

Département de Vaucluse



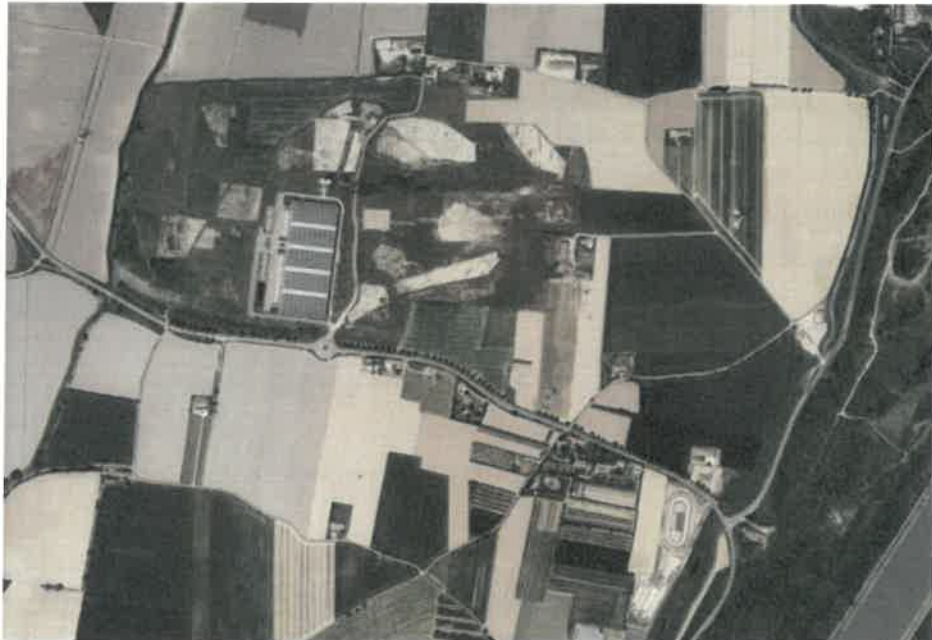
Ville de Bollène

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

De BOLLENE (84)

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Avis favorable

1) Comme indiqué dans le corps du rapport qui précède, le projet m'est apparu comme clairement exposé par son maître d'ouvrage, ainsi que par le Bureau d'études associé à la préparation du dossier. En particulier, la présentation simple et claire proposée a permis de comprendre facilement les modifications apportées via les planches AVANT et APRES modification et via la mise en couleur des modifications et suppressions proposées.

2) Plusieurs objectifs essentiels se dégagent des différents éléments constitutifs de ce projet,

1 - Assurer une cohérence entre ces pièces du PLU et ainsi permettre l'aménagement tel que prévu, soit zone à vocation logistique...

2 - Au niveau de l'OAP, faire figurer qu'une vocation : les activités à vocation logistique

Ces deux points ont été l'objet principal des observations recueillies au cours de l'enquête.

La suppression de deux emplacements réservés (n°87 et 89) au bénéfice de la Communauté de Communes n'a pas soulevé de remarques majeures.

3) **Analyse des interventions du public et des réponses du pétitionnaire** : Les quatre interventions directes présentées par le public ont fait l'objet de réponses argumentées. Certains points litigieux ont fait l'objet de compléments de réponse de la part de la municipalité. Ces réponses sont tout à fait satisfaisantes, d'une façon générale elles n'appellent pas de commentaires supplémentaires de ma part sauf sur le point concernant la modification du périmètre UZa au sud de la zone UZi2 et le maintien de protections visuelles et sonores autour des habitations existantes dans cette partie de ZAC. Sur le plan environnemental, je rappelle le soutien apporté au projet par la MRAE, ainsi que les réponses également positives apportées par les PPA – que ce soit de manière explicite, ou simplement par défaut de réponse.

4) **Au cours de l'enquête les interventions ont été marquées de calme et de retenue.** Les quatre intervenants sont tous résidents ou riverains de la ZAC. Il faut toutefois noter le mécontentement de certains intervenants, mécontentement d'autant plus fort du fait du temps écoulé depuis la création de ZAC sans évolution notable, de la discordance d'interprétation des documents existants concernant les orientations d'activités sur la zone UZi2.

Les observations sont rapportées dans le tableau joint.

5) **analyse des échanges avec la collectivité.**

- Légitimité de la logistique sur la zone UZi2

Le règlement du PLU n'interdit pas l'activité logistique sur la zone UZi2, donc cette activité est légitime au titre du PLU.

