

Département de Vaucluse

**Enquête publique**

**du Lundi 5 Septembre au Jeudi 6 Octobre 2022**

**portant sur**

**La demande présentée par la Société SNC CAVA DEVELOPPEMENT afin  
d'obtenir l'autorisation d'exploiter un entrepôt  
situé ZAC des Hauts Banquets sur la commune de Cavailon(84300)**

**Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**

**Arrêté du Préfet de Vaucluse**

**du 1<sup>er</sup> Août 2022**

**Pattyn Jean-Marie**

**commissaire enquêteur**

# 1-Rappel sur le projet soumis à enquête publique

## 1-2 Rappel des principales étapes de la création de la ZAC des Hauts Banquets

- . Délibération de la CALMV n° 2017-15 du 12 Janvier 2017 approuvant l'intention de création de la ZAC des Hauts Banquets et fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation préalable ;
- . Délibération de la CALMV n° 2018/103 du 27 Septembre 2018 faisant le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Hauts Banquets et avis favorable de la commune de Cavaillon sur le projet en date du 5 Novembre 2018 ;
- . Arrêté Préfectoral d'autorisation unique au titre de la Loi sur l'Eau délivré le 2 Avril 2019 (enquête publique du 19 Octobre au 19 Novembre 2018) ;
- . Délibération de la CALMV n°2019/17 du 5 Février 2019, valant déclaration d'intérêt général de la ZAC des Hauts Banquets ;
- . Arrêté Préfectoral du 8 Janvier 2020 déclarant d'utilité publique la ZAC des Hauts Banquets (enquête publique du 16 Avril au 16 Mai 2019) ;
- . Arrêté Préfectoral complémentaire du 2 Mars 2021 portant modification de celui établi le 2 Avril 2019, relatif à la création de la ZAC des Hauts Banquets.

## 1-2 Description du projet

### 1-2.1 Présentation du projet

La société SNC FP CAVA DEVELOPPEMENT souhaite implanter un entrepôt « en gris » sur la ZAC des Hauts Banquets sur la commune de Cavaillon ( entrepôt conçu sans que la vente de l'immeuble ne soit définitivement conclue avec un utilisateur final).

Le lot A de la ZAC sur lequel le projet est implanté comprendra à terme :

- un entrepôt logistique d'une surface totale de 41 174 m<sup>2</sup>, composé de 7 cellules de stockage de produits combustibles, de superficie chacune inférieure à 6 000 m<sup>2</sup>. Des produits dangereux pour l' environnement et des aérosols pourront être stockés au niveau de la cellule 1, en quantité très inférieure aux seuils de déclaration correspondants (maximum de 6 m<sup>3</sup>),
- des bureaux et locaux sociaux,
- des locaux techniques (local de charge, chaufferie, local maintenance, local électrique),
- un local sprinklage et des réserves d'eau incendie associées,
- un local surpresseur et sa réserve d'eau,
- des voiries, places de stationnement PL et VL, de 24 492 m<sup>2</sup> de surface,
- des bassins de régulation des eaux pluviales et de rétention des eaux incendie de 3 642 m<sup>2</sup> de surface totale,
- d'espaces verts aménagés sur une superficie de 19 333 m<sup>2</sup>.

La hauteur de l'acrotère sera de 15 m par rapport au niveau de plancher.

L'activité générique d'un entrepôt logistique est la suivante :

- 1. Réception par camions,
- 2. Déchargement,
- 3. Stockage (temps de stockage variable en fonction des produits et des destinations),
- 4. Division des lots au niveau de la zone de préparation,
- 5. Expédition par camions.

Aucune fabrication ne sera réalisée sur le site.

### **1-2.2 Affectation et répartition du personnel**

L'effectif sur la plate-forme logistique sera environ de 130 personnes :

- Personnel de bureau : 16 personnes
- Personnel pour l'exploitation des entrepôts : 114 personnes (manutentionnaires, caristes, préparateurs de commandes...), réparties en 2 équipes.

Pour le personnel entrepôt, les horaires de travail seront organisés de 5h à 20h, du Lundi au Vendredi. Pour le personnel de bureau, les horaires seront de 8h à 18h, du Lundi au Vendredi.

Les études d'impact sur l'environnement ont été évaluées sur cette base (trafic, consommation d'eau et rejets atmosphériques).

