



DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
ARRONDISSEMENT D'APT
COMMUNE DE CAVAILLON



RAPPORT – 2nde PARTIE

PROCES-VERBAL DES CONCLUSIONS ET DE L'AVIS MOTIVE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET
SON ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT, DEPOSEES PAR FP CAVA
DEVELOPPEMENT SUR LA COMMUNE DE CAVAILLON

EFFECTUEE DU 21 MARS AU 22 AVRIL 2022 INCLUS



SOMMAIRE

PROCES-VERBAL DES CONCLUSIONS MOTIVEES.....	1
1. – L'ENQUETE PUBLIQUE – RAPPEL DE LA DEMARCHE.....	3
1.1. – RAPPEL DE LA DEMARCHE	3
1.2. – L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
2. – RESUME DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
2.1. – PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.....	6
2.2. – LES PERMANENCES.....	6
2.3. – AMBIANCE GENERALE DE L'ENQUÊTE.....	7
2.4. – PARTICIPATION DU PUBLIC – RECENSEMENT DES OBSERVATIONS ET THEMES.....	7
2.5. – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	9
3. –CONCLUSIONS.....	9
4. – AVIS MOTIVE.....	10

CONCLUSIONS

1. – RAPPEL DE LA DEMARCHE – L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1.- Rappel de la démarche

Par Arrêté préfectoral complémentaire du 2 mars 2021, portant modification de celui édité le 2 avril 2019, relatif à l'autorisation environnementale au titre des articles L.181-1 à L.181-4 du code de l'environnement, la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) à vocation économique dans le quartier des Hauts Banquets était validée.

Ce projet, porté par la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse (CALMV) vise la réalisation d'un parc d'activités économiques à haute valeur ajoutée de 46 ha, dédié notamment à la naturalité. La création et la réalisation de la ZAC des Hauts Banquets ont fait l'objet d'une consultation publique, du 19 octobre 2020 au 19 novembre 2020.

Les étapes antérieures :

- Par délibération n°2017-15 du 12 janvier 2017, le conseil communautaire a approuvé l'intention de création de la ZAC des Hauts Banquets et a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la 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 ;
La Commune de Cavailon a émis un avis favorable au projet le 5 novembre 2018 ;
- Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une étude d'impact au titre des rubriques 39 et 24 de l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;
- L'autorité environnementale a rendu trois avis assortis de recommandations à ajouter dans l'étude d'impact de la ZAC des Hauts Banquets les 27 avril 2018, 20 août 2018 et 1er octobre 2020 ;
- Le projet a fait l'objet d'une procédure d'autorisation unique au titre de la loi sur l'eau déposée en février 2018. Par arrêté préfectoral, une enquête publique a été organisée du 19 octobre 2018 au 19 novembre 2018 et une autorisation a été délivrée, le 2 avril 2019 ;
- Délibération de la CALMV n° 2019/17 du 5 février 2019, valant déclaration d'intérêt général de la ZAC des Hauts Banquets ;
- Délibération du Conseil municipal du 4 avril 2019, approuvant la révision du POS valant PLU ;
- Arrêté du 8 janvier 2020 du préfet de Vaucluse déclarant d'utilité publique la ZAC des Hauts Banquets ;
- Enquête publique de déclassement de voirie (chemin de la Voguette), du 10 au 26 novembre 2020, afin de permettre à l'aménageur du lot A de la ZAC, d'implanter son projet de construction d'un entrepôt logistique. Passant outre l'avis défavorable émis par la commissaire enquêteur, à l'issue de la consultation du public, le conseil municipal de Cavailon a donné son accord pour le déclassement, dans sa délibération N°29 15 février 2021.

1.2.- L'enquête publique

LA SAISINE :

Par courrier enregistré le 7 février 2022 au Greffe du Tribunal administratif de Nîmes, le Maire de Cavailon (84300), sollicitait la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique, ayant pour objet « La demande de permis de construire déposée par FP CAVA Développement, et son étude d'impact, sur la commune de CAVAILLON ».

M. le Président du tribunal administratif nommait à cet effet, M. BEUGIN Guy, en qualité de commissaire enquêteur, dans sa décision N°E22000005/84 du 7 février 2022.

Suite aux rendez-vous initiés par le commissaire enquêteur avec le porteur de projet, (M. Yves KREICHER, responsable de programmes) et l'autorité organisatrice (service de l'urbanisme de la mairie de Cavailon), les modalités de la mise en place de l'enquête publique, par le choix des dates et du nombre des permanences et par les mesures de publicité, étaient fixées.