Le cahier OAP joint au PLU précise p8 que la ZAC est destinée au développement d'activités à vocation logistique. Le fait que cette information n'ait pas été reprise au plan précisant les orientations d'activités de la zone UZi2 est la source des actuelles divergences d'interprétation. Cependant, Il est précisé dans la hiérarchie des documents que le règlement du PLU est prédominant. Cela confirme bien la légitimité administrative de l'activité logistique sur la zone UZi2 au même titre que les activités industrielles et artisanales.

La collectivité souhaite une seule activité « logistique » sur la zone UZi2 située en continuité de UZi1. Concernant ce choix, mes remarques sont les suivantes :

- Sur le plan technique, Il faut prendre en compte le fait que les réseaux existants, dimensionnés en fonction des effets de pointe peuvent assurer la desserte d'une plus grande surface d'activités sans que ces effets de pointe en soient modifiés. Cela permet de diminuer le ratio du coût d'aménagement / surface aménagée.
- Sur le plan du choix d'activité **unique logistique**, il faut noter que cette filière s'est beaucoup modernisée s'ouvrant à de nombreuses prestations, soit en lien avec la production (conditionnement, assemblage), soit en lien avec des activités commerciales (service après-vente) ou de la gestion de flux. Le secteur de la logistique recherche le meilleur endroit pour accéder au marché, à des infrastructures de transport développées et à un bassin d'emplois. La ville de Bollène répond à ces différents critères du fait de la proximité avec les axes autoroutiers Nord - Sud et Est - Ouest.
- Par ailleurs, l'industrie agroalimentaire, les secteurs des transports et de la logistique constituent des secteurs dominants en matière d'emploi en Vaucluse (14% de l'activité en Paca totalisant 8.000 emplois). Les statistiques de Pôle emploi montrent qu'en 2018, trois domaines d'activités couvraient 50% des offres d'emploi déposées à pôle emploi : (Commerce, vente et grande distribution 23% ; Agriculture 14% ; Transport et logistique 13%). Cela montre que le secteur Logistique constitue un vecteur majeur de développement en Vaucluse, notamment sur le secteur Nord Vaucluse. L'emploi sur ce secteur du Nord Vaucluse, en particulier Bollene, s'adresse souvent à une population peu formée. Les emplois proposés dans le domaine de la Logistique correspondent majoritairement à ce critère. Ce choix de la logistique constitue un atout pour le développement futur de la ville de Bollene.

- Aspects environnementaux
Cette enquête publique n'a pas pour objet de remettre en question le bienfondé de la ZAC sur la zone UZi2. Il faut rappeler que tous les problèmes environnementaux mentionnés par les intervenants avaient été pris en compte dans le cadre des études réalisées à l'origine de la ZAC. La procédure de concertation menée à cette époque avait pris en compte ces éléments lors de la validation de la création de ZAC. L'avis de la MRAE confirme cela et valide le projet de modification proposé par la ville de Bollene.

Aujourd'hui Il convient de mettre à profit les investissements réalisés par la collectivité pour apporter de nouvelles activités économiques profitables à la population.

C'est pourquoi J'apporte un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de la ville de BOLLENE avec la préconisation suivante :

La modification du périmètre de la zone UZa en partie Sud de la zone UZi2 est nécessaire au fonctionnement de la future zone logistique UZi2. L'ancien rapport d'enquête (rapport G TRUC du 8/12/2004 modification PAZ, p13 fusion des ilots UA1 et UA2) joint en annexe du courrier de M et Mme QUINIOU montre que le commissaire enquêteur avait préconisé un large périmètre joignant les propriétés QUINIOU et COMBE afin de constituer une bande de protection au profit de ces deux

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

propriétés. Selon ce courrier cette demande aurait été approuvée par le conseil municipal du 20/01/2005. Ce large périmètre a été repris et validé lors de l'élaboration du Périmètre UZa figurant au zonage actuel du PLU. La modification de ce périmètre entraîne donc de nouvelles gênes pour ces deux propriétés.

Il faut noter que M et Mme COMBE ont fait valoir leur droit de délaissement en octobre dernier. La collectivité m'a informé de l'engagement de cette procédure.

Afin d'apporter une zone de protection visuelle et sonore aux abords de la propriété QUINIOU, je préconise la création d'un espace tampon d'une profondeur de 20m minimum au droit de leur propriété coté Sud traité en espaces verts plantés d'arbres ou en conservant un caractère agricole sur la partie Nord de la parcelle M581 et ses abords avec plantation d'une haie formant écran visuel en limite des futures parcelles qui seront aménagées en bordure de cette zone tampon.



Fait à Avignon le 6 janvier 2022

Le commissaire enquêteur

Alain PIVERT