

Département de Vaucluse



Ville de Bollène

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)

De BOLLENE (84)



Le présent rapport comporte les chapitres suivants :

- Généralités concernant l'enquête
- Le projet porté par cette enquête
- Le dossier soumis à enquête
- Les avis des PPA
- Le bilan de la concertation préalable
- L'organisation et le déroulement de l'enquête
- Les interventions du public
- Les conclusions motivées et l'avis du Commissaire Enquêteur
- Une note d'indemnisation (directement adressée au tribunal administratif)

1) Généralités concernant l'enquête :

1.1) J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par décision N° °E21000078/84 en date du 30 septembre 2021 du TA de Nîmes, pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BOLLENE. L'arrêté municipal du 9 octobre 2021, portant organisation de cette enquête, répond aux contraintes de forme dans ses visas comme dans ses mentions : → L'enquête se déroulera à la Mairie de BOLLENE, du lundi 8 novembre 2021 au vendredi 8 décembre 2021 inclus ; soit 31 jours consécutifs.

→ Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête, seront tenus à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête publique, à la mairie de BOLLENE aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.

→ Chacun pourra prendre connaissance du dossier de Modification n°2 du PLU et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur : - par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@ville-bollene.fr

→ Les observations du public transmises par courrier électronique ainsi que les observations écrites sur le registre d'enquête publique seront consultables sur ce même registre.

→ Celles adressées par voie électronique seront consultables à l'adresse suivante : ville-bollene.fr

→ Trois permanences auront lieu en Mairie les mercredi 10 novembre, jeudi 25 novembre et mercredi 8 décembre de 14h à 17h.

_ le dossier de modification n°2 du PLU soumis à l'enquête publique ne comprend pas d'évaluation environnementale suite à la décision n° CU-2021-2915 de la MRAE après examen au cas par cas du dossier de la ville de Bollene indiquant que la modification n°2 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1.2) Préalablement à l'ouverture de cette enquête, les mesures de publicité règlementaires ont été respectées – et au-delà – permettant au public d'être largement informé: → Par voie de presse, le 19/10/2021 (« le Dauphiné libéré »), le 19/10/2021 (« Le provencemarchepublic.com, puis le 9/11/2021 (Dauphiné Libéré), et La Provence du 9/11/2021 → Les avis au public ont été affichés en mairie et sur le site de la ZAC (plus précisément intersections rte de la palud/ch. grand st jean ; ch. grand st jean/ch. coucaou ; ch. coucaou en direction du lac concernées par certains aspects du projet)

1.3) A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés en Mairie, dès réception. Ils seront également consultables à la préfecture de Vaucluse pendant une durée d'un an. Il sera publié sur le site internet de la mairie à l'adresse www.ville-bollene.fr

2) Le projet porté par cette modification n°2 du PLU :

2.1 Le projet soumis à enquête ne propose en rien un « nouveau » PLU, et se limite à une série d'objectifs listés dès l'article 1 de l'arrêté d'ouverture, lequel dispose ainsi :

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme PLU de la commune de Bollene a pour objectif de reprendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP ZAC PAN EUROPARC et d'affiner les dispositions réglementaires de la zone UZ.

Le détail apparaît au dossier d'enquête, à savoir :

a - Reprendre l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Zac Pan Europarc et d'affiner les dispositions réglementaires de la zone UZ afin d'assurer une cohérence entre ces pièces du PLU et ainsi permettre l'aménagement tel que prévu, soit zone à vocation logistique...

Les terrains concernés par cette ZAC ont été classés dans une zone UZ qui comprend plusieurs secteurs :

UZi1 qui correspond à des terrains destinés à accueillir des activités liées de façon directe ou indirecte à la logistique

UZi2 qui se caractérise par une hauteur moins importante des constructions et une densité plus importante

UZa qui correspond aux propriétés bâties existantes

Or il existe des incohérences concernant les dispositions applicables sur cette ZAC. Les occupations du sol autorisées sur le secteur UZi2 ne correspondent ni au caractère de la zone, ni au projet futur de la zone. Il convient de lier les activités du secteur UZi2 aux mêmes activités que UZi1 la logistique

b - Au niveau de l'OAP il convient de faire figurer qu'une vocation : les activités à vocation logistique

Les secteurs UZa doivent être mis à jour. Un secteur doit être rattaché au secteur UZi1 suite aux mutations foncières. Pour les autres secteurs UZa, des périmètres doivent être modifiés pour ne prendre en compte que les seules parties déjà aménagées qui ont vocation à être classées en UZa.

c - suppression de deux emplacements réservés (n°87 et 89) au bénéfice de la Communauté de Communes.

Ces emplacements avaient été délimités dans l'ancien PLU. Or les voies et accès correspondant seront intégrés dans le nouvel aménagement global de la zone. La Communauté de commune a donc demandé de supprimer ces deux emplacements réservés.

Ces modifications concernent les pièces suivantes :

- *Zonage suppression d'un secteur UZa, re délimitation d'un secteur UZa et suppression des emplacements réservés n°87 et 89*
- *Règlement Uniformiser les destinations autorisées et les obligations en matière de stationnement pour les secteurs UZi1 et UZi2*
- *Orientation d'aménagement et de programmation : une vocation unique pour la Zone Activités à vocation logistique*
- *Liste des emplacements réservés : suppression des emplacements réservés 87 et 89*

Il ne s'agit donc en rien d'un « bouleversement » - tout au plus d'une « évolution » des dispositions concernant cette ZAC.

2.2 Il s'agit de la seconde modification du PLU depuis son adoption en 2017. Le projet de modification propose ainsi de relancer le développement de la ZAC PAN EUROPARC et affiner les dispositions réglementaires de la zone UZ. En effet la ZAC créée en 1994 n'a commencé son développement qu'en 2004 sur la zone UZi1 couvrant une superficie de 73 ha. La zone UZi2 d'une superficie d'environ 50 ha est restée à son état d'origine depuis 1994. La zone UZi1 a pour unique vocation d'activité « la logistique ».

La rédaction du cahier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) joint au PLU a conduit à une discordance de point de vue entre la collectivité et les riverains de la ZAC. En effet l'activité logistique n'apparaît pas au plan d'orientation d'activités de la zone UZi2. La collectivité considère que l'activité logistique est prévue sur la zone UZi2 en complément des activités industrielles et artisanales bien que celle-ci ne soit pas mentionnée au plan alors que les riverains considèrent que cette zone est destinée uniquement aux activités industrielles et artisanales.

A travers cette modification n°2 du PLU la collectivité veut clarifier et accentuer son point de vue en n'autorisant qu'une activité unique en zone UZi2 « La logistique » en continuité de la zone UZi1 dont la commercialisation est déjà bien avancée. Pour la collectivité, la configuration d'aménagement de la ZAC du PAN EUROPARC n'est pas propice, d'un point de vue économique, aux activités artisanales du fait de l'absence d'infrastructures publiques permettant le découpage et la commercialisation de petits lots. Les activités artisanales sont regroupées sur le secteur de la Croisière.

Les résidents du périmètre de la zone UZi2 vivent dans un espace qui est demeuré agricole, similaire à son état d'origine de 1994. A travers les nombreuses années écoulées depuis la création de la ZAC sans que rien ne bouge sur la zone UZi2, les riverains avaient implicitement oublié les impacts potentiels de la ZAC. Cette nouvelle procédure a réactivé les craintes et les angoisses du passé. Les riverains de la ZAC qui sont intervenus au cours de l'enquête ont tous en tête le fait que la zone UZi2 avait pour vocation des activités industrielles / artisanales comme indiqué sur le plan joint à l'OAP figurant les vocations de la ZAC. Cela explique pourquoi l'impact du projet de modification n°2 du PLU est très fort pour ces personnes qui découvrent que non seulement les activités logistiques ne sont pas interdites sur le secteur UZi2, mais que la logistique constituera la vocation unique de cette zone.

2.3) Suite à la Décision N°CU-2021-2915 de l'Autorité Environnementale, le dossier de modification n°2 du PLU soumis à enquête publique n'est pas soumis à évaluation environnementale. Pour autant, le contexte environnemental est bien analysé et bien pris en compte par le PLU. Consultée en même temps que les PPA, la MRAE PACA a d'ailleurs répondu de manière favorable, validant ainsi le projet de PLU modifié présenté à l'enquête.

3) Le dossier soumis à enquête :

Tout à fait clair et compréhensible, le dossier présenté réunit toutes les pièces exigées pour ce qui concerne les documents d'urbanisme soumis à enquête publique (article R.123- 8 modifié par le décret

N° 2011-2018 du 29 décembre 2011). Il se compose de trois pièces essentielles, avec une note de présentation, un zonage et les éléments de règlement explicatifs.

4) Avis exprimés par les PPA :

Le tableau qui suit en récapitule l'essentiel. Dix PPA ont été sollicités, quatre seulement ont répondu - ainsi que la MRAE, qui, globalement, se sont exprimées de manière favorable au projet.

PPA	LRAR	Date d'avis	Date de réception avis	Avis
CCI de Vaucluse	24/09/2021	21/11/2021	26/11/2021	Favorable avec remarques
Conseil Départemental	24/09/2021	25/10/2021	28/10/2021	Favorable avec réserves
Rhône Lez Provence	24/09/2021	12/10/2021		Favorable
Chambre d'Agriculture	24/09/2021	20/10/2021		Favorable avec remarques

Les remarques de la CCI portent sur l'article UZ2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

-demande de limiter la surface de plancher à 80 m2 pour la surface des constructions à usage d'habitation et leur dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité....

Les réserves du conseil départemental portent sur :

- l'accès à la Zac RD8/chemin du Gd St Jean dont un plan projet est joint
- la nécessité de compléter le dossier en évoquant la gestion des accès sur les RD8 et RD243 et les circuits de circulation des poids lourds dans Bollene du fait de l'augmentation à venir de la circulation des poids lourds liée le développement de cette zone logistique.
- les impacts sur les RD8,26,243, et 994 devraient être appréhendés du fait du flux des poids lourds en agglomération et la prise en compte des nuisances potentielles.

La ville a répondu par courrier du 23/11/2021 que la modification n°2 du PLU ne porte pas sur les éventuels accès sur cette zone pour lesquels les réserves et prescriptions techniques ont été formulées. Elles s'avèrent sans rapport avec l'objet de la modification.

Ces réserves restent judicieuses, mais concernent les procédures ultérieures d'aménagement de cette partie de la Zac. En effet une étude de circulation s'avèrera nécessaire afin de définir la configuration des accès à la ZAC et les répercussions éventuelles sur le réseau routier impacté par les flux de circulation poids lourds générés par l'ensemble des activités logistiques des zones UZi1 et UZi2.

Les remarques de la chambre d'agriculture portent sur :

-l'article UZ2 doit clarifier la nécessité de ne pas aggraver la situation potentiellement problématique en termes de proximité avec les terres cultivées

- difficultés en termes d'alignement avec recul de 15 m au Sud de la Zac du fait de l'existence d'une voie publique dont la largeur pourrait être insuffisante si un simple alignement était choisi en lieu et place d'un recul de 15 m à compter de la limite de Zac prévu à l'article 7.

- la bonne application du décret n°2019-1500 du 27 décembre 2019 prévoyant la nécessité d'une bande de 10 m entre l'unité foncière supportant une habitation nouvelle ou un établissement recevant des personnes sensibles et le terrain cultivé.

- suppression des emplacements réservés doit tenir compte des besoins de circulation des engins agricoles en concertation avec les exploitants concernés.

En effet il convient de prendre en compte les derniers décrets pouvant impacter la rédaction du présent règlement.

5) Bilan de la concertation préalable

Ce thème n'a fait l'objet d'aucune observation.

Les riverains de la ZAC ont fait part de leur satisfaction d'obtenir l'information via des panneaux implantés à proximité de leur lieu de résidence « pour une fois c'est l'information qui est venue à nous »

Comme indiqué, les mesures de publicité ont été largement satisfaites.

6) Organisation et déroulement de l'enquête

Les premiers contacts ont été pris avec la municipalité de Bollène dès ma nomination en tant que commissaire enquêteur afin d'anticiper l'organisation et la préparation des documents liés à l'enquête. L'organisation matérielle et l'accueil –c'est-à-dire les conditions de travail du CE- ont été particulièrement soignées et cordiales.

7) Interventions du public

7.1) Qualité de la concertation

Malgré la clarté des diverses mesures de communication, cette enquête n'a suscité un intérêt qu'auprès des personnes directement impactées par le projet. Des trois points soumis à enquête (exposés plus haut), seuls les deux premiers points ont suscité quelques interventions de la part du public. Ces prises de position n'étaient pas toutes en lien direct avec les problématiques exposées en effet les aspects environnementaux avaient été traités lors des précédentes procédures liées à la création de ZAC et à la mise en place du PLU. Dans un souci de partenariat, et de souci du public, elles ont cependant toutes été répertoriées dans le tableau dont j'ai parlé plus haut. Le public s'en est tenu à une faible participation, avec quatre interventions seulement - chacune d'entre elle relevant de personnes résidentes ou riveraines de la ZAC. L'objectif est la recherche d'une réponse à un problème spécifique / à un intérêt particulier ! Elles sont présentées dans le tableau joint, même si certaines d'entre elles sont clairement « hors sujet » car relevant de sujets déjà évoqués et tranchés dans le cadre des procédures antérieures liées à la création de ZAC ou PLU. D'autres points évoqués sont judicieux mais relèvent des futures procédures liées à l'aménagement futur de cette partie de la ZAC.

Le projet de modification du périmètre UZa au Sud de la zone UZi2 est remis en cause par un résident de la ZAC affirmant que le périmètre actuel aurait été défini dans le cadre d'une enquête publique précédente à la demande du commissaire enquêteur dans le but de répondre aux demandes de protection des riverains.

7.2) Au cours de l'enquête il y a eu quatre interventions écrites du public.

M. DUBOIS propriétaire riverain de la ZAC au Nord Est de la ZAC. Ses remarques portent principalement sur le changement de vocation du secteur UZi2 et les modifications des nuisances qui en découlent. Il fait référence à l'historique de la création de la ZAC et aux modifications réglementaires proposées.

M. BERNARD propriétaire foncier au Nord de la zone UZi2 Il est impacté par les futures acquisitions foncières de la ZAC. Il fait part de son exaspération liée à l'artificialisation des bonnes terres agricoles situées dans le périmètre de la ZAC



1 propriété QUINIOU 2 propriété COMBE

M et Mme QUINIOU, propriétaires d'une maison située au centre de la zone UZi2 en bordure du chemin du grand St Jean, ne sont pas exploitants agricoles. Ils ont acheté cette maison en septembre 1992 sans être informés que la première réunion du projet de création de ZAC aurait lieu en mars 1993.



Propriété QUINIOU

Cette nouvelle procédure concernant la réactivation du développement de cette partie Est de la ZAC fait ressortir chez M et Mme QUINIOU les craintes et les anxiétés liées à leur devenir. Les remarques portent essentiellement sur des engagements qui auraient été pris dans le passé lors de la création de ZAC. Ils

Enquête publique n° E21000078/84 modification n°2 du PLU Bollene

font part de leurs inquiétudes quant au futur environnement proche de leur propriété et à leurs souhaits en matière de protection contre les nuisances visuelles et sonores engendrées par les futurs aménagements.

M. et Mme COMBE, propriétaires d'une maison située au Sud de la zone UZi2, ne sont pas exploitants agricoles. Leur remarque porte sur une erreur dans le libellé d'une légende sur un plan du dossier.

Ces différentes interventions montrent que les riverains de la Zac considèrent que l'activité logistique ne concernait que la zone UZi1 située à l'Ouest de la ZAC et que les activités prévues sur la zone UZi2 avaient des vocations seulement industrielles et artisanales.

Du point de vue de la collectivité la ZAC avait une vocation logistique sur tout son périmètre avec une spécificité sur le secteur UZi2 concernant la hauteur des constructions projetées et une ouverture aux activités industrielles et artisanales. Dans le règlement du PLU l'activité logistique, non mentionnée dans la liste des activités interdites des zones UZi1 et UZi2, serait donc autorisée. De plus l'OAP joint au dossier ZAC mentionne page 8 « Ce secteur (ZAC) aujourd'hui peu urbanisé est destiné au développement d'activités à vocation logistique » alors que, sur le plan de définition des orientations d'activités joint au document, seules les activités industrielles et artisanales sont mentionnées au sein du secteur UZi2.

Les avis recueillis ont été réunis sous forme d'un tableau unique (annexé à ce rapport, dont il constitue un élément essentiel). Ce document permet d'identifier « qui a dit quoi », puis apporte un éventuel commentaire du commissaire-enquêteur, et enfin (dernière colonne) la prise de position du pétitionnaire – à savoir la mairie de BOLLENE. Pour autant, quelles que soient la nature de la demande, comme les réponses que j'ai pu apporter, le simple fait de permettre un contact direct entre les requérants, le CE et la commune constitue un plus indéniable.

Fait à AVIGNON, le 6 janvier 2022

Le commissaire enquêteur

Alain PIVERT



