiats, ainsi que l'absence de réaction du second « voisin » -aspects qui, en outre, seront traités plus avant dans le cadre de l'enquête parcellaire à venir ;

Considérant la maîtrise financière de l'affaire ;

Considérant en définitive la complémentarité de ce projet avec l'existant, dans tous les domaines qui ont été examinés ;

***Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'implantation d'une résidence étudiante et de requalification de l'entrée de ville de la place Saint Lazare à la voie SNCF.***

*Il émet toutefois la RECOMMANDATION consistant à développer, dans les limites de la réglementation et de la maîtrise des coûts, le projet dans le cadre du partenariat « public privé » maintes fois cité, et donc à articuler les travaux avec un développement de la zone commerciale prévue vers le côté est.*

**Avignon, le 20 octobre 2008**

**Le commissaire enquêteur  
Michel F. Morin**

**DEPARTEMENT DU VAUCLUSE**

**COMMUNE D'AVIGNON**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
(du 25 août au 26 septembre 2008)

-----

**PROJET D'IMPLANTATION D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE  
ET DE REQUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE  
DE LA PLACE SAINT LAZARE A LA VOIE SNCF**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE**

**ANNEXES**

- Arrêté du Préfet du Vaucluse en date du 11 juillet 2008-10-24 ;
- Données factuelles université d'Avignon : effectifs / logements étudiants ;
- Conseil municipal de la ville d'Avignon en date du 18 janvier 2008 : adoption du dossier d'enquête préalable à la DUP et à la mise en conformité du POS ;
- Décision du Maire de la ville d'Avignon en date du 23 septembre 2005 : exercice du droit de préemption sur la parcelle N° 99, avec pour objet « répondre aux besoins des jeunes actifs et ménages d'actifs modestes » ;
- Procès-verbal de la réunion des services de l'Etat en date du 19 août 2008 ;
- PV de réunion du 28 février 2008, entre la ville d'Avignon, l'OPHLM, M.M. Gautry et Grain (Immobio), M. Reynaud (Citadis) et Ducros (notaire) ;
- Certificat d'affichage de la Mairie d'Avignon ;
- PV d'huissier constatant l'affichage sur le terrain ;
- Copie des insertions dans la presse : la Provence (8 et 28 août 2008), et Vaucluse Matin (6 et 27 août 2008).