### **1-2.3 Le permis de construire de cet entrepôt**

Le projet de construction de cet entrepôt logistique compte tenu de sa nature, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact et relève de la procédure d'autorisation du permis de construire.

Une enquête publique « relative à la demande de permis de construire déposée par la société SNC FP CAVA DEVELOPPEMENT, pour la construction d'un entrepôt logistique sur le lot A de la ZAC des Hauts Banquets à Cavaillon » s'est déroulée du 21 Mars au 22 Avril 2022 et un arrêté de permis de construire a été délivré le 8 Juillet 2022.

### **1-2.4 Nomenclature ICPE**

L'activité du site est soumise à autorisation environnementale au titre de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510-1 « Entrepôts couverts » et nécessite l'ouverture d'une enquête publique.

### **1-2.5 Enquête publique sur la demande d'autorisation d'exploiter un entrepôt logistique situé sur le lot A de la ZAC des Hauts Banquets.**

Demande déposée le 28 Janvier 2022 par la société SNC FP CAVA DEVELOPPEMENT afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter un entrepôt situé ZAC des Hauts Banquets sur la commune de Cavaillon.

Arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> Août 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.

## **2-Le cadre réglementaire**

### **2-1 L'organisation et le déroulement de l'enquête**

#### **2-1.1 L'organisation avant l'ouverture de l'enquête**

. L'arrêté et l'avis d'ouverture d'enquête

L'arrêté et l'avis d'ouverture d'enquête ont été élaborés en concertation entre les services de la Préfecture (Direction Départementale de la Protection des Populations- Service prévention des risques technologiques) et le commissaire enquêteur, en conformité avec les dispositions des articles R 123-9 et suivants du Code de l'environnement.

. Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la Préfecture dès la publication de l'avis d'enquête. Le dossier et le registre d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été tenus pendant toute la durée de l'enquête à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture du service urbanisme de la Mairie de Cavaillon.

. Publicité de l'enquête

Les dispositions réglementaires de l'article R 123-11 du Code de l'environnement ont été respectées : affichage de l'avis d'enquête 15 jours avant l'ouverture de l'enquête en Mairie de Cavaillon, au service d'urbanisme de la Mairie de Cavaillon (31 Rue Liffra et salle Videau-Passage Videau) ainsi qu'en Mairie de Cheval-Blanc ; publication de l'avis dans le même délai et rappelé dans les 8 jours suivants l'ouverture de l'enquête dans 2 journaux régionaux (La Provence et Vaucluse matin) ; affichage de l'avis sur le site d'implantation du projet ZAC des Hauts Banquets réalisé par le maître d'ouvrage le 16 Août 2022.

#### **2-1.2 Le déroulement de l'enquête**

. La durée de l'enquête et les permanences

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du Lundi 5 Septembre au Jeudi 6 Octobre 2022 inclus. Les permanences ont été régulièrement tenues aux lieux, dates et heures portés dans l'avis d'enquête.

. Clôture de l'enquête

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> Août 2022 à la clôture de l'enquête le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur et les courriers, documents et mails reçus durant la durée de l'enquête y ont été annexés.

#### **2-1.3 Dispositions prévues à l'issue de l'enquête**

Conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> Août 2022 le commissaire enquêteur a présenté et remis le procès-verbal de synthèse des observations à la personne responsable du projet le Jeudi 13 Octobre 2022, en l'invitant à produire son mémoire en réponse sous quinze jours.

Le mémoire en réponse a été adressé par messagerie électronique au commissaire enquêteur le Jeudi 27 Octobre 2022.

## **2-2 Les conditions générales de travail du commissaire enquêteur**

### **2-2.1 L'accueil du commissaire enquêteur à la Mairie de Cavailon**

Les conditions d'accueil du commissaire enquêteur au service urbanisme de la Mairie de Cavailon se sont avérées très satisfaisantes. Les responsables et les agents du service ont fourni au commissaire enquêteur l'aide matérielle dont il pouvait avoir besoin, facilité sa tâche et répondu aux questions posées.

### **2-2.2 Les rapports avec la personne responsable du projet**

Le commissaire enquêteur a sollicité de nombreuses fois le responsable du projet pour obtenir, soit des documents complémentaires, soit des réponses à des questions qui se sont posées avant ou au cours de l'enquête. Les documents directement exploitables et les réponses ont tous été fournis dans les meilleurs délais.

