

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de CAVAILLON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE CAVAILLON

Enquête publique au titre notamment

Des articles L. 123-10 1.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13 du Code de l'Environnement.

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

Page 1 sur 31

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| <u>A – RAPPORT D’ENQUÊTE</u> | 3 |
| 0 –DEROULEMENT DE L’ENQUETE | 4 |
| 1.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur | 4 |
| 1.2 – Déroulement de la procédure avant l’enquête | 5 |
| 1.3 – Déroulement de l’enquête | 5 |
| 1.4 – Composition du dossier | 5 |
| 1.5 – Activités du Commissaire Enquêteur | 6 |
| | |
| 1 – LE PROJET | 7 |
| 2 – LE DEROULEMENT DE L’ENQUETE | 7 |
| 3 – LES OBSERVATIONS ENREGISTREES, REPONSES DU MAITRE D’OUVRAGE, COMMENTAIRES CE | 8 |
| 4 – L’ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR | 26 |
| | |
| <u>B – AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR</u> | 29 |

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de CAVAILLON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE CAVAILLON

Enquête publique au titre notamment

Des articles L103-2, L. 123-10 l.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13 du Code de l'Environnement.

A - RAPPORT

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

O DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1 – Eléments relatifs à la procédure

1.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Le calendrier des actes ayant abouti à l'enquête publique s'établit ainsi :

- Par délibération du 22 mai 2023, la commune de CAVAILLON a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019 et a défini les modalités de la concertation

- Dans ce cadre-là, la commune de CAVAILLON a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Alpes Côte d'Azur qui n'a pas émis d'avis.

- Par délibération du 27 mai 2024, la commune de CAVAILLON a approuvé le bilan de cette concertation.

- La commune de CAVAILLON a saisi le 04 octobre 2024, le Tribunal Administratif de Nîmes pour désigner un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

- Le 08 octobre 2024, par décision n° E24-000107/84, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur DUBUY René en tant que commissaire enquêteur, Monsieur Joan ALPINI étant suppléant.

1.1.2 – Déroulement de la procédure dans le cadre de l'élaboration du dossier

Comme indiqué ci-dessus, la commune a consulté la MRAE et les différentes personnes publiques associées.

Elle a organisé la concertation qui s'est déroulée du 26 février 2024 au 29 mars 2024. Plus d'une trentaine d'administrés et d'association s'est manifestée, globalement ces contributions conduisaient à un avis défavorable sur le projet.. Le bilan de cette concertation a donc été approuvé par délibération du 27 mai 2024.

Suite à un premier contact téléphonique et à l'envoi du dossier le 10 octobre, une réunion de travail réunissant le Commissaire Enquêteur, LMV et la Commune a eu lieu le 07 novembre 2024, elle a permis de faire une visite du site et de préciser certains points du dossier.

1.1.3 - Déroulement de l'enquête

La commune m'a transmis l'arrêté N°A115-2024 du 18 octobre 2024, prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU pour la période du 14 novembre 2024 au 16 décembre 2024, soit 36 jours, le Commissaire Enquêteur recevant le public, le :

- . Jeudi 14 novembre de 8h30 à 12h00 en mairie
- . Mardi 03 décembre de 14h00 à 17h00 en mairie
- . Jeudi 16 décembre de 14h00 à 17h00 en mairie.

L'intégralité du dossier avec les avis a été publiée sur le site internet de la mairie de CAVAILLON et l'arrêté de mise à l'enquête a été publié sur ce même site.

L'enquête s'est déroulée normalement au service urbanisme de la mairie, les locaux mis à dispositions étaient corrects, les trois permanences se sont tenues dans la salle Vidau une salle de réunion voisine.

1.1.4 - Composition du dossier

Il comportait :

- le rapport de présentation.
- l'annexe de ce rapport (volet biodiversité de l'évaluation environnementale).
- l'OAP « Le Camp »
- le règlement de la zone 1AUe
- les annexes (délibération d'approbation du PLU en 2019, délibération de lancement de la modification, délibération tirant le bilan de la concertation)
- l'arrêté de mise à l'enquête
- la consultation de la MRAE et l'absence de réponse de cette dernière (La Commune avait décidé de consulter directement la MRAE sans en passer par un examen au cas par cas
- l'arrêté de la commune prescrivant et organisant l'enquête publique.
- les avis des PPA avec le tableau récapitulatif des consultations
- Au fur et à mesure, les avis de parution dans la presse. La première parution a eu lieu dans La Provence et Vaucluse Matin le 24 octobre, la 2^o parution dans ces mêmes journaux le 14 novembre.

1.1.5 - Activités du Commissaire Enquêteur

- analyse du dossier
- tenue d'une réunion le 07 novembre pour préparer l'enquête
- signature du registre d'enquête le jeudi 14 novembre à la mairie avant le début de l'enquête
- tenue des 3 permanences.
- visite « terrain » de la zone concernée par le dossier (OAP « Le Camp »)
- entretien avec les personnes chargées du suivi du dossier.
- préparation du Procès-Verbal de Synthèse
- réunion en mairie le 19 décembre pour commenter le PV de synthèse et établissement du PV
- rédaction du rapport et de l'avis

1– LE PROJET

Le dossier concerne la modification n°1 du PLU de la commune approuvé le 04 avril 2019.

Le projet de modification vise essentiellement à permettre l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du Camp, ainsi qu'à procéder à quelques ajustements de règlement écrit dans la zone 1AUea, ceci afin d'encadrer au mieux le développement urbain de ce secteur.

La modification au niveau de l'OAP porte notamment sur les points suivants :

- Modifier la desserte de l'OAP en remplaçant les 2 voies en impasse depuis le chemin du Mitan par 2 voies traversantes entre le chemin du Mitan et l'avenue de la Voguette
- Repositionner l'espace vert central en intégrant les études environnementales en cours, en collant mieux au terrain, notamment au niveau des zones humides.
- Augmenter la surface aménageable
- Prendre en compte les mesures en faveur de la biodiversité.

La modification au niveau du règlement de la zone 1UAe porte notamment sur les points suivants :

- Caractère de la zone : en mettant à jour les références au niveau du PPRI révisé et approuvé le 03 juin 2019
- Article 2 : Idem
- Article 11 : Suppression du nombre de couleur en façade
- Article 12 : Mise à jour de la réglementation sur le stationnement vélo.
- Article 13 : Suppression d'une taille imposée pour les arbres

II – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Avant le démarrage de l'enquête, s'est tenue une réunion en mairie pour préparer l'enquête.

L'affichage a été réalisé en mairie et sur le terrain.

La publicité dans la presse a été faite.

Une réunion de travail a eu lieu le 07 novembre.

7 administrés sont venus lors des 3 permanences.

1 a couché une observation sur le registre.

31 ont adressé un courrier ou un courriel qui ont été annexés au registre.

Le PV de synthèse a été adressé à la commune le 19 décembre.

Le mémoire en réponse de la commune m'est parvenu le 08 janvier.

