



Ville de Bollène

SERVICE URBANISME

Réf. : AZ/LDF/CR/NL/LSB – 2021 n° 1078

Dossier suivi par : Mme L. SOURET-BORDARY

Tél : 04.90.40.51.07

Mail : urbanisme@ville-bollene.fr

Bollène, le 27 DEC. 2021

M. Alain PIVERT

11 rue Cardeline

84140 MONTFAVET

Objet : Modification n° 2 du PLU

Monsieur,

Suite à la transmission des informations écrites consignées dans le procès-verbal de synthèse relatif à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bollène, veuillez trouver ci-joint nos observations.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes cordiales salutations.

Le Maire,

Anthony ZILIO



INTERVENTIONS DU PUBLIC

ET REPONSES APORTEES PAR LE PETITIONNAIRE

ENQUETE PUBLIQUE – MODIFICATION N°2 DU PLU – BOLLENE

N°	identité	Avis exprimé	CE – « à chaud »	Mairie BOLLENE
1	<p>M. DUBOIS André 432 ch. Coucaou</p>	<p>Page 2/30 Article L153-36 Arrêté préfectoral complémentaire du 03 février 2020 page 3/23 mentionne que la réalisation du projet d'aménagement (ZAC) répond à une raison d'intérêt public majeur de nature économique (qui n'a jamais à ma connaissance été démontré; pas d'étude) au motif que celui-ci permet de renforcer une zone artisanale existante par la réalisation d'équipements permettant son développement. Par cette modification du PLU (suppression de la zone artisanale) on supprime l'intérêt de la ZAC. Cette décision de modification du PLU n'est pas cohérent avec le projet de la ZAC.</p> <p>Page 2/30 Voir les justifications de MRAE pour ne pas effectuer d'enquête environnementale. L'impact est évident voir remarques page 6.</p> <p>Page 8/30 La ZAC présente des risques pour la biodiversité voir rapport du</p>	<p>L'intérêt public majeur paraît évident du fait du recadrage du projet économique d'une partie de la ZAC 50 ha Le contexte de la ZAC sans infrastructure publique n'est pas favorable à l'installation d'activités artisanales. C'est pourquoi la collectivité privilégie les activités logistiques sur ce site. Les activités artisanales sont regroupées sur le secteur de la croisière.</p> <p>La ZAC est créée depuis 1994 et a fait l'objet d'études d'impact qui ne sont pas remises en cause par la modification projetée.</p>	

	<p>commissaire enquêteur (enquête ZAC).</p> <p>Page 9/30 Orientation Aménagement Programme : De quelle étude parle-t-on ?</p> <p>Page 9/30 Le caractère défini dans le précédent PLU et l'enquête publique est une zone à vocation artisanale et industrielle.</p> <p>Page 9/30 La zone UZI2 n'avait pas vocation à recevoir une activité à vocation logistique. Elle permettait de moins artificialiser les sols et moins dénaturer le paysage.</p> <p>Page 3 Article L153-36 Arrêté préfectoral complémentaire du 03 février 2020 page 3/23 mentionne que la réalisation du projet d'aménagement (ZAC) répond à une raison d'intérêt public majeur de nature économique (qui n'a jamais à ma connaissance été démontré; pas d'étude) au motif que celui-ci permet de renforcer une zone artisanale existante par la réalisation d'équipements permettant son développement. Par cette modification du PLU (suppression de la zone artisanale) on supprime l'intérêt de la ZAC. Cette décision de modification du PLU n'est pas cohérent avec le projet de la ZAC.</p> <p>Page 9/30 Dans ce cas il faut exproprier les habitants spoliés de cette zone. On crée des verrous ce qui est humainement et socialement inadmissible. <i>Voir rapport de la ZAC du commissaire enquêteur.</i></p> <p>Page 10/30 Il n'y a pas d'incohérence à avoir une zone artisanale/industrielle et une zone logistique. La zone Artisanale et Industrielle permet un développement de proximité plus harmonieux, plus durable, à forte valeur ajoutée par rapport aux zones logistique Il était même prévu de restituer une partie des terres aux agriculteurs, ce qui permettait de compenser certes de manière infime cette</p>
<p>Ces remarques ont été prises en compte et ont été jugées compatibles lors de la création de ZAC</p> <p>Il s'agit d'un document administratif</p> <p>Il faut noter que le cahier OAP joint au PLU précise p8 secteur ZAC PAN EUROPARC « description générale ; cette ZAC est localisée.....Ce secteur aujourd'hui peu urbanisé est destiné au développement d'activités à vocation logistique. Il faut admettre que La rédaction du document est maladroite car cette information n'est pas marquante à la lecture.</p> <p>Le règlement approuvé du PLU des secteurs UZI1 et UZI2 ne mentionnant pas la logistique parmi les interdictions, celle-ci est donc déjà administrativement autorisée sur le secteur UZI2.</p> <p>Ce point a été tranché lors de la création de la ZAC</p> <p>Cette remarque est judicieuse. Mais la collectivité a souhaité privilégier la logistique sur ce secteur situé en continuité de UZI1. Les activités artisanales sont regroupées sur le secteur de la Croisière aménagé à cet effet.</p>	