En conclusion, le commissaire enquêteur constate que l'organisation et le déroulement de l'enquête publique portant sur « la demande présentée par la société SNC FP CAVA DEVELOPPEMENT afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter un entrepôt ZAC des Hauts Banquets sur la commune de Cavailon » ont respecté les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> Aout 2022 portant sur l'ouverture de l'enquête publique et fixant les conditions de son déroulement.

## **3- L'information, la participation et l'expression du public**

### **3-1 L'information du public**

#### **3-1.1 La composition du dossier d'enquête mis à la disposition du public**

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues par la réglementation :

- Etude d'impact avec ses 21 annexes de 894 pages au total et son résumé non technique de 26 pages,
- Etude de dangers ICPE avec ses 5 annexes de 404 pages au total et son résumé non technique de 5 pages,
- Documents graphiques (7 plans),
- Avis MRAe de 14 pages et son mémoire en réponse du maître d'ouvrage de 24 pages,
- Avis des personnes consultées.

Dossier reconnu formellement complet et régulier, par l'inspecteur de l'environnement dans son rapport établi à l'issue de la phase d'examen du dossier en date du 5 Juillet 2022 ainsi que par la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans son avis du 17 Juin 2022.

### **3-1.2 La compréhension du dossier**

. Un dossier qui sur la forme présente des lacunes, notamment le manque de pagination de certaines de ses pièces, des erreurs et des imprécisions ; qui n'est pas à la portée de tout public et dont la lecture reste un exercice délicat qui exige de la part du lecteur une rigueur et une attention sans failles.

. Un dossier néanmoins accessible grâce à la note de présentation du projet et aux résumés non techniques de l'étude d'impact et de l'étude de dangers.

Sans être pleinement satisfaisant dans sa forme le dossier d'enquête a fourni au public une information suffisamment accessible et complète pour la compréhension de la demande d'autorisation.

## **3-2 La participation et l'expression du public**

### **3-2.1 La participation du public**

La participation du public s'est révélée relativement importante grâce surtout à la possibilité qui lui était offerte de faire part de ses observations sur le site internet dédié de la Préfecture de Vaucluse (67 observations) en notant toutefois que peu de personnes sont venues déposer sur le registre d'enquête tenu à sa disposition en mairie (1 observation et 3 courriers) ou rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses 5 permanences (10 personnes).

### **3-2.2 Climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme et serein. Elle n'a été émaillée d'aucun incident qui aurait été constaté ou porté à la connaissance du commissaire enquêteur de nature à gêner le bon déroulement de l'enquête.

Le public a eu la possibilité de participer sans entrave à l'enquête publique dans un climat calme et serein.

## **4- La demande d'autorisation environnementale**

### **4-1 Projet compatible avec les schémas et documents d'urbanisme**

Le projet ne présente pas d'incompatibilité avec les orientations générales du SCOT du bassin de vie de Cavillon, Coustellet et L'Isle sur la Sorgue approuvé le 21 Novembre 2018 ; est conforme au PLU de la commune de Cavillon approuvé le 4 Avril 2019 ( site du projet en zone 1 AUeb correspondant à un secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques) ; il s'inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 « zone économique Sud » ; il a fait l'objet d'un avis favorable de l'architecte conseil du CAUE de Vaucluse en date du 8 Juillet 2022.

## **4-2 Projet compatible avec les schémas et documents de gestion de l'eau et des inondations**

- La gestion des eaux pluviales est conforme à l'article 18.2.5 de l'arrêté préfectoral Loi sur l'Eau du 2 Mars 2019 avec sur le site la construction d'un bassin de rétention étanche de 4 375 m<sup>3</sup> calculé sur la base de 65 l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée et d'un débit de fuite de 13 l/s/Ha.
- Le projet respecte les prescriptions du PPRI de la Durance sur Cavaillon approuvé le 3 Octobre 2018 : situé en « zone protégée » par la digue des Iscles de Milan classée Résistante à l'Aléa de Référence (RAR) par les services de l'état, niveau du plancher de l'entrepôt situé 20 cm au-dessus de la cote de référence, affichage du plan de gestion de crise et des consignes de sécurité.