**III – LES OBSERVATIONS DES P.P.A, DES ADMINISTRÉS ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AINSI QUE LES
RÉPONSES DU MAÎTRE D’OUVRAGE CONCERNANT CETTE MODIFICATION DU PLU.**

| Référence | Emetteur des avis ou observations | Teneur des Avis et Observations (l'intégralité des avis ou observations figure en annexe) | Réponses du Maître d'Ouvrage | Avis du CE |
|------------------------|-----------------------------------|--|---|---|
| 1-PPA | Parc Régional du Luberon | <p>Emet quelques recommandations :</p> <p>Au niveau de la desserte, travailler à la mutualisation des liaisons secondaires et les liaisons douces et essayer d'appuyer les liaisons douces sur la trame du canal Saint Julien en optimisant la trame verte et bleue.</p> <p>Au niveau de la gestion des eaux pluviales, privilégier les revêtements perméables, les noues paysagères et les espaces mixtes (espace vert central avec bassin zone tampon)</p> <p>Au niveau des espaces verts, privilégier la conservation des plantations existantes.</p> <p>Au niveau économique, accueillir des activités n'ayant pas d'opportunité dans l'enveloppe urbaine.</p> | <p>Les recommandations du Parc sont cohérentes avec les objectifs de la modification, et notamment l'OAP du Camp.</p> <p>Leur prise en compte sera approfondie dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre du projet, et de son étude d'impact à venir.</p> | Pas de Commentaires |
| 0-Registre du 14/11 | M. MARTELLI | Demande que l'OAP ne génère pas trop de bruit pour les habitations voisines et souhaite qu'il y ait une zone d'espace vert sur la limite Nord | La zone du Camp sera orientée principalement vers des activités économiques complémentaires des Hauts-Banquets et compatibles avec le tissu urbain environnant. Il est prévu dans l'OAP une continuité arborée le long de la limite nord de la zone, dont un espace vert au nord-ouest, qui intégrera la gestion des eaux pluviales du projet. | Effectivement, à ce stade des études, le projet répond aux interrogations. |
| 00-Permanence du 14/11 | M. MARTELLI | Regrette la suppression du poumon vert et craint les nuisances pour son habitation riveraine (AY82) | <p>La zone du Camp est destinée à l'accueil d'activités compatibles avec le tissu urbain environnant.</p> <p>La vocation économique initiale de la zone 1AUea demeure, l'OAP prévoit un vaste espace vert à travers la zone.</p> <p>Il convient de rappeler que la vocation économique de la zone du Camp a été déterminée il y a plus de 20 ans : la zone se situait en zone à urbaniser 3NA du POS approuvé le 12/02/1990, cf. réponse à Jacky un peu plus bas.</p> | Effectivement, la modification faisant l'objet de l'enquête ne remet pas en cause la vocation de la zone. |

| | | | | |
|--|---|--|--|---|
| <p>01- Permanen ce du 14/11</p> | <p>M RIERA Propriétaire Parcelle AX521</p> | <p>Souhaite connaître la date de réalisation de l'assainissement Eaux Usées. Il précise avoir vendu une maison (située au nord de l'OAP) avec un assainissement autonome qui s'avère être non conforme. Le SPANC lui a indiqué qu'il n'était pas prévu de réaliser un assainissement collectif dans ce secteur alors que la notice explicative du schéma d'assainissement indique à la page 16 que l'ensemble de la zone du camp sera doté d'un assainissement collectif. Par ailleurs M RIERA souhaite connaître le devenir de l'ER B9 prévu pour un passage inférieur sous les voies SNCF. On lui aurait dit que ce projet était abandonné. Dans l'affirmative, il souhaiterait que cet emplacement qui touche sa propriété soit abandonné.</p> | <p>LMV a réalisé une antenne d'assainissement pour les eaux usées jusqu'au périmètre de l'OAP pour les besoins du projet, mais n'envisage pas de poursuivre cette extension au-delà. Ce réseau est relié à la station d'épuration, située au Sud du Bout des Vignes, qui n'a pas la capacité d'accueillir davantage d'effluents. L'ERB9 se situe hors périmètre de la modification.</p> | <p>Dont acte.</p> |
| <p>02- Permanen ce du 14/11</p> | <p>M EL AL</p> | <p>Il a repris, à la suite de M BONZI, en toute transparence, l'exploitation de terres maintenant propriété de LMV (après EPF). Il n'a aucun titre mais voudrait savoir la date des travaux pour pouvoir s'organiser.</p> | <p>Le planning prévisionnel du projet prévoit l'obtention des autorisations fin 2025 et le début des travaux en 2026.</p> | <p>Dont acte.</p> |
| <p>03- Permanen ce du 14/11</p> | <p>M JOMARD Propriétaire et habitant de la parcelle AX 362</p> | <p>Il habite au sud du chemin du Mitan, il s'interroge car il se trouve « enclavé » au milieu de constructions à usage d'activité. Il faut noter que le terrain est située en zone UEa, c'est-à-dire à usage d'activité.</p> | <p>La vocation économique demeure. La zone UEa n'est pas concernée par la modification. Que ce soit en zone UEa ou 1AUea, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites à l'exception des logements strictement nécessaires à l'activité économique. Cette règle concerne bien les futures constructions, et non les constructions existantes dont la destination demeure. A noter que le chemin du Mitan sera requalifié dans le cadre du projet du Camp, comme le prévoit l'ER B22 préexistant.</p> | <p>Dont acte. Il convient de noter que l'intervention de l'administré concerne un terrain situé en dehors de la zone d'étude.</p> |
| <p>04- Permanen ce du 03/12</p> | <p>M BIDAULT, Parcelle AX150-152</p> | <p>Cette personne indique qu'elle n'a pas trouvé le rapport de présentation sur le site de la mairie. Vérification faite, il s'avère que ce n'est pas le cas. Ces 2 parcelles appartiennent à ses 2 filles et lui a l'usufruit de la maison située sur la parcelle 152. Il s'agit des deux seules parcelles situées dans la zone 1 AUea n'appartenant pas à la Collectivité, pour l'instant ses 2 filles n'entendent pas vendre.</p> | <p>Le schéma de l'OAP modifié tient compte du foncier privé et maintient la desserte aisée des parcelles. La viabilisation de la zone et la commercialisation des lots pourront se dérouler sur le reste du foncier maîtrisé par la collectivité.</p> | <p>Dont acte.</p> |