	<p>artificialisation des sols.</p> <p>Page 12/30 1.1 Le qualificatif de sauvage ne convient pas; il faut interdire les dépôts extérieurs (ferraille....).</p> <p>Page 14/30 Les zones UZa ne représentent que les zones habitées il y est physiquement impossible de construire des restaurants, hôtels, ou des installations techniques (transformateur, etc...).</p> <p>Page 14/30 Clarifier les chapitres 5. Risques et nuisances 6. Protection du patrimoine</p> <p>Page 15/30 3.3 Il n'y a plus de zone UZa</p> <p>Page 15/30 4.1 eau potable Quelle est l'estimation de la consommation d'eau potable? Le réseau est-il dimensionné pour couvrir les besoins sans affecter les riverains?</p> <p>Page 15/30 4.1 Assainissement Voir ou passe le réseau d'assainissement</p> <p>Page 16/30 Autres réseaux Quelle est la puissance électrique nécessaire à l'alimentation de la zone ; sachant que le réseau est déjà très limité aujourd'hui (mise en place d'un transformateur provisoire suite aux nombreuses coupures). Il n'est pas fait état de la nature de l'énergie qui sera utilisée pour le chauffage/ climatisation des installations ; sachant que le gaz est à prohiber car émetteur de CO2 (400g de CO2 par kWh). Le gaz ne devrait plus être admis pour les nouvelles constructions.</p>	<p>Expression usuelle RAS</p> <p>L'article 2.2 3, En secteur UZa, précisez les occupations et utilisations du sol admises. Cela donne aux propriétaires actuels des projections d'aménagements ou transformations pour l'avenir.</p> <p>Langage administratif mais suffisant</p> <p>Cela s'applique aux secteurs UZa de UZi2</p> <p>)))))) Hors sujet, Ces différents points devront être abordés dans les études futures liées au permis d'aménager))))))</p>
--	---	---

	<p>Page 17/30 8.1 En secteur UZi1 Supprimer (jamais inférieure à 4m) La limite inférieure peut devenir la règle.</p> <p>Page 17/30 10.1 Comme les zones logistiques sont essentiellement du stockage on pourrait très facilement obtenir une hauteur de 30m. Pour un entrepôt de 100 000m2 on pourrait avoir un bâtiment de 15 000m2 de 30m de hauteur. Il est nécessaire de bien encadrer cet article afin que l'exception ne devienne pas une généralité.</p> <p>Page 17/30 10.2. En secteur UZi2 Il faut les définir. Il ne doit pas y avoir dans cette zone de super structures industrielles</p> <p>Page 18/30 10.3. En secteur UZa Il ne doit pas y avoir de super structures en UZa. Il n'y a dans cette zone que des habitations. Qu'appelle-t-on superstructures il faudrait les définir.</p> <p>Page 18/30 11.1 Les constructions, clôtures etc.... ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ; donc au premier chef aux riverains qui sont des personnes physiques.</p> <p>Page 18/30 11.1. En secteur UZi1 C'est quoi une qualité architecturale certaine ?</p> <p>Page 18/30 11.1 En secteur UZi1 Toutes les clôtures doivent être de même qualité. Pas uniquement celles visibles depuis la RD8. (On pourrait voir: RAL 6005 visible de la RD8 et du grillage à poules ailleurs; pas de discrimination).</p> <p>Page 19/30 11.2. En secteur UZi2 Les constructions, clôtures etc.... ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ; donc au premier chef aux riverains qui sont des personnes physiques.</p>	<p>Pas d'objet, la règle est clairement exprimée.</p> <p>Non, libellé suffisamment explicite, RAS</p> <p>Cet article concerne des superstructures éventuellement nécessaires aux activités autorisées sur ce secteur</p> <p>Cet article concerne des superstructures éventuellement nécessaires aux activités autorisées sur ce secteur</p> <p>Sans objet</p> <p>RAS</p> <p>Hors sujet. Cela fait référence à une volonté d'uniformité le long de cette voie. Ailleurs les caractéristiques sont similaires mais la couleur n'est pas imposée.</p>	
--	--	--	--