## **4-3 Projet aux effets durables maîtrisés**

### **4-3.1 Le projet a bien pris en compte les enjeux environnementaux**

Le projet n'a pas d'impact significatif sur la flore, la faune et les habitats à l'échelle locale, régionale ou nationale.

- Projet situé en dehors de toutes zones protégées (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, zone humide), et de tout périmètre d'arrêté préfectoral de biotope et de couloir écologique.
- Une phase chantier soucieuse d'éviter et de réduire les effets négatifs : adaptation des travaux au cycle de vie des espèces faunistiques en particulier pour la couleuvre de Montpellier seule espèce reconnue à enjeu local de conservation modérée même si sa présence n'a pas été détectée lors des derniers inventaires réalisés sur site, suivi environnemental de chantier.
- Limitation et gestion de l'éclairage extérieur pour les espèces faunistiques aux mœurs nocturnes
- Composantes paysagères futures du site permettant de favoriser les continuités écologiques.

### **4-3.2 Absence d'autres effets significatifs**

#### **. Accidentologie**

Un bâtiment logistique qui malgré son volume de matières combustibles ne présente aucun scénario d'accident majeur : les effets létaux en cas d'incendie et quelles que soient les conditions météo sont contenus dans les limites de la parcelle, mesures de protection préconisées par le SDIS de Vaucluse prises en compte par le maître d'ouvrage contribuant à la réduction des risques liés à l'incendie ou à un déversement accidentel de matières dangereuses dans une cellule.

#### **. Impact sur le paysage**

Le projet d'entrepôt logistique est conforme aux prescriptions du PLU de Cavaillon et aux principes d'aménagement de la ZAC des Hauts Banquets. Son architecture conséquente mais travaillée avec sobriété (formes, colorimétrie, aspect de façade) lui permet de s'intégrer dans le paysage. L'aménagement des espaces verts prévus, conforme aux prescriptions émises par

l'architecte conseil du CAUE de Vaucluse dans son avis en date du 8 Juillet 2022, ainsi que l'urbanisation future du secteur des Hauts banquetts permettront d'atténuer son impact visuel.

L'architecture de ce type d'entrepôt, autorisé par arrêté de permis de construire de la mairie de Cavaillon en date du 8 Juillet 2022, peut être acceptée.

#### **. Impact sur les eaux souterraines**

Le projet n'a pas d'impact sur la nappe phréatique : pas de création de puits ou de forage, surfaces exploitées imperméabilisées, eaux pluviales de voirie traitées par séparateur d'hydrocarbures avant rétention dans un bassin étanche puis rejet dans le réseau d'eaux pluviales de la ZAC, eaux d'extinction incendie confinées dans ce même bassin avant évacuation dans une filière appropriée.

Les produits dangereux (stockés en quantité limitée à l'intérieur de la cellule n°1) s'écouleront, en cas de déversement accidentel, sur des surfaces imperméabilisées (béton ou enrobés) puis seront confinés dans le bassin de rétention étanche.

#### **. Impact sur les eaux superficielles**

Le projet ne présente aucun enjeu défavorable et ne prévoit aucun rejet dans le milieu naturel :

-les eaux pluviales de la voirie, susceptibles d'être souillées, seront traitées dans un séparateur d'hydrocarbures avant stockage dans le bassin de rétention et rejet dans le réseau pluvial de la ZAC .

-les eaux d'extinction d'incendie et de refroidissement sont confinées dans le bassin de rétention étanche puis évacuées dans une filière appropriée.

Les dispositions constructives de ce bassin qui :

- peut être soumis à des remontées de la nappe phréatique,
- doit assurer une étanchéité pérenne et être végétalisé,
- doit pouvoir être dépollué en cas d'incendie des cellules ou de déversement accidentel de produits dangereux,

seront soumises avant réalisation au contrôle des services de l'Etat.

#### **. Impact des nuisances sonores**

Les nuisances sonores, dues aux véhicules à moteur (PL, véhicules utilitaires, VL) et aux engins de manutention, attendues en limite de parcelle respectent les niveaux fixés par la réglementation. Une campagne de mesure de ces niveaux réalisée dans les 3 mois suivant le démarrage de cette installation, en période représentative des activités, permettra de comparer les résultats obtenus avec ceux des simulations des études d'impact et d'agir en conséquence.