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| <p>05- Permanen ce du 03/12</p> | <p>Mme MAILLET Propriétaire et habitant de la parcelle AX 361</p> | <p>Elle habite au sud du chemin du Mitan mais n'a pas de remarques particulières à faire sur l'urbanisation de la zone 1 AUea.</p> | <p>Observation n'appelant pas de réponse.</p> | <p>Pas de commentaire</p> |
| <p>06- Permanen ce du 16/12</p> | <p>5 Chefs d'Entreprise</p> | <p>Affichent leur soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer. Ont déjà fait part de leur soutien par courrier</p> | <p>Observation n'appelant pas de réponse.</p> | <p>Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet.</p> |
| <p>01- Courrier du 19/11</p> | <p>RTE-SIGEO</p> | <p>RTE réitère les observations faites au moment de la concertation (courrier du 12/03/2024), à savoir : 1 Mise à jour du plan et de la liste des servitudes I4 annexées au PLU 2 Déclassement des EBC 3 Intégration dans le règlement du PLU des dispositions concernant les ouvrages du réseau public d'électricité.</p> | <p>A travers sa contribution, RTE sollicite des mises à jour des annexes au PLU (servitude d'utilité publique), des précisions dans le règlement au sujet des ouvrages de transport d'électricité, des déclassements d'EBC sous les lignes aériennes. Or ces demandes n'entrent pas dans le champ de la modification n°1 du PLU et ne pourront être prises en compte que dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> | <p>Effectivement, la demande de RTE n'entre pas dans le cadre du dossier de modification. Toutefois il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que le PLU reprend bien les servitudes</p> |

| | | | | |
|---|-----------------------|--|--|--|
| <p>02- Courriel du 04/12</p> | <p>? Jacky</p> | <p>Regrette que les informations données sur les dangers d'un tel projet n'aient pas été prises en compte. Demande le maintien des terres agricoles. Attire l'attention (Espagne) sur les dangers de l'artificialisation des terres.</p> | <p>Concernant le risque inondation, ni la modification du PLU ni le futur projet n'auront d'incidence sur le risque inondation, le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Durance s'imposant au PLU et au projet. Le projet sera donc nécessairement conforme au règlement du PPRi. Pour rappel, la réalisation de la digue des Iscles de Milan, labellisée en 2019 par l'Etat, a permis de mettre en œuvre la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Durance afin d'adapter de nouvelles règles de constructibilité à vocation économique. Le PPRi Durance permet d'aménager et d'équiper le secteur du Camp dès lors que les projets de construction respectent les prescriptions spécifiques du PPRi.</p> <p>Par ailleurs, la réglementation en matière de gestion des eaux pluviales sera respectée, des ouvrages de collecte et de stockage des eaux de pluie seront réalisés sur site. Le fonctionnement hydraulique du projet aura été validé par les services de l'Etat (DDT84) avant sa mise en œuvre (loi sur l'eau, Code de l'environnement). Toutes ces précisions seront apportées lors des études de maîtrise d'œuvre et de l'étude d'impact du projet.</p> <p>Concernant le maintien des terres agricoles, cf. réponse précédente au courriel de Mme MARCHESSAU en date du 04/12/2024.</p> <p>Concernant l'artificialisation des terres, la modification ne vise pas à ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone, mais à ajuster l'OAP et quelques articles du règlement écrit de la zone 1AUea à vocation économique, constructible depuis plus de 20 ans. La modification n°1 n'a donc pas d'incidence « nouvelle » sur le zonage du PLU approuvé en 2019 et la répartition des zones urbaines (U), à urbaniser (AU) ou agricoles (A).</p> <p>La zone 1AUea sur laquelle est située l'OAP du Camp était déjà située en zone 3NA du POS approuvé le 12/02/1990. Le règlement précisait qu'il s'agissait d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités</p> | <p>Les éléments de réponse confirment que le projet respectera bien la réglementation en matière d'inondation,</p> <p>Les travaux réalisés sur les digues ont permis de rendre possible l'urbanisation de la zone. Par ailleurs le dossier d'aménagement qui sera déposé avant réalisation permettra de s'assurer que la loi sur l'eau est respectée.</p> <p>Il n'y a effectivement pas d'artificialisation des sols au sens de la loi ZAN, la zone du camp n'est pas classée dans le PLU en zone agricole. Avant l'approbation du PLU en 2019, elle était déjà classée en zone 3NA.</p> |
|---|-----------------------|--|--|--|

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>économiques non polluantes, qu'elle comprenait déjà des activités et que d'autres activités économiques pourraient être installées dans la mesure où elles ne représentaient pas une pollution pour l'environnement.</p> <p>Il convient de noter que l'aménagement permet la création de nouvelles liaisons viaires et modes doux interconnectant à l'existant.</p> | |
|--|--|--|--|--|

| | | | | |
|---|------------------------------|---|---|--|
| <p>03- Courriel du 04/12</p> | <p>Mme REYNES</p> | <p>Demande la protection de la zone du camp qui bénéficie d'une riche biodiversité. Demande des solutions moins destructrices</p> | <p>La vocation économique de la zone 1AUea du Camp ne sera pas remise en question. Suite aux inventaires biodiversité de 2017 et 2018, le niveau d'incidence brut de l'aménagement de la zone du Camp sur les milieux naturels et la biodiversité a été évalué faible à modéré selon les milieux et espèces. Afin d'atténuer ces incidences, des mesures d'évitement et de réduction ont d'ores et déjà été intégrées dans la présente modification n°1. La principale mesure d'évitement a été traduite dans le projet d'OAP, il s'agit du maintien d'un espace vert central significatif et de haies qui serviront d'habitat de chasse et de transit pour les chiroptères mais aussi de zones de quiétude / de nidification pour la faune commune anthropophile. Le règlement de la zone 1AUea impose plus de 20% d'espaces verts plantés de pleine terre. Concernant la phase projet à venir, des mesures de réduction ont été proposées telles que le respect du calendrier écologique pour le démarrage des travaux, la mise en place d'aménagements paysagers, la gestion de l'éclairage public, etc. Ces mesures seront développées dans l'étude d'impact du projet à venir. Il est important de préciser que l'étude d'impact du projet sera basée sur de nouveaux relevés faune-flore réalisés en 2024, qui permettront une mise à jour de l'état initial de l'environnement, de la qualification des enjeux, du niveau d'incidences du projet, et donc la mise en place de mesures ERC approfondies. En cas d'incidence résiduelle significative sur une espèce protégée, des mesures compensatoires devront être prévues dans le cadre d'une procédure de demande de dérogation.</p> | <p>La modification projetée ne fait que confirmer la vocation artisanale de la zone du camp. Elle prend par ailleurs en compte une amélioration de la protection de l'environnement qui sera précisé lors de l'étude d'impact qui sera réalisée au moment du permis d'aménager.</p> |
|---|------------------------------|---|---|--|