	<p>11.2. En secteur UZi2 On peut définir les acrotères par des parapets ou murets ? Page 19/30 11.2. En secteur UZi2 Clôture Il sera nécessaire de définir le type de végétation et sa densité afin de garantir un écran visuel et phonique sur l'ensemble du périmètre de la zone. C'est un point important pour l'acceptabilité et l'image de la ville qui sera fortement dégradée par ces installations.</p> <p>Page 20/30 12.1. En secteurs UZi1 et UZi2 Pourquoi des dépôts à l'air libre? Il ne doit pas y avoir de dépôt à l'air libre. On crée des entrepôts pour éviter les dépôts à l'air libre.</p> <p>Page 20/30 12.1. En secteurs UZi1 et UZi2 Salles recevant du public, salles de spectacle, réunions... 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies paraît- être faible pour une salle de spectacle.</p> <p>Page 20/30 Les hôtels sont autorisés en UZa? Pour l'instant en UZa il n'y a que des habitations.</p> <p>Page 21/30 ARTICLE UZ 13 – espaces libres plantations végétalisation Créer une commission pour proposer les solutions de boisement d'écran végétal.... Ces écrans auront des fonctions importantes esthétique et phonique. Une attention particulière doit être apportée à cette réalisation. Une commission extramunicipale pourrait être initiée afin d'être force de propositions pour ces aménagements.</p> <p>Page 21/30 13.2. En secteur UZi2 Pour les surfaces libres de construction doivent être plantées et "entretenu".</p> <p>Page 22/30 Article UZ 15 Il est pour le moins étonnant aujourd'hui qu'il n'y ait pas d'obligations en matière de performances énergétiques pour des volumes aussi importants, alors que l'on impose des règles strictes</p>	<p>Sans objet</p> <p>Point à développer dans les études futures liées aux permis d'aménager.</p> <p>)) Ces mentions sont généralistes. Les dépôts à l'air libre et les salles de spectacle sont évoqués sans lien direct avec les activités des 2 secteurs.))</p> <p>Activité possible, donc réglementée</p> <p>Proposition intéressante pouvant être prise en compte lors de l'élaboration des études futures.</p> <p>Remarque judicieuse, mais hors sujet</p> <p>Remarque judicieuse devant être prise en compte lors des futures études d'aménagement.</p>	
--	---	--	--

	<p>pour les autres constructions. D'autant que le chauffage pourrait être le gaz qui émet 400g de CO2 par Kwh. Ce qui est incohérent avec la stratégie bas carbone SNBC. Complètement incohérent avec la politique environnementale nationale.</p> <p>Page 23/30 Il n'était pas prévu de rondpoint d'accès au niveau du chemin du Coucaou et cette route devait permettre aux seuls secours d'accéder à la UZi1. On change là une disposition importante de l'enquête publique de la ZAC (UZ1 initiale). Les aspects sécurité doivent être prioritaires (voir les rapports d'accidents explosion, incendie... des zones logistiques). Les accès PL, VL ZU1 sont sur la RD8. Il doit en être de même pour la ZUi2 Sud Est.</p> <p>Le centre équestre n'est pas situé au bon endroit. Il manque deux habitations dans la UZi1. Il manque une habitation en UZi2. Il manque le chemin d'accès pour une habitation en UZi2</p> <p>Page 24/30 Il faut laisser le chemin du Coucaou comme prévu dans l'enquête publique de la ZAC pour les services de secours. Les événements connus au niveau des zones logistiques ont démontré la nécessité d'une intervention rapide des services de secours. Ils ne doivent pas être entravés par la circulation de poids lourds. Remarques identiques au schéma avant modifications</p> <p>Page 27/30 Il est prévu 2 carrefours sécurisés sur la RD 243 un sur le SACTAR et un sur la ZAC? Nécessité d'avoir un plan d'ensemble d'intégration des voies d'accès de cette modification dans le schéma d'accès de la ZAC prévu dans l'enquête publique précédente avec les accès uniquement côté RD8 pour les Poids lourds et véhicules "légers". Je rappelle que le chemin du Coucaou est réservé dans l'enquête publique aux véhicules de sécurité. Il serait important de donner les caractéristiques des voies d'accès.</p>	<p>Document existant déjà approuvé au titre de la ZAC</p> <p>Ce document laisse supposer qu'un carrefour sera aménagé et que le chemin du Coucaou sera un accès à la zone UZi2. Cela pourrait sembler en contradiction avec l'abandon des emplacements réservés correspondants.</p> <p>Remarque pertinente Ce point a été soulevé dans la réponse du conseil départemental et devra faire l'objet d'études futures. Le principe évoqué précédemment concernant les accès des services de secours est-il remis en cause suite à l'abandon de l'emplacement réservé Coucaou ?</p>	<p>La modification n° 2 du PLU a pour objectif de reprendre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ZAC PAN EURO PARC et d'affiner les dispositions réglementaires de la zone UZ, afin d'assurer une cohérence entre le règlement du PLU et le principe d'aménagement de l'OAP. La suppression des emplacements réservés (ER) n° 87 et n° 89 ainsi que le déclassement d'une partie du chemin du Coucaou et du chemin du Grand Saint Jean (délibération n° DEL_2021_154 du 18 octobre 2021), se trouvant dans le périmètre de la ZAC PAN EURO PARC sont nécessaires, en vue de la commercialisation du foncier pour l'implantation d'activités à vocation logistiques. Les accès d'un projet futur seront réalisés lors de l'aménagement de la zone, conformément aux</p>
--	---	---	---