#### **. Impact sur la qualité de l'air**

Suite aux recommandations de la MRAE une campagne de mesures complémentaires des polluants servant à l'évaluation des impacts du projet sur la qualité de l'air a été réalisée par la société Technisim en Février 2022. Selon ses conclusions, le projet ne constituerait qu'une partie minoritaire de l'augmentation du trafic et de ses effets sur la qualité de l'air à l'échelle de la zone à l'horizon 2028 (date de réalisation des travaux de l'entrepôt et d'aménagement de la ZAC).

#### **. Impact sur le trafic routier**

Les mouvements quotidiens induits par l'activité du site sont de 150 rotations de poids lourds /jour soit 300 mouvements/jour et de 130 rotations de véhicules légers/jour soit 260 mouvements/jour. Les contributions maximales du projet sur l'augmentation du trafic concernent essentiellement la D2R qui relie le site à l'autoroute A7 à l'Ouest et à la route de Cheval-Blanc à l'Est. L'augmentation de trafic sur la D2R liée au projet est évaluée entre 0.8 % et 8.3 % selon le sens de circulation.

L'impact du trafic sur la fluidité du trafic PL et VL sera limitée surtout en prenant en compte les plages horaires de travail.

#### **4-4 Conclusions**

L'exploitation de cet entrepôt logistique de stockage matières combustibles ne présente aucun impact sur les milieux naturels, la santé et la sécurité publique.

### **5- Avis du commissaire enquêteur**

#### **Vu :**

- les articles du code de l'environnement relatifs à l'information et à la participation du public,
- le dossier d'enquête, les observations du public, celles du responsable du projet et l'analyse faite par le commissaire enquêteur,
- l'avis favorable du conseil municipal de Cheval-Blanc rendu dans les délais réglementaires

#### **Constatant :**

- le déroulement de l'enquête conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> Août 2022 et notamment celles relative à la tenue des permanences et à la publicité de l'enquête,

- la fourniture d'un dossier d'enquête intégrant des résumés non techniques suffisamment accessibles pour permettre au public de s'exprimer,
- la liberté des d'accès des lieux où se déroulait l'enquête publique offrant à chacun la possibilité de prendre connaissance du projet et d'exprimer ses éventuelles observations, ainsi que l'absence d'incident survenu au cours de l'enquête,
- la possibilité offerte au public de consulter le dossier d'enquête et de déposer ses observations sur le site internet de la préfecture de Vaucluse,
- l'arrêté en date du 8 Juillet 2022 du Maire de Cavaillon accordant le permis de construire de l'entrepôt logistique objet de la présente demande d'autorisation d'exploitation,

**Prenant acte des réponses du responsable du projet dans son mémoire en réponse aux observations du public et à celles du commissaire enquêteur et notamment celles portant sur :**

- l'alimentation secondaire de secours des pompes de relevage et des vannes de sectionnement du bassin.
- les dispositions constructives du bassin paysager.

**Le commissaire enquêteur considère que le projet :**

- respecte les schémas et documents d'urbanisme,
- est conforme au règlement du PPRI de la Durance en vigueur sur la commune de Cavaillon,
- a bien pris en compte les enjeux environnementaux,
- ne présente pas de scénario d'accident majeur dans le cadre de son activité,

**Il estime également que :**

- Les mesures de prévention et de protection visant à limiter les risques liés à un incendie ou à un déversement accidentel de produits dangereux sont clairement définies,
- la mise en place de dispositifs d'isolement et de récupération des eaux d'extinction incendie ou de déversement accidentel de produits dangereux permet d'éviter toute pollution du sol et des eaux superficielles,

- les émissions de polluants et les nuisances sonores induites par le trafic routier sont contenus,
- le traitement spécifique des façades et les aménagements paysagers prévus atténueront la perception frontale du bâtiment,
- la présence d'un ancien site Basias situé sous l'emprise du futur bâtiment logistique n'aura aucune incidence sur la santé des employés,

S'appuyant sur ses propositions exprimées, à l'issue de l'enquête publique le commissaire enquêteur donne :

### **Un avis favorable**

**sur la demande déposée par la Société SNC FP CAVA DEVELOPPEMENT  
afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter un entrepôt situé  
ZAC des Hauts Banquets sur la commune de Cavillon (84300)**

Fait à Avignon le 1 Novembre 2022

Jean-Marie Pattyn

Commissaire enquêteur

