

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**

MISE EN COMPATIBILITE DU POS

**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

- 2.1 Historique
- 2.2 Rappel des données majeures
- 2.3 Observations des services de l'Etat
- 2.4 Modifications à apporter pour la mise en compatibilité du POS :
 - Zone d'application
 - Règlement

3) Participation du public et climat de l'enquête

4) Visites des lieux et réunions de travail

DEUXIEME PARTIE : DISCUSSION, CONCLUSIONS ET AVIS

1) Observations commentées 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**

MISE EN COMPATIBILITE DU POS

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^{er} 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 règlementaires

L'enquête publique concernant la mise en compatibilité du POS a été prescrite conformément aux textes règlementaires 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^{er} 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 :

- Une 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 déclaration d'utilité publique, 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

2-1 Historique

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.

Le projet fait l'objet d'une description et d'une analyse approfondies, dans le cadre du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, présenté au public par le commissaire enquêteur simultanément à celui-ci.

Dans la mesure où l'arrêté d'utilité publique sera signé par le Préfet, la mise en compatibilité du POS de la ville d'Avignon s'impose, afin de pouvoir réaliser le projet.

2-2 Rappel des données majeures

2-2-1 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 PLH¹ –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 (voir en annexe).

On observera que l'objectif N° 1 du plan d'action du PLH² est de « répondre aux besoins des jeunes actifs et ménages d'actifs modestes ».

2-2-2 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 en annexe).

L'essentiel de l'offre est de nature privée, ainsi que les programmes en construction : on peut donc penser que les loyers proposés ne seront pas toujours à portée des bourses les plus modestes.

2-2-3 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° 98³), de la compatibilité avec le projet « étudiants » des activités existantes sur les parcelles 99, 100 et 101⁴, 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.

¹ Programme local de l'habitat

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

³ 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 ;

⁴ 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 ;

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.

2-2-4 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 APS⁵. 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 recevoir l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France)⁶. En outre⁷, 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.

2-2-5 Sur un projet de ce type, le Code de l'environnement⁸ 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.

2-2-6 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 bien qu'il s'agit de la finalisation d'un projet déjà bien engagé⁹.

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.

2-3 Les observations des services de l'Etat

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. Elles concernent la procédure de mise en compatibilité du POS, précisant que celle-ci ne peut intervenir que si l'incompatibilité du POS existant avec le document d'urbanisme de l'opération est démontrée.

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

⁵ 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 non 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.

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

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

⁸ 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.

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

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.

2-4 Les modifications à apporter pour la mise en compatibilité du POS

Actuellement classée 2 UA, la zone où se positionne le projet est une zone à caractère central d'habitat, de services et de commerces. Il n'y a donc aucune contradiction fondamentale entre l'existant et le projet : seuls certains articles du règlement applicable à cette zone sont incompatibles avec le document d'urbanisme de l'opération, et conduisent donc à en proposer la modification.

La création d'un « sous secteur » 2 UA d est donc très simplement destinée à permettre la construction de la résidence universitaire objet de la DUP, destinée à permettre l'accueil de logements sociaux, à laquelle pourront être associés des commerces et des services.

La mise en compatibilité du POS, qui fait l'objet de l'enquête, a pour finalité de modifier les dispositions actuelles, tant en détermination de la zone d'application de la création de ce sous secteur, que du règlement qui doit s'y appliquer.

2-4-1 Zone d'application : tel que présenté par le projet, le sous secteur « 2 UA d » recouvre uniquement les parcelles N° 99 (déjà acquise par la mairie) et 96 (garage). A l'exception d'un petit bâtiment, il ne s'applique pas aux parcelles situées à l'est, numérotées 100, 101 et 103, où se trouvent les activités de la SCI IMMOBIO, sous l'intitulé ECOBIO.

2-4-2 Règlement : les modifications sont minces, et se limitent à trois articles :

- 2 UA 7, où elles s'appliquent à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les dispositions existantes ne s'appliquent pas, et sont remplacées (alinéa 3) ainsi : « *Dans le sous-secteur 2 UA d, lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit être positionnée à une distance minimale de 4 m. de celle-ci* ».
- 2 UA 12, qui réglemente les places de stationnement, et prévoit pour les résidences étudiantes 1 place pour 4 logements – cela compte tenu de leur faible SPHO.
- 2 UA 14, où le COS résulte des articles qui précèdent (et n'est donc plus fixé de 0,7 à 2, selon la superficie des terrains d'assiette).

3 – PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

Comme pour l'enquête préalable à la DUP, 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 papier doublés de leur version électronique .

Comme pour l'enquête préalable à la DUP, 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.

Selon eux, la modification du POS, caractérisée par la création d'un sous secteur « 2UAd » ne prend en compte qu'une partie des opérations prévues. A leurs yeux, « si cela restait en l'état », l'opération d'ensemble recherchée s'en trouverait affectée et serait quelque peu discriminatoire pour l'opération du Centre ECOBIO projeté, en cohérence avec l'opération de logements socio étudiants.