autorisations qui seront délivrées par les services de l'Etat et ceux de la Ville. En effet, ces points seront pris en compte lors de l'instruction du dossier.

Il est important de rappeler qu'une OAP exprime les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en terme d'aménagement, sur un secteur délimité. Ainsi, le plan de l'OAP de la ZAC PAN EURO PARC définit des intentions. Les accès pour les services de secours seront donc pris en compte lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme relative à un projet. La suppression des ER n'impacte pas la réalisation de futurs accès de secours.

La MRAE a justifié sa décision, en effet :
Le PLU approuvé le 26/09/2017a fait l'objet d'un avis de la MRAE le 13/04/2017
L'objectif de la modification n°2 du PLU est de limiter la vocation de la ZAC à la logistique et celles en lien direct avec celle-ci.(commerces, bureaux, artisans, hôtels ne sont plus autorisés)
Il n'est pas permis d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation
Le projet est hors périmètre Natura 2000 et ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Page 28/30
Analyse des incidences de la modification sur l'environnement
Peut-on avoir les justifications de cet avis car:
Il y aura un impact évident sur:

- L'occupation du sol et des paysages
- Les risques naturels, contraintes et nuisances
- Les infrastructures et réseaux
- La biodiversité
- La pollution atmosphérique ; déjà en limite pour le benzène qui est cancérigène et mutagène. Pollution due aussi aux particules fines, NOx..., CO2.....
- Pollution phonique (faire un point zéro)
- Pollution lumineuse (établir des règles strictes)

Point 2 page 28/30

Occupation des sols et paysages

Cette modification du PLU n'a pas pour objectif de créer une nouvelle zone ouverte aux constructions, ni de changer les volumétries initialement prévues au sein de la zone concernée (ZAC Pan Europarc)

Les volumétries changent lorsque l'on passe d'une zone artisanale à une zone logistique. Les paysages sont aussi fortement impactés c'est une évidence.

Point 2 page 28/30

Le seul changement porte sur la partie Est de la zone avec un changement de destination (industriel/artisanal en logistique). C'est bien cette partie qui doit être analysée et intégrée à la UZi1 en termes d'impact. L'esprit de l'organisation et les incidences ne peuvent être les mêmes lorsque l'on passe d'une zone artisanale à une zone logistique. Il est donc nécessaire de prendre en compte l'ensemble des nuisances (UZi1+UZi2) d'en mesurer les nuisances et de les réduire par des mesures appropriées. (Nombre et nature des véhicules, pollution sonore, visuelle, atmosphérique, lumineuse...atteinte à la biodiversité).

Page 28/30

3. Risques naturels, contraintes et nuisances

Il n'est pas question ici de changer l'organisation de la zone ni de la densifier, les nuisances ou contraintes possibles sont donc les mêmes que celles qui ont été étudiées auparavant.

Lorsqu'on modifie l'affectation d'une zone (artisanale/industrielle); on en modifie forcément les nuisances de part: le nombre et nature des véhicules, l'architecture des bâtiments, (nuisances sonores, pollution atmosphérique, lumineuse, sécurité, impact sur la faune et la flore...) donc ce ne sont pas les mêmes contraintes, celles-ci sont forcément densifiées et l'impact environnemental accentué.

Page 28/30 3.

La zone UZ n'est concernée par aucun risque naturel. Les événements Les risques climatiques sont des risques naturels. Les événements

Au regard des éléments fournis, la modification n°2 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement. De ce fait La modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnemental. Cela ne dispense pas des futures études environnementales et techniques qui prendront en compte les différents points évoqués.

Il faut rappeler que les activités logistiques, industrielles et artisanales étaient évoquées à l'OAP. Il faut donc considérer que tous ces autres points ont été pris en compte au titre des décisions antérieures concernant la ZAC.

)
)
)
)
)
)
)
)
)
)

climatiques augmentent en occurrence et en intensité Le fait d'artificialiser à outrance les sols augmente la probabilité de dommages aux biens et aux personnes.
Le risque technologique n'est pas ici pris en compte avec une zone d'activités sous les vents dominants d'un site nucléaire.
Les nuisances liées au changement d'affectation n'est pas neutre en terme de circulation et de sécurité avec des voies qui ne sont pas calibrées pour accepter un flot de poids lourds supplémentaire, de santé sachant que nous sommes déjà en limite de qualité de l'air pour le benzène qui est cancérigène et mutagène.

Page 29/30

4. Infrastructures et réseaux

Quelle étude nous démontre cela ?

Qu'elle est la consommation (eau, électricité prévue pour les installations futures ?

Qu'elles sont les marges des réseaux existants ?

Quelle sera la nature des moyens de chauffage voir de climatisation de ces installations ?

Le raccordement à la fibre est-il prévu ?

Page 29/30

5. Mesures de protection de l'environnement

Je rappelle ici que la ZAC (UZi1) aura des impacts irréversibles sur la biodiversité. (Voir rapport du commissaire enquêteur de l'enquête publique de la ZAC)

Décision n° CU-2021-2915 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Comment la Mission Régionale d'Autorité

Environnementale peut-elle justifier de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification N°2 du PLU de Bollène en regard des points suivants :

- **Sécurité** du fait du nombre de véhicules supplémentaire prévus de la ZAC et le nombre encore inconnu d'UZi1 + UZi2. Je rappelle ici qu'il est prévu pour la UZi1 4600 mouvements par jour de véhicules (600 poids lourds et 1700 véhicules légers). Combien de véhicules pour la UZi2 ?? on

Les études techniques futures définiront les dimensionnements et moyens de desserte à mettre en place

Sujet pris en compte à l'origine de la ZAC, donc administrativement admis lors de la création de ZAC

Voir p 7

pourrait prendre une hypothèse basse de 2300 mouvements supplémentaires ; cela nous mènerait à près de 7000 mouvements par jour supplémentaires qui ne seront pas lissés sur les 24h !!! Je rappelle ici que se trouvent à proximité de la zone : une salle des fêtes, un gymnase, un anneau cycliste ces deux dernières structures sont essentiellement utilisées par des jeunes...

- **Sur les aspects circulation** du fait du non calibrage des voies d'accès par rapport au nombre de véhicules (Idem point précédent)
- **Sur les aspects santé** pollution au benzène qui est cancérigène et mutagène. Pollution aux oxydes d'azote, particules fines, CO2....
- **Sur les aspects biodiversité** voir rapport du commissaire enquêteur ZAC.
- **Lutte contre le réchauffement climatique** les terres agricoles participent à l'absorption du CO2.

Artificialisation des sols, souveraineté alimentaire, (population augmente - surface des terres agricoles diminuent). Le président de la république a fixé comme objectif zéro artificialisation des sols.

Dans le même temps à Bollène nous augmentons cette artificialisation !!

Nous perdons l'équivalent d'un département tous les dix ans.

Le nombre d'agriculteurs diminue

Notre pays compte quatre fois moins d'agriculteurs qu'il y a quarante ans. On peut noter aussi en corollaire que l'importance de l'agriculture en matière d'occupation physique du territoire a également fortement décliné. Ce qui n'est pas sans conséquences sur nos paysages, la biodiversité, les conséquences parfois dramatiques des événements climatiques dont la fréquence et l'intensité augmentent très sensiblement.

		Les circonvolutions sémantiques de ce dernier paragraphe n'enlèvent rien aux impacts négatifs cumulatifs des modifications du PLU. Intellectuellement il est difficile d'admettre de ne pas étudier les conséquences environnementales globales de ces projets (UZ11+UZ12).		
2	BERNARD Joel Agriculteur	M Bernard trouve désolant l'artificialisation des bonnes terres agricoles si fertiles	Ces terres sont incluses dans le périmètre de la ZAC depuis l'origine et destinées à ce titre à l'urbanisation. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle création de zone à urbaniser.	
3	M et Mme COMBE Raymond 836 rte la palud	M Combe précise que contrairement aux documents, les chevaux sont sur sa propriété et non chez M Quiniou	Erreur de détail. Cela ne nuit pas à la compréhension de l'esprit du document.	