Par la suite et par arrêté N°2022/31 en date du 18 février 2022, M. le Maire de Cavailon a prescrivait l'enquête publique, en 10 articles.

LE DOSSIER :

Nature du projet :

Le dossier porte sur la création d'un entrepôt situé dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hauts Banquets à Cavailon. Localisé dans la plaine alluviale de la Durance à 2 km au sud de Cavailon, à 1 km à l'est de la Durance, à proximité des routes départementales 31, 2r et 973, cet espace se trouve au sein du Parc naturel régional du Lubéron, dans la zone de transition de la réserve de biosphère « Lubéron Lure ».



D'une superficie de 46,1 ha, la ZAC s'insère dans un projet d'aménagement à vocation économique plus large d'une centaine d'hectares, dont la vocation est de « créer un parc de développement économique sur les thèmes du végétal et de l'économie verte » et dont elle constitue la première phase.

*Plan guide général –
hypothèses maximales de
construction.*

Le périmètre opérationnel de la ZAC est divisé en six macros-lots, pour une surface de plancher prévisionnelle de 145 000 m². La réalisation de cette ZAC a été concédée à la société FP CAVAILLON par la Communauté d'agglomération Lubéron Monts de Vaucluse, dans le cadre d'un traité de concession signé le 13 décembre 2018. Elle a été créée en 2020 et aucun de ses lots n'a encore été construit, les terrains étant actuellement en friche.

Au regard du plan de zonage du PLU (document d'urbanisme applicable au droit du site), le site du projet est inscrit en zone 1AUeb, correspondant à un secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

Il s'inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 5 « Zone économique Sud » qui définit des principes d'aménagement sur ce secteur.

Il est en outre situé en dehors de toute zone de protection du patrimoine bâti et paysagé et se trouve à proximité de haies agricoles protégées au titre de l'urbanisme, en limite Sud de propriété, qui ne seront pas impactées par le projet.

A noter que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées au droit de la zone.

Le terrain comprendra à terme :

- Un entrepôt logistique d'une surface totale de 41.174m², composé de 7 cellules de stockage de produits secs, de superficie inférieure à 6 000 m². 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 (quelques m3),
- 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 associée,
- Des voiries et places de stationnement, une aire de lavage,
- Des bassins de régulation des eaux pluviales et de rétention des eaux « incendie »,
- Des espaces verts aménagés sur une superficie de 19.333m²,
- L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (caractéristiques non précisées dans le dossier).
- Le projet sera raccordé à une station d'épuration, d'une capacité nominale de 1 600 EH5, dont la construction est prévue pour la ZAC (pas d'échéance prévue),
- Le projet prévoit l'artificialisation de 78 % de la surface totale du terrain sur lequel il sera implanté.

L'activité générique d'un entrepôt 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 camion.

Aucune fabrication ne sera réalisée sur le site (absence de procédé).

Les procédures :

Le projet de construction de cet entrepôt, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement.

Déposé le 9 juillet 2021 au titre du permis de construire, il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre des rubriques 1 et 39a du tableau annexe du R122-2 en vigueur depuis le 16 mai 2017.

Le projet relève de la procédure d'autorisation du permis de construire.

La demande de celui-ci, portant le N° 084 035 21^E 0049, et correspondant au Lot A de la ZAC des Hautes Banquets à Cavailon, a été déposée le 9 juillet 2021 par la société FP CAVA Développement.

L'entrepôt relève de la rubrique 1510 « Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts » de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'enregistrement.

Pièces constitutives du dossier :

- ✓ Dossier de permis déposé le 9 juillet 2021 :
 - Etude d'impact comprenant un résumé non technique, l'étude d'impact et 21 annexes,
 - Les pièces écrites au nombre de 13,
 - Les pièces graphiques, également au nombre de 13 ;
- ✓ Un complément d'information à destination du SDIS ;
- ✓ Réponse à l'avis de la MRAe du 7 octobre 2021 :
 - Avis de la MRAe,
 - Mémoire en réponse à l'avis,
 - Rapport complémentaire de la société O2terre.

2.- RESUME DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1.- PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

Conformément aux dispositions du code de l'environnement et à l'arrêté municipal, la publicité de l'enquête publique a été réalisée par voie d'affichage de l'avis sur les lieux du projet ainsi qu'au niveau de la mairie et du service de l'urbanisme.