| | | | | |
|---|----------------------------------|--|---|------------------|
| <p>04- Courriel du 04/12</p> | <p>Mme MARCHESSAU</p> | <p>Souhaite le maintien des terres agricoles</p> | <p>La vocation économique de la zone 1AUea du Camp ne sera pas remise en question. Le projet d'aménagement entrainera un changement de l'usage des sols au profit d'activités, d'infrastructures mais aussi d'espaces verts publics avec une coulée verte centrale ou privés sur chacun des lots. C'est pourquoi, conformément à la loi d'orientation agricole et au Code rural et de la pêche maritime, les incidences de l'urbanisation sur l'activité agricole ont été évaluées dans le cadre d'une étude préalable agricole. Cette étude réalisée en 2018-2019 par le GIE Terres et Territoires, en association avec la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, concerne l'ensemble des zones sud à urbaniser à vocation économique. Elle met en évidence des incidences sur le foncier et l'activité agricole. Des mesures de réduction ont donc été prévues (réduction significative des périmètres à urbaniser) ainsi que des mesures de compensation collective financières, permettant de financer des actions variées au niveau local (reconquête de friches agricoles, accompagnement à l'amélioration des pratiques culturales, modernisation et extension des réseaux d'irrigation agricole, développement des circuits courts...). La traduction financière de cette compensation a été fixée à 400 000 € via une convention tripartite entre LMV, la profession agricole (CA 84) et la Préfecture. Des mesures de compensation ont ainsi été arrêtées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Action n° 1 : Reconquête de foncier et valorisation de friches agricoles, - Action n° 2 : Irrigation collective, - Action n° 3 : Circuits de proximité et promotion. | <p>Dont acte</p> |
|---|----------------------------------|--|---|------------------|

| | | | | |
|--|--|--|---|-------------------|
| <p>005- Courriel du 04/12</p> | <p>LPO</p> | <p>Rappelle ses observations formulées au moment de la phase concertation. Regrette l'ancienneté des études environnementales utilisées pour cette opération. Est surprise par leur synthèse qui est sous-estimée, notamment pour le moineau friquet, la chevêche d'Athéna. Demande une nouvelle étude environnementale. En son absence, les projets devraient être soumis à l'obtention d'une dérogation espèce protégée.</p> | <p>La commune et LMV prennent bonne note des points d'attention soulevés par la LPO qui seront transmis au bureau d'étude en charge de l'étude d'impact. Cf. réponse au courriel de Mme REYNES en date du 04/12/2024.</p> | <p>Dont acte.</p> |
| <p>06a- Courriel du 04/12</p> | <p>M. STORTZ</p> | <p>Fait remarquer que, contrairement à ce qui était annoncé pour la ZAC des Hauts Banquets, la faune n'a pas pu reprendre sa place à cause des clôtures. Demande que l'identité de la zone du Camp soit préservée.</p> | <p>LMV porte des projets de développement économique exemplaires, labellisés (Parc engagé, Parc+). Son retour d'expérience dans l'aménagement de la zone des Hauts Banquets sera un atout pour celle du Camp. A travers l'OAP, plusieurs éléments de l'identité du Camp sont maintenus : espace naturel prenant la forme d'une coulée verte traversant la zone, haies, canal, etc.</p> | <p>Dont acte.</p> |
| <p>06b- Courriel du 07/12</p> | <p>M BOURGUIGNON</p> | <p>Fait part de ses préoccupations. Regrette le projet des Hauts Banquets qui favorisent la logistique avec une augmentation de la pollution. Estime qu'on ne respecte pas la loi ZAN et évoque la catastrophe de l'Espagne. Constata le faible taux de remplissage de la zone des Hauts Banquets et propose sur la zone du camp l'installation de producteurs et de filières de transformation locale.</p> | <p>La zone des Hauts Banquets est une opération d'intérêt régional sur la naturalité et répond aux besoins de développement du territoire inscrite au SRADDET et SRDEII. La zone du Camp permettra l'implantation d'activités économiques complémentaires à la zone des Hauts Banquets (artisanat, commerce, tertiaire).</p> | <p>Dont acte.</p> |
| <p>07- Courriel du 08/12</p> | <p>M ROBINET</p> | <p>Constata que la commune n'a pas tenu compte des avis défavorables lors de la consultation. Rappelle la présence d'espèces protégées sur la zone du camp. Reste défavorable à la modification</p> | <p>Cf. réponse au courriel de Mme REYNES et LPO et en date du 04/12/2024.</p> | <p>Dont acte.</p> |
| <p>08- Courriel du 09/12</p> | <p>M HUGUES Parcelle AX 504</p> | <p>Souhaite savoir si sa parcelle va devenir constructible, pour quel usage et à quelle échéance ?</p> | <p>La parcelle AX 504 est située en zone 2AUm dont le devenir n'est pas évoqué dans la modification n°1. Il n'est pas prévu à ce jour de procédure visant à modifier le statut de cette zone.</p> | <p>Dont acte.</p> |

| | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|--|
| 09- Courrier du 03/12 | MEL MAZZOUJI Gérant de société Distrisud | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | Observation n'appelant pas de réponse. | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |
| 10- Courrier du 02/12 | M MACLES Gérant de société VVO (loueur et réparateurs de véhicules industriels) | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | Observation n'appelant pas de réponse. | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |
| 11- Courrier du 02/12 | MEL ASRI Gérant de société LOCATRUCK | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | Observation n'appelant pas de réponse. | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |
| 12- Courrier du 26/11 | M HERNANDEZ Gérant de société MAT.TP | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | Observation n'appelant pas de réponse. | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| <p>13- Courriel du 10/12</p> | <p>M JOUVE Adhérent AVEC</p> | <p>Considère que cette zone est une zone de transition entre la zone Nord du Camp et les zones industrielles au Sud et qu'elle doit être conservée en tant que telle pour faire un véritable îlot de fraîcheur. Estime que les voies traversantes prévues vont engendrer plus de pollution que les voies en impasse. Constata que la pollution est élevée et qu'il faudrait répartir les activités sur la totalité de l'aire cavallonnaise. Estime que les risques d'inondation seront augmentés et que l'évacuation de la zone des Hauts Banquets a mal été prise en compte. Estime que les études environnementales fournies sont incomplètes.</p> | <p>A travers l'OAP, le choix est fait de renforcer la qualité environnementale de la future zone d'activité. Le maintien et le renforcement d'une coulée verte de taille significative au centre de la zone, essentielle pour les usagers et pour la biodiversité, est prévue.</p> <p>La création de nouvelles voies de desserte s'accompagnera d'un maillage de voies réservés aux modes doux.</p> <p>Dans le cadre de l'étude d'impact du projet d'aménagement, des études spécifiques seront menées : acoustiques, air-santé, potentiel en énergies renouvelables, émissions de gaz à effet de serre, hydraulique... Pour chacune, les incidences du projet seront évaluées et des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation mises en place. Par ailleurs, LMV Agglomération s'engage, conformément à la réglementation en vigueur, à développer des zones d'activité économique exemplaires et labellisées (Parc engagé, Parc+). L'accent est mis sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la performance énergétique des bâtiments et de l'éclairage, - le développement de la mobilité douce interconnectant la zone à l'urbanisation existante, - la gestion responsable et économe de l'eau. <p>Concernant le risque inondation, cf. réponse au courriel de « Jacky » en date du 04/12/2024.</p> <p>Concernant la biodiversité, Cf. réponse au courriel de Mme REYNES et LPO et en date du 04/12/2024.</p> | <p>Dont acte. La commune confirme son intention de maintenir cette zone à usage d'activité tout en en améliorant la protection de l'environnement au cours des travaux.</p> |
|---|---|--|--|---|