Présenté par M. Gautry, le projet du Centre ECOBIO se caractérise de la manière suivante :

- 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 et ce, dans un phasage adapté.
- Le projet Centre ECOBIO consiste à porter l'ensemble des surfaces d'activité à quelques 1000m², au lieu des 450 m² actuel, sans préjuger des potentialités d'accueil de logements socio ou non, sur le tènement foncier de IMMOBIO, avec les objectifs suivants :
 - Extension du magasin Biotope, très à l'étroit actuellement, de 300 m² à 500m² (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.

En conclusion, la SCI IMMOBIO (voir en annexe le PV de la réunion du 28 février 2008) :

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

- **demande à ce que la modification du POS, relative au prospect, s'applique à l'ensemble des deux projets –le sien, et celui visé par la DUP- et qu'elle s'applique donc également aux parcelles 100, 101et 103.**

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**

MISE EN COMPATIBILITE DU POS

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

1 Les observations émises par M. Gautry

1-1 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 étendre à « son » secteur le bénéfice de la DUP, ainsi que de la mise en conformité du POS qui l'accompagne.

Ils privilégient donc évidemment 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 population de jeunes gens, étudiants, directement appelés à bénéficier du projet en étant logés sur place ;
- aménagement élargi de la zone, 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.

1-2 Dans le même esprit, on l'a vu, ils demandent que la zone « 2 UA d » nouvellement créée soit étendue à l'ensemble de leurs propres parcelles.

Commentaire : le souhait exprimé par M. Gautry, d'étendre aux trois parcelles N° 100, 101 et 103 le bénéfice du règlement du POS modifié au profit de la zone « 2 UA d », répond certes à un souci de non-discrimination, et s'inscrit dans la notion de projet commun, qui anime les deux parties.

Mais il est clair que la modification du POS induite par la DUP ne s'applique intégralement que dans les limites du périmètre de ladite DUP. Il n'est donc pas possible d'étendre le bénéfice de cette modification du POS à d'autres parcelles, à une autre assiette que celle visée par la DUP.

La requête de M. Gautry ne peut donc pas être satisfaite en l'état. Reste donc à apprécier si l'article modifié le plus sensible (2 UA 7, alinéa 3, de la section II : « Dans le sous-secteur 2 UA d, lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit être positionnée à une distance minimale de 4 m. de celle-ci. Dans ce sous-secteur, les autres dispositions décrites ci-dessus dans le présent article ne s'appliquent pas ») peut faire l'objet d'une extension à tout ou partie des parcelles N° 100, 101 et 103 du seul article :

- *sans modifier substantiellement le projet sur lequel porte les EUP en cours ;*
- *notamment dans son volet financier, alors qu'un « affinage » serait sans doute nécessaire pour rapprocher les prix du marché de l'approche sociale qui sous-tend le projet actuel ;*
- *et que ce « rapprochement » est de nature à impacter les caractéristiques majeures du projet de construction tel qu'il s'exprimera au stade du permis de construire –par exemple en élevant à R + 5 le niveau de construction.*

Monsieur Chastanier précise que, conformément aux remarques émises par les services de l'Etat, la mise en compatibilité du POS doit être directement liée à l'objet de la déclaration d'utilité publique. La modification du POS ne peut être appliquée à des parcelles situées hors du périmètre d'utilité publique, sans remettre en cause l'objet de l'enquête.

1-3 Afin de mieux mesurer les possibilités, mais aussi les limites, d'un 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 Marie, 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.

NOTA : la recherche de cet équilibre est bien sûr de nature à impacter sur les caractéristiques majeures du projet de construction tel qu'il s'exprimera au stade du permis de construire –par exemple en élevant à R + 5 le niveau de construction.

Pour ce qui concerne les modifications du règlement du POS sur les parcelles de M. Gautry, les règles du POS autorisent soit l'élaboration d'un projet commun, si un accord est trouvé entre les deux parties, soit deux projets séparés si les conditions économiques n'autorisent pas un projet d'ensemble.

CONCLUSIONS

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 inexistantes. 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, dans la demande de permis de construire qui sera déposée –idéalement assortis d'un accord financier entre les deux parties s'il y a lieu.

Pour ce qui concerne la demande d'extension de la modification du POS, celle-ci ne peut pas être mise en œuvre dans le cadre de la mise en compatibilité du règlement avec l'objet de la DUP.

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 », avec une extension de la zone d'activités associatives et commerciales, telle que suggérée par M. Gautry, et sur laquelle M. Chastanier et lui sont tombés d'accord.

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 que 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 mise en conformité du POS avec 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.

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

MISE EN COMPATIBILITE DU POS

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).