4	<p>Mr et Mme QUINIYOU Ch. du grand st jean</p>	<p>L'objectif annoncé de l'enquête publique est de reprendre l'OAP de la ZAC et d'affiner les dispositions réglementaires de la zone UZ. Nous ne sommes pas dupes, ces dispositions correspondent très certainement à du sur mesure pour le Groupe GIFI qui veut implanter des bâtiments de stockage en zone UZI2 alors que le projet initial prévoyait, dans cette seconde tranche, des activités commerciales en rapport avec la Logistique (hôtels, restaurants, garages, bureaux...)</p> <p>Nul n'est censé ignorer la Mairie encore moins que la ZAC est implantée en partie en zones inondables du Lauzon (CF, PJ Carte extraite du Rapport R 13041503 de Décembre 2014 du S.I.A.E.R.H Nord Vaucluse que nous avons photocopiée en 2016 lors de la consultation d'un dossier d'enquête publique en Mairie).</p> <p>La pollution de la nappe phréatique suite à des déversements accidentels de polluants radio actifs (uranium) de l'usine SOCATRI (site Areva devenu Orano depuis) en juillet 2008 a fait la une des médias locaux et nationaux. Les terres sont contaminées elles aussi du fait de l'arrosage intensif des cultures par certains exploitants agricoles à l'aide de forages et aussi à la suite de fortes pluies quand les nappes phréatiques débordent et remontent par ces mêmes puits de forage.</p> <p>Pourquoi alors en UZI1 les terrassiers ont-ils reçus des directives pour ne pas sortir la terre de la zone * De la chaux devrait être épandue, dans quel but ?</p> <p>Quelestd* après l'IRSN précisément la limite de cette zone contaminée * Est-ce une nouvelle méthode de dépollution que de construire des ZAC sur des sites pollués (CF, PJ Article France Bleu Gard Lozère du 05/05/2021) ?</p> <p>La mairie revient allègrement sur une mesure actée qui vise à nous protéger des nuisances, nous famille QUINIYOU P9 sous</p>	<p>Qu'en est-il de cette rumeur apparue à multiples reprises au cours de cette enquête au sujet d'un projet Gifi.</p> <p>Le plan joint en annexe par M QUINIYOU n'est pas très lisible mais il semble que seule l'extrémité Est de la zone UZI1 soit concernée. La zone UZI2 objet de cette enquête n'est pas impactée.</p> <p>La collectivité confirme que le périmètre SOCATRI joint au dossier est officiel et que de ce fait le périmètre de la ZAC n'est pas concerné.</p>	<p>L'objectif annoncé dans le dossier d'enquête publique est bien la reprise de l'OAP et la mise en cohérence des dispositions réglementaires de la zone UZ.</p> <p>Cette zone à vocation logistique pourra accueillir un porteur de projet pour de la logistique. A ce jour, aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'a été déposée.</p>
---	--	---	---	--

		<p>prétexte textuellement qu'« un vaste secteur UZa avait été délimité sur la partie sud est de la zone. Ce secteur s'étend vient au-delà des limites de propriétés bâties. Ainsi dans un souci de cohérence avec le reste de la zone , seules les parties déjà aménagées ont vocation à être classées en UZa ; le reste des terrains ont vocation à être intégré au secteur UZi2 ».</p> <p>La fusion des zones UA1 (M et Mime COMBE) et UA2 (M et Mime QUINIOU) + la parcelle 581 au cadastre en une zone, a été approuvée par le Conseil Municipal lors de sa séance du 20/01/2005 suite au rapport du Commissaire enquêteur Monsieur Georges TRUC en date du 08/12/2004 — enquêtes publiques conjointes portant sur</p> <p>*la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et sur l'utilité publique du projet de modification du PAZ de la ZAC Pan Euro Parc</p> <p>"l'enquête parcellaire relative à cette opération</p> <p>« Les ilots UA1 et UA2 ne forment plus qu'un seul ilot nommé UA1. Ainsi les habitations impliqués dans ces espaces seront mieux protégées face aux impacts sonores et visuels engendrés par l'activité des entreprises implantées sur Ip ZAC » extrait du Rapport et Conclusions du Commissaire enquêteur, p 13 paragraphe fusion des ilots UA1 et UA2, en PJ</p> <p>P9 Nous constatons que deux unités foncières restent enclavées dans la ZAC, la nôtre et au centre de la zone, la propriété de M et Mime EYMARD Roger, agriculteurs retraités, habitant leur bien (UZa). Il est précisé, à l'avant dernier paragraphe de la page que : « le classement dans un secteur U Za n'a plus raison d'être et que ces</p>	<p>Remarques hors sujet.</p> <p>Depuis 2005, La configuration de la ZAC résulte de procédures d'urbanisme successives qui ont fait l'objet de modifications et d'approbations par les autorités compétentes successives. Il convient de prendre en compte le résultat actuel de ces évolutions.</p>	<p>Aucune parcelle n'est enclavée.</p>
--	--	--	---	--

	<p>terrains ont pour vocation à être rattachés au secteur UZi1 ». C'est incohérent et contradictoire avec le classement des habitations en UZa d'autant plus qu'ils vivent dans leur maison et ne l'ont pas vendue (CF, P12 la carte proposant l'extrait de zonage après la modification.</p> <p>Le dossier d'enquête version papier, en Mairie est constitué d'un document supplémentaire qui n'est pas consultable sur le site internet de la ville. Il s'agit du courrier adressé à Monsieur le Maire de Bollène par Mme SANTONI, Présidente du Conseil Départemental, en date du 25/10/2021, réceptionné en Mairie le 28/10/2021 quant au projet n°2 du PLU de Bollène sur lequel elle émet un avis favorable avec réserves. Ce courrier est accompagné d'un plan du Service Etudes du département de Vaucluse intitulé « RD8 à Bollène/ Giratoire Z.A » daté d'Aout 2021.</p> <p>Sous prétexte d « incohérences » on manque de cohérence pour cette ZAC</p> <p>Un Aménageur sur la partie Ouest en UZi1</p> <p>L'implantation d'une seule entreprise sur la partie Est en UZi2.</p> <p>Le projet d'aménagement des 120Ha s'en voit modifié tant par son déroulement que sa consistance ; les accès de la ZAC se multiplient :</p> <p>P11 Bien que les cartes de la Piècen°1 du dossier soient particulièrement petites, on y distingue des emplacements réservés symbolisés par un rond devant l'habitation de M et Mme COMBE (au sud-est) mais au niveau de la Mosquée la carte est illisible. De quoi s'agissait-il ? La création d'un carrefour ? D*un rond-point ?</p>	<p>Erreur matérielle. Toutes les remarques ont été faites suite aux consultations du dossier papier en mairie. Il n'y a pas eu d'intervention du public sur le site mis en ligne.</p> <p>C'est exact, le plan après modification fait apparaître un carrefour près de la mosquée et le chemin du coucaou en rouge comme accès à la zone. Il convient d'expliquer l'aspect foncier lié à la suppression du secteur sauvegardé correspondant, ce qui n'empêche pas l'éventuelle possibilité de desserte via une infrastructure interne à la ZAC.</p> <p>M Quiniou se trompe, il est précisé article UZ2. La rédaction du dossier est cohérente bien que maladroite</p>	<p>Le symbole près du carrefour de la Mosquée correspond à un accès existant. Comme il a été précisé précédemment, le plan d'aménagement de l'OAP, reste un principe. Au niveau de cet accès, il y a une interruption de l'alignement arboré à préserver et aucun arbre n'est présent. Ces aspects d'aménagement seront étudiés et pris en compte à l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme.</p>
--	---	---	--

	<p>Paragraphe 1.2 en secteur UZa, P13, il est écrit en rouge « sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UZI2, or P14 en 2.2 et P21 en 12.2 en secteur UZa tout le contraire est mentionné.</p> <p>Est-il question de créer de nouvelles habitations en UZa ? Si oui, à quels endroits ? ^P pourquoi ne sont-elles pas sur les plans ? Si non pourquoi ce paragraphe a-t-il été rédigé ?</p> <p>Les messages contradictoires rendent fous, c'est bien connu. Intentionnel ou pas ? Ce dossier méritait beaucoup de sérieux dans son élaboration par respect au moins pour nous !</p> <p>Qui sommes-nous pour vous ? Qu'avons-nous fait pour mériter autant d'acharnement ? Nous vivons votre attitude à notre égard comme harcelante</p> <p>P20 Le paragraphe en 11.3 nous choque. C'est un comble, un paradoxe, les habitations en UZa subissent et ne risquent pas, elles, de dénaturer la ZAC !!!</p> <p>NOUS RESTERONS PAR LA PRESENTE, POUR LA XÈME FOIS, OFFICIELLEMENT, NOTRE DEMANDE DE MESURES DE PROTECTION EN TANT QUE RIVERAINS DE LA ZAC</p> <p>& <u>Par rapport à la voirie P15</u>, en UZI2, les routes feront 6 mètres de large minimum, donc nous comprenons que le chemin du grand ST Jean devrait être élargi et la haie de cyprès de Provence détruites alors qu'il est précisé dans le dossier P22 en 13.3.1 la conservation des arbres et arbustes existants.</p> <p>Nous demandons donc que cette haie soit conservée et si élargissement de chaussée il doit y avoir, qu'elle se fasse au sud de la haie centenaire pour notre sécurité et celle des autres (sortie de notre domicile par portail) en conformité avec ce qui est indiqué en 3.2.2 « les accès des voies doivent permettre d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation en général.</p> <p>Le chemin du grand St Jean en cette partie ne desservira que</p>	<p>C'est vrai l'expression est maladroite, mais classique en matière architecturale.</p> <p>Les études d'aménagement de ce secteur devront prendre en compte la réglementation en matière de paysage de la zone. La sauvegarde de la végétation existante demeure souhaitable.</p> <p>A définir lors des études futures liées à l'aménagement de cette zone.</p>
--	---	--

	<p>notre, pourquoi y construire une aire de retournement au lieu d'en signaler l'accès des panneaux « impasse » et « un sens interdit sauf riveain » ?</p> <p>Par rapport à l'Environnement l'imperméabilisation future des sols de La zone UZi2 est un problème. Où seront dirigées les eaux pluviales afin d'éviter l'inondation de notre propriété ?</p> <p>Par rapport à la protection des nuisances nous demandons : -que la parcelle 581 au sud de notre propriété reste en UZa comme cela a été acté en 2005 par délibération du Conseil municipal sur recommandations du Commissaire Enquêteur M. TRUC</p> <ul style="list-style-type: none"> -la mise en place dès maintenant de protections paysagères au Nord et à l'Est de notre propriété, notamment par la plantation d'arbres hauts à feuilles persistantes, ainsi que d*arbustes -l'interdiction d'installer des buttes de terre autour de chez nous -le maintien des haies existantes dans notre environnement proche (sud de notre maison) -le retrait des constructions à 25 mètres de notre limite de propriété -à ce que les installations et aménagements soient Clôturée et doublés d'une haie à l'intérieur des lots autour de chez nous -la rectification de l'angle Nord-Ouest de notre propriété afin de lui conserver une configuration rectangulaire en nous rétrocedant gratuitement environ 500m2 de terrain. Nous entretenons ce terrain depuis 1992 -l'interdiction formelle de construire transformateur, poste de relèvement, antenne ou superstructure en UZa et en UZi1 ou UZi2 en périphérie de notre domicile <p>En ce qui concerne P16 en 4.2 en secteur UZa, les conditions de desserte des réseaux : <u>L'assainissement</u> pour « toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ».</p> <p>Nous demandons la prise en charge totale des frais afférents à</p>	<p>Le recul défini au dossier est de 15m en limite de zone donc aux abords de la propriété Quiniou. Pour tenir compte de la modification du périmètre UZa au Sud de la propriété Quiniou dont l'impact est pénalisant, il serait souhaitable : Soit de modifier le périmètre de la propriété Quiniou, Soit d'imposer des contraintes, au titre du règlement de la ZAC, afin de constituer une zone tampon aménagée en espaces verts plantés sur l'emprise des futures cessions bordant les zones UZa du secteur UZi2 (emprise actuellement limitée à 15m au règlement mais pouvant être élargies selon négociation). Cela pourrait concerner aussi la propriété Combe si les négociations d'acquisition restaient vaines.</p> <p>Compte tenu du contexte, la ZAC pourrait prendre en compte l'amenée du réseau et la pose du branchement d'assainissement aux secteurs UZa inclus dans la zone UZi2 (Quiniou et Combe).</p>	<p>Comme indiqué dans la délibération du conseil municipal n° DEL_2021_23 en date du 15 février 2021 prescrivant la modification du PLU, lors de l'élaboration du PLU, ce secteur de la commune, destiné à accueillir des activités économiques a été classé en zone UZ (qui comprend des sous-secteurs) avec également la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Comme l'avait constaté la C.C.R.L.P., il y avait des incohérences entre le règlement du PLU et l'OAP relative à la ZAC PAN EUO PARC. Il est donc nécessaire de venir mettre en cohérence les éléments afin que la zone concernée puisse accueillir des activités à vocation logistique comme le précisent le règlement du PLU et les dispositions réglementaires de la zone UZ. L'objet de la modification n° 2 du PLU est uniquement une mise en cohérence réglementaire, soulignant la vocation unique de la zone aux activités logistiques.</p>
--	---	---	--

		cette obligation et sa réalisation au moment de l'implantation du réseau au nord de notre maison.		
--	--	---	--	--

BOLLENE le 16 décembre 2021

Le Maire

A. ZILIO