Une insertion dans les rubriques légales de deux journaux locaux et régionaux (la Provence et le Dauphiné Libéré) ainsi que sur le site web officiel de la commune de Cavailon, a été réalisée.

➤ Consultation du dossier d'enquête

Hormis sur le site internet de la mairie de Cavailon, le dossier papier était consultable par un accès gratuit sur un poste informatique au service de l'urbanisme. Toutes les pièces de ce dossier ainsi que les registres d'observations, étaient tenus à la disposition du public dans ce service, pendant toute la durée de l'enquête, du lundi au vendredi, de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, à l'exception des jours fériés.

2.2.- LES PERMANENCES

Quatre permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur, qui s'est tenu à la disposition du public pour l'informer et recueillir ses observations.

La programmation de ces permanences a été :

DATES	HEURES
Lundi 21 mars 2022 (ouverture)	De 14h00 à 17h00
Mercredi 30 mars 2022	De 09h00 à 12h00
Jeudi 7 avril 2022	De 14h00 à 17h00
Vendredi 22 avril 2022 (clôture)	De 09h00 à 12h00

2.3.- AMBIANCE GENERALE DE L'ENQUÊTE

Les différents contacts initiés avec le pétitionnaire ainsi qu'avec la responsable du service de l'urbanisme, ont été des meilleurs. Nos requêtes ont toujours reçu un écho favorable dans le cadre de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique.

Les conditions matérielles d'accueil du public se sont avérées très bonnes. La salle dédiée à nos permanences a permis un accueil aisé du public. Le mobilier s'est montré parfaitement adapté pour la consultation des plans et des nombreuses pièces du dossier.

2.4.- PARTICIPATION DU PUBLIC – RECENSEMENT DES OBSERVATIONS ET THEMES ABORDES

Au cours de ce mois d'enquête, **15 personnes** se sont présentées (parfois en groupe) lors des 4 permanences.

63 observations ont été comptabilisées sur les deux registres ouverts durant le mois d'enquête. Elles se décomposent de la façon suivante :

- Observations écrites directement sur les registres : **5**
- Observations reçues par mail : **51**
- Observations reçues par courrier : **7**

Pour chaque observation, nous avons identifié un ou plusieurs thèmes abordés par le public, thèmes énoncés ci-dessous :

RESUME DES THEMES ABORDES PAR LE PUBLIC

ENVIRONNEMENT – BIODIVERSITE – ECOLOGIE (NATURALITE)

La majorité des intervenants a déposé des commentaires dans ce domaine, mettant en avant l'aspect négatif d'une telle construction sur la biodiversité (impact sur la faune et la flore). Certains reprochent l'absence d'études au niveau de l'évaluation environnementale (mise en danger des espèces protégées). Le projet Natura'Lub paraît bien éloigné de la réalisation envisagée.

NUISANCES – POLLUTION – QUALITE DE L'AIR

Les nuisances sont évoquées dans les domaines sonores (Circulation importante des camions – trafic routier en général – bruits en tout genre provenant de l'activité), par la pollution des eaux et des nappes phréatiques. A noter que les aménagements routiers sont cités dans quelques observations au titre des nuisances prévisibles...

La pollution engendrée par l'activité de cet entrepôt logistique et ses structures associées, est souvent citée. Il en est de même de la qualité de l'air qui pourrait en pâtir.

AGRICULTURE – ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

Cette argumentation revient de façon récurrente. La disparition des terres cultivables semble préoccuper une grande partie de la population cavailonnaise (ainsi que des associations), ayant des liens avec cette problématique (préservation de l'autonomie alimentaire de la région). Relation est aussi faite avec la disparition de terres agricoles, alors que le concept ZAN devrait s'appliquer et que de nombreux jeunes agriculteurs cherchent à s'installer.

RISQUES D'INONDATIONS

Une des interpellations majeures des riverains de la ZAC des Hauts Banquets apparait être liée aussi à cette problématique. A rapprocher avec la bétonisation induite par la construction de l'établissement et de celles prévues sur les autres lots de la ZAC. Les problèmes d'assainissement, ne paraissent pas, aux yeux de certains intervenants, en adéquation avec les aménagements proposés par le porteur de projet (rejet des polluants – station d'épuration).

ASPECT PAYSAGER – BETONISATION

La construction d'une telle structure préoccupe une grande partie de la population, sensible à l'aspect « petite commune » de leur lieu de résidence. La bétonisation induira, selon elle, une rupture dans un paysage déjà bien impacté par une urbanisation en plein développement. L'