| | | | | |
|---------------------------------------|---|---|--|--|
| 14- Courriel du 10/12 | AVEC (M JOUVE) | Demande de protéger les terres agricoles, limiter l'artificialisation, protéger la biodiversité, créer des espaces naturels de proximité, éviter les activités de logistique, répartir les zones d'activité sur l'ensemble de l'aire cavaillonnaise. Les autres réflexions sont d'ordre beaucoup plus général. | Cf. réponses précédentes sur compensation agricole, artificialisation, biodiversité. La zone du Camp n'est pas destinée à l'accueil d'activités logistiques et industrielles comme le montre le découpage projeté de l'OAP. De plus, LMV étant propriétaire des terrains et maître d'ouvrage de l'opération, elle aura pleinement le choix sur les entreprises implantées. | Dont acte. |
| 15- Courriel du 11/12 | M CARLET | Regrette que les avis défavorables émis lors de la concertation n'aient pas été pris en compte. Regrette que la Commune poursuive son urbanisation. Estime que les mesures de compensation agricole ne sont pas une réponse à la suppression de terres agricoles. | Cf. réponses précédentes sur compensation agricole. | Dont acte. |
| 16- Courriel du 10/12 | M PARFAIT Société EMP | Soutiens le projet de la ZA du Champ. Cherche du foncier pour étendre son activité. | Observation n'appelant pas de réponse. | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |
| 17- Courriel du 11/12 | M COMBES (habite sur Marseille) | Constata que cet espace est un des derniers de ceinture verte qui abrite des activités agricoles, des jeunes pourraient reprendre ces exploitations. Constata qu'il y a une riche biodiversité, il y a beaucoup d'espèces végétales et animales que mentionnées dans le dossier. Constata que la route transversale va impacter la qualité de vie et la biodiversité, sans parler de l'augmentation de 25% de la surface constructible. | Cf. réponses précédentes sur compensation agricole, artificialisation, biodiversité. | Dont acte. |
| 18- Courriel du 11/12 | Mme CAUBET | Confirme son accord avec les propos de M JOUVE, son compagnon. Rappelle qu'elle avait proposé un projet alternatif à la ZAC des Hauts Banquets, resté lettre morte | Cf. réponse au courriel de M. JOUVE, en date du 10/12/2024. | Dont acte.. |
| 19a- Courriel du 12/12 | SAS CMVI Gérant de société (Carrosserie) | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | Observation n'appelant pas de réponse. | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |
| 19b- Courriel du 12/12 | M GENOVA NOVACIER | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | Observation n'appelant pas de réponse. | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |

| | | | | |
|---|---|---|--|--|
| <p>20- Courrier du 13/12</p> | <p>M BIDAULT</p> | <p>Souhaite connaître la densité des implantations, leur proximité avec sa maison, les incidences sur la valeur de son bien et les nuisances générées. Se demande si la ZAC des Hauts Banquets n'est pas suffisante pour accueillir ce qui est envisagé sur la zone du camp. Estime que l'étude environnementale est incomplète et qu'il est utopique de penser que les espèces en place se concentreront dans l'espace vert central. Estime que l'implantation d'une zone d'activité n'est pas compatible avec la présence du Canal St Julien. Estime que cette zone du camp est plus une zone à fort potentiel agronomique qu'à fort potentiel économique. Suggère d'autres terrains (famille Cibrario) pour faire cette zone d'activité. Propose de faire de la totalité de cet espace un parc naturel pour les Cavaillonnais. En l'état, émet un avis défavorable.</p> | <p>Le règlement de la zone 1AUea prévoit que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain et que la surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 % de la superficie totale du terrain. Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.</p> <p>Cf. réponse à l'avis émis par M. BIDAULT lors de la permanence du 03/12/2024 : Le schéma de l'OAP modifié tient compte du foncier privé et maintient sa desserte aisée. La viabilisation de la zone et la commercialisation des lots pourront se dérouler sur le reste du foncier maîtrisé par la collectivité.</p> <p>La Modification n°1 et le futur aménagement de la zone sont sans impact sur le canal Saint-Julien.</p> <p>Cf. réponses précédentes sur les sujets évaluation environnementale et agriculture.</p> | <p>Dont acte</p> |
| <p>21- Courriel du 13/12</p> | <p>CDMF Avocats Conseil de Mesdames Carine et Magali BIDAULT</p> | <p>Constate, en préambule, que le Commune a soumis spontanément le projet à évaluation environnementale sans solliciter un examen au cas par cas. Estime par contre que l'évaluation environnementale annexée n'est ni une nouvelle évaluation ni une actualisation d'une évaluation existante. Estime que son ancienneté de 4 ans doit conduire à la considérer comme obsolète et qu'une nouvelle évaluation aurait dû être engagée. Constate enfin que cette évaluation est manifestement incomplète et transmet à cet effet une étude réalisée en 2023 et 2024 sur la zone des Hauts Banquets et du Camp faisant ressortir un nombre beaucoup plus important d'espèces, notamment à protéger. Accessoirement, précise que le parti d'aménagement proposé ne tient même pas compte de ce qui a été recensé. Enfin, constate que l'étude d'impact agricole réalisée et ayant conduit à des mesures de compensation agricole n'est pas jointe, privant les administrés d'information.</p> | <p>La commune a choisi de soumettre la Modification n°1 à évaluation environnementale sans passer par la demande d'examen au cas par cas par souci de cohérence avec le projet, qui sera lui-même soumis à étude d'impact.</p> <p>Le volet biodiversité de l'évaluation environnementale de la Modification n°1 est en effet basé sur des relevés faune-flore de 2017-2018 établis lors du PLU et qui sont à ce stade suffisante pour la modification de l'OAP dont le périmètre ne bouge pas et prévoit des espaces naturels (coulées vertes) tenant ainsi compte des aspects de biodiversité. Les relevés faune-flore réactualisés en 2024 seront intégrés à l'étude d'impact du projet.</p> <p>L'étude préalable agricole arrêtée par le Préfet le 8 avril 2019 n'est pas une pièce de la modification, c'est pourquoi elle n'a pas été jointe.</p> | <p>La Commune a souhaité d'emblée prendre toutes les dispositions pour mener à bien son projet.</p> <p>Il s'avère d'ailleurs que la MRAE (même si l'absence de réponse n'équivaut pas à un avis favorable) semble avoir estimé que le projet était conforme.</p> <p>La Commune a par ailleurs prévu de réaliser une étude d'impact au moment du projet, ce qui lui permettra de peaufiner les mesures à prendre au niveau environnement.</p> |

| | | | | |
|-----------------------------|--|--|---|---|
| 22- Courrier du 12/12 | M BOUTELLER SAS GROUPE180 7 Mobility Groupe | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | <i>Observation n'appelant pas de réponse.</i> | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |
| 23- Courrier du 10/12 | M CYRILLE GBCE | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | <i>Observation n'appelant pas de réponse.</i> | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |
| 24- Courrier du 13/12 | M JOURDARD ADEO | <p>Attire l'attention sur les problèmes hydrauliques, et pas seulement sur ceux liés à la Durance. Pense aux problèmes de ruissellement et évoque les récentes catastrophes. Renvoie au schéma d'assainissement des eaux de pluie que l'OAP devra respecter. Rappelle la présence de nombreuses espèces protégées et de zones humides et estime que le dossier est très succinct à ce propos Remarque que l'évaluation environnementale est ancienne. Craint quant à l'impact des infrastructures industrielles.</p> | <p>Cf. réponses précédentes concernant la biodiversité et l'évaluation environnementale.</p> <p>Le schéma d'assainissement de la commune et le PPRi seront respectés.</p> <p>L'étude d'impact du projet sera plus précise que l'évaluation environnementale de la Modification n°1. L'analyse des impacts du projet et la recherche de mesures d'évitement ou de réduction sera approfondie. En cas d'impacts résiduels négatifs significatifs, des mesures de compensation seront recherchées.</p> <p>La zone n'est pas destinée à accueillir des activités logistiques ou industrielles comme le montre le découpage projeté de la zone. Les activités seront complémentaires avec les activités existantes et interconnectées avec l'urbanisation existante.</p> | <p>La Commune reprend les réponses déjà effectuées, dont acte.</p> <p>Elle précise par ailleurs qu'il n'y aura pas d'activités logistiques sur la zone du camp.</p> |
| 25- Courrier du 13/12 | M PALOMBI | Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer | <i>Observation n'appelant pas de réponse.</i> | Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet. |

| | | | | |
|---|-------------------------|--|--|------------------|
| <p>26- Courriel du 15/12</p> | <p>M NICOLAS</p> | <p>Souhaite replacer le dossier dans le cadre du dérèglement climatique et de la loi ZAN. Estime que ce projet est l'exemple de ce qu'il ne faut pas faire car il supprimera des terres riches pour l'agriculture, il entrainera une augmentation de la pollution atmosphérique (s'interroge d'ailleurs sur la voie transversale), il augmentera les risques d'inondation et portera enfin atteinte à la faune et à la flore. Estime que, même si ce projet entraîne la création d'emplois, il risque de dégrader une telle création d'emploi dans le domaine touristique , tout en supprimant la création dans le domaine agricole.</p> | <p>Cf. réponse au courriel de M JOUVE Adhérent AVEC du 10/12/2024.</p> <p>Concernant l'emploi, le projet n'est pas de nature à impacter l'activité touristique en raison de la typologie des entreprises possiblement implantées (PME, artisanat, etc.).</p> <p>La ville de Cavaillon compte un taux de chômage de 11 % (<i>source</i> Insee 2024 – 7,4 % au niveau national) et un taux de pauvreté de 27 % alors qu'il est de 17 % pour la région Sud PACA (<i>source</i> Insee 2021). Le taux de scolarisation des 18/24 ans sur la commune de Cavaillon est de 38 % en comparaison au taux de la région Sud PACA qui est de 55 % (<i>source</i> Insee 2021). La solution apportée est une proposition économique à un problème social.</p> | <p>Dont acte</p> |
|---|-------------------------|--|--|------------------|

| | | | | |
|---|---|--|---|---|
| <p>27- Courriel du 14/12</p> | <p>Famille CATANY BIDAULT</p> | <p>Estime que les ajustements de l'OAP auront un impact important sur la faune et la flore Estime que cet impact est sous-évalué et que le diagnostic aurait dû être repris. Regrette l'absence des mesures d'évitement et de réduction. Estime que cette modification de l'OAP apportera des nuisances aux habitants du quartier. Demande que la ville assure le développement de l'agriculture locale et propose aux entreprises des bâtiments à l'abandon en rappelant qu'il y a des secteurs aménagés où il y a encore des terrains disponibles. Propose des modifications au projet présenté.</p> | <p>Cf. réponses précédentes concernant la biodiversité et l'évaluation environnementale. Afin d'atténuer ces incidences, des mesures d'évitement et de réduction ont bien été intégrées dans la modification n°1. La principale mesure d'évitement a été traduite dans le projet d'OAP, il s'agit du maintien d'un espace vert central significatif (coulée verte) et de haies qui serviront d'habitat de chasse et de transit pour les chiroptères mais aussi de zones de quiétude / de nidification pour la faune commune anthropophile. Les mesures seront affinées en phase projet, dans le cadre de l'étude d'impact. Les activités qui s'implanteront sur la zone seront complémentaires et interconnectées avec le tissu urbain existant. L'inventaire des zones d'activité économique (ZAE) réalisé fin 2023-début 2024, et arrêté par délibération n° 2024-082 en date du 28 mars 2024 du conseil communautaire de LMV Agglomération, a révélé un taux de locaux vacants de seulement 1,1 %.</p> | <p>Dont acte</p> |
| <p>28- Courriel du 16/12</p> | <p>FOLLAVOINE</p> | <p>Indique que cette opération va entraîner la suppression de prairies irriguées avec la disparition des criquets, la réduction du nourrissage des chauves-souris, l'augmentation du ruissellement vers l'aval. Estime que les données météo utilisées pour les calculs sont sous-estimées. Constata que des zones urbanisées pour les activités industrielles sont</p> | <p>CF. Réponse au conseil des BIDAULT</p> | <p>Dont acte</p> |
| <p>29- Courrier du 12/12</p> | <p>Société FABRE TP</p> | <p>Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer Ce courrier est remis lors de la permanence du 16-12</p> | <p>Observation n'appelant pas de réponse.</p> | <p>Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet.</p> |
| <p>30- Courrier du 10/12</p> | <p>Société Terrassement St Andiolais</p> | <p>Affiche son soutien à ce projet qui permettra de satisfaire des entreprises souhaitant se développer Ce courrier est remis lors de la permanence du 16-12</p> | <p>Observation n'appelant pas de réponse.</p> | <p>Pas de commentaire, toutefois c'est peu fréquent d'avoir des avis qui soutiennent un projet.</p> |

| | | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|---|--|---|
| 31- Courriel du 16/12 | FILS ET SOIES | Transmet un extrait de l'étude que ce bureau a réalisée pour diverses associations En fait une extraction concernant la zone du camp, puisque le dossier initial portait sur la zone des Hauts Banquets et sur la zone du Camp. Indique que de nombreuses espèces ont pu récemment être répertoriées. | La commune et LMV prennent bonne note des points d'attention soulevés par Fils et Soies qui seront transmis au bureau d'étude en charge de l'étude d'impact. LMV est compétente en matière d'aménagement de l'espace et du développement économique et appréhende la réglementation en vigueur. Dans ce cadre, un cabinet naturaliste a été mandaté et a mené sur 2024 une réactualisation complète des études faune-flore établies en 2017-2018. Cf. réponse au courriel de Mme REYNES en date du 04/12/2024. | |
| 01-CE | Commissaire Enquêteur | A la page 12 et 13 du rapport de présentation, il est indiqué que l'accès à la zone se fera à partir du chemin du mitan au Sud, du chemin de la Voguette à l'Est et du chemin du Puits des Gavottes au Nord. Pourquoi cette dernière désignation ? | En page 11 à 13 du rapport de présentation, il s'agit de « l'ancienne » OAP. La mention du chemin du Puits des Gavottes semble être une erreur matérielle. | Dont acte |
| 02-CE | Commissaire Enquêteur | Comment sera desservie l'OAP par les réseaux ? Quid du secteur voisin classé en zone 2UAm ? | La zone sera desservie : - par le réseau d'alimentation en eau potable récemment rénové et dilaté sous le chemin du Mitan. - par le réseau de collecte des eaux usées raccordé à la STEP créée au sud du Bout des Vignes dans le cadre de l'aménagement des Hauts Banquets. L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée, mais les ouvrages pourront se déverser avec un débit limité dans le réseau existant sous l'avenue Boscodomini. | Répond partiellement, il est dommage que la Commune, au moins pour le long terme, ne semble pas prendre en compte le devenir du secteur 2UAm. |
| 03-CE | Commissaire Enquêteur | L'aménagement du chemin du Mitan faisant l'objet de l'ER 22 est-il prévu dans l'intégralité de sa longueur c'est-à-dire entre l'avenue Boscodomini et la rue du Camp ? | Comme l'assainissement, LMV n'envisage pas de requalifier le chemin du Mitan, plus au Nord, au-delà du périmètre de l'OAP et de l'emplacement réservé. | Même remarque que ci-dessus |

| | | | | |
|--------------|------------------------------|--|---|---|
| 04-CE | Commissaire Enquêteur | L'OAP est bordée au Nord par des terrains classés en zone 2UAm, qui correspond aux parties du territoire au sud de la commune insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé ultérieurement, un développement à vocation mixte (secteur du Camp). On constate que ce secteur est beaucoup plus urbanisé et que son aspect est beaucoup moins « naturel » que celui de l'OAP. Même si ce n'est pas directement l'objet du présent dossier, qu'est ce qui a motivé cette différenciation de zonage ? | La zone 1AUea sur laquelle est située l'OAP du Camp était déjà située en zone 3NA du POS approuvé le 12/02/1990. Le règlement précisait qu'il s'agissait d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques non polluantes. Ce secteur s'inscrivant dans la continuité géographique des Hauts Banquets et de l'urbanisation économique autour de l'avenue Boscodomini, tandis que la zone 2UAm est particulièrement mitée, il était pertinent de poursuivre et maintenir une destination à vocation économique spécifiquement sur ce secteur. | Dont acte. On peut comprendre que la Commune ait voulu phaser les réflexions sur ces 2 secteurs en « collant » au zonage du PLU. |
| 05-CE | Commissaire Enquêteur | Le rapport de présentation, à la page 19, précise qu'un des enjeux économiques de cette zone est d'offrir ou de développer une offre complémentaire à la ZAC des Hauts Banquets (qui est à vocation industrielle). Cette complémentarité mériterait d'être précisée dans le programme de l'OAP et dans le règlement (article 1AUe-2). | En effet, toutes les destinations économiques sont autorisées par les articles 1 et 2 du règlement, artisanat, commerce, bureau. Le règlement du permis d'aménager définira les activités autorisées et celles interdites. La zone du Camp a une vocation complémentaire à la zone des Hauts Banquets, et ne proposera que des petits lots sans vocation d'activité logistique ou de transports. De plus, LMV étant propriétaire des terrains et maître d'ouvrage de l'opération, elle aura pleinement le choix sur les entreprises implantées. | Dont acte. Pourquoi ne pas afficher cette volonté dès le PLU, sans attendre le permis d'aménager. |
| 06-CE | Commissaire Enquêteur | La zone A au PLU représente environ 2600 ha. Quel est le pourcentage de friches ? | L'agglomération s'inscrit dans un programme européen de reconquête des friches agricoles, son terroir compte plus de 880 hectares de friches disponibles. | Il y a donc manifestement un potentiel pour proposer des terrains à usage agricole. |
| 07-CE | Commissaire Enquêteur | L'étude environnementale annexée au dossier évoque une mise à jour des données en 2024 (réclamée par de nombreux opposants), où en est ce complément d'études ? | L'étude environnementale complémentaire, portant sur les 4 saisons menée par le bureau d'étude naturaliste mandaté par LMV est en cours, le recensement est fait, le diagnostic est à la rédaction. | Dont acte |

| | | | | |
|-------|-----------------------|---|---|---|
| 08-CE | Commissaire Enquêteur | Quel est le taux de remplissage de la ZAC des Hauts Banquets ? Quelle est la typologie des lots et donc des activités accueillies ? | Le taux de remplissage de la ZAC est actuellement de 83 % des surfaces cessibles, soit 12 lots sur les 15 au total. Les entreprises accueillies appartiennent toutes au secteur agro-alimentaire, en conformité avec la vocation de la zone d'activités, retenue comme Opération d'Intérêt Régional au titre de la Naturalité inscrite au SRADDET et SRDEII. | Manifestement, cela témoigne de l'intérêt de de cette opération. |
| 09-CE | Commissaire Enquêteur | Dans le POS (ayant précédé l'actuel PLU) en quoi étaient classés les terrains des zones UEa, 2AUm, 1AUea, 1AUeb, 2AUe | La zone 1AUea sur laquelle est située l'OAP du Camp était déjà située en zone 3NA du POS approuvé le 12/02/1990. Le règlement précisait qu'il s'agissait d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques non polluantes, qu'elle comprenait déjà des activités et que d'autres activités économiques pourraient être installées dans la mesure où elles ne représentaient pas une pollution pour l'environnement. | Ne répond que partiellement à la question. Toutefois il est noté que la zone 2AUm était aussi classée avant l'approbation du PLU en 2019 en zone 3NA. |
| 10-CE | Commissaire Enquêteur | Le réseau d'irrigation à partir du canal St Julien sera-t-il maintenu ? | Le réseau d'irrigation du Canal Saint Julien sera maintenu, il sera amélioré par une mise sous pression en remplacement de son utilisation gravitaire. Cela évitera le gaspillage de la ressource et permettra une desserte en eaux brutes de chaque parcelle. | Dont acte |

IV – L'ANALYSE SYNTHETIQUE DU DOSSIER

Cette enquête s'est bien déroulée et a vu une cinquantaine de contributions, dont 1/3 de positives et 2/3 de négatives.

Comme cela est souvent le cas, ce sont les mêmes points qui reviennent.

Côté positif, les chefs d'entreprises qui ont fait part de leur souhait de voir aboutir une opération qui permettra d'améliorer l'offre en matière de terrains à vocation artisanale. C'est rare que les personnes favorables à un projet se manifestent autant. Il est à noter que les chiffres communiqués par la Commune montre un bon taux de remplissage des zones d'activité existantes.

Côté négatif, les particuliers et associations regrettent qu'ils n'aient pas mieux été entendus à l'issue de la concertation.

Ils considèrent que l'étude environnementale est insuffisante, ce à quoi le maître d'ouvrage répond que, dans le cadre du dossier de permis d'aménager, une étude d'impact sera réalisée. Elle permettra de préciser les mesures de nature à éviter, réduire et compenser les effets négatifs sur l'environnement. Cette étude intégrera les relevés faune-flore en cours de réalisation sur l'année 2024. Il convient de noter qu'au stade actuel du projet, la Commune a soumis son dossier à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui n'a émis aucune réponse.

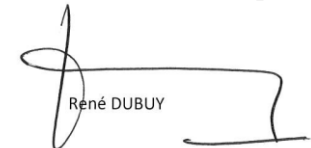
Ils craignent pour la sécurité hydraulique, ce à quoi le maître d'ouvrage répond que le PPRI de Durance permet, avec les travaux de confortement sur les digues, de s'affranchir des risques d'inondation et que le permis d'aménager fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau permettant de s'assurer que l'aménagement n'a pas d'incidence en matière d'évacuation des eaux pluviales.

Ils constatent que les zones d'activité actuelles offrent encore des disponibilités, ce que la Commune dément en donnant le taux de cession de la zone des Hauts Banquets.

Ils estiment que, compte tenu de la richesse floristiques et faunistiques, la zone du camp devrait rester à vocation agricole pour permettre la réimplantation de cultures de proximité. A ce propos, il convient de noter que le projet de modification ne fait que s'inscrire dans le cadre du règlement du PLU approuvé en 2019 qui prévoyait que ce secteur était à vocation artisanale. Cette vocation était déjà par ailleurs préexistante dans le POS. Par ailleurs, il apparaît qu'il y a sur Cavaillon un fort taux de terrains situés en zone agricole qui sont en friche et qui pourraient être remis sur le « marché ».

A Jonquerettes le 14 janvier 2025

Le Commissaire Enquêteur



René DUBUY

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de CAVAILLON

MODIFICATION N°1 DU P.L.U

COMMUNE DE CAVAILLON

Enquête publique au titre notamment

Des articles L103-2, L. 123-10 l.123-13, L153-36 et suivants, R. 1253-19 du Code de l'Urbanisme
Des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants et R. 123-7 à R123-13 du Code de l'Environnement.

B - AVIS

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

Comme souvent c'est le cas dans un dossier de modification de PLU, nous n'avons pas à faire un dossier très conséquent.

Il porte essentiellement sur la modification de l'OAP du secteur du Camp.

Ce secteur du Camp représente environ 15% des zones à vocation économique définies dans le PADD.

La modification prévoit certes une augmentation de la surface constructible d'environ 20% mais aussi une meilleure prise en compte de l'environnement et de la biodiversité.

Il n'en demeure pas moins que, tant au niveau de la phase concertation, que de la phase enquête publique, il y a eu de nombreuses observations.

Les entrepreneurs et artisans cavaillonnais qui se sont manifestés m'ont fait apparaître le besoin de mettre sur le marché de nouveaux fonciers à vocation économique, les autres zones d'activité affichant un taux de remplissage élevé.

Je peux comprendre que quelques riverains et les associations environnementales soient inquiets de voir disparaître à terme ces espaces anciennement à vocation agricole.

Néanmoins je pense que, compte tenu de leur situation enclavée dans un environnement très urbain (l'avenue Boscodomini, les voies SNCF et la route d'APT avec les bâtiments industriels qui les bordent), les terrains de la zone du Camp (côté Sud mais aussi côté Nord même si cela ne fait pas partie de la présente enquête) n'ont pas vocation, comme cela a pu être mentionné au PADD, à rester à vocation agricole.

Compte tenu de l'environnement viaire, la transformation en voies traversantes des 2 voies initialement prévues en impasse facilitera la desserte de l'opération en la raccrochant à la zone d'activité bordant la route d'Apt.

L'augmentation de la surface constructible n'aura pas d'incidence sur le réseau pluvial collectif dans la mesure où chaque futur propriétaire ne devra pas rejeter plus de 13l/s/ha.

Il ressort aussi du nouveau dossier que l'espace vert central de l'opération est maintenant prévu pour mieux coller aux zones humides.

Les opposants à la modification mettent en avant le fait que l'étude environnementale serait notoirement insuffisante voire inexistante et n'apporte rien.

Il est difficile d'admettre cela si on se réfère à l'étude annexée au dossier d'approbation du PLU et à celle annexée au dossier de modification. Si tel n'avait pas été le cas, la MRAE saisie sur ce dossier n'aurait pas gardé le silence.

Il ne faut pas perdre de vue aussi, comme le précise la Commune dans ses réponses au procès-verbal de synthèse, qu'avant de sortir de terre, l'opération du Camp sera précédée d'une étude d'impact (des relevés faune-flore dont en cours de réalisation sur l'année 2024) et d'un dossier loi sur l'eau qui seront déposés dans le cadre du permis d'aménager.

Dans ces conditions, je ne peux qu'être amené à donner un **AVIS FAVORABLE** au présent dossier.

Toutefois, **il m'apparaît nécessaire** que

la Commune vérifie l'étude réalisée par les associations et s'assure qu'elle n'apporte pas des éléments nouveaux à son dossier, notamment pour l'étude d'impact à venir..

la Commune précise, sans attendre le permis d'aménager, un peu mieux la vocation de l'OAP du Camp et fasse clairement apparaître les différences de cette zone par rapport à la zone des Hauts Banquets, cela peut se faire dans le rapport de présentation de l'OAP mais éventuellement aussi dans l'article 2 du règlement du PLU.

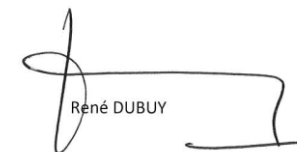
Accessoirement, même si cela ne fait pas partie du dossier de modification, il me paraît surprenant que la Commune n'ait pas pris en compte le devenir de la zone contiguë 2Um qui, compte tenu de son emplacement, a vocation à être aménagée (surtout lorsque l'OAP du Camp sortira de terre), tout en sachant qu'à ce jour cette zone ne bénéficie pas de réseaux.

Autre point, il serait bien que la Commune se rapproche de RTE pour lui demander de communiquer de, façon précise, les éventuelles lacunes en matière de servitudes électriques et puisse, éventuellement, engager une mise à jour du PLU.

Dernier point, il conviendrait de corriger l'erreur matérielle concernant la mention du chemin du Puits des Gavottes aux pages 12 et 13 du rapport de présentation.

A Jonquerettes le 14 janvier 2025

Le Commissaire Enquêteur



René DUBUY

Page **31** sur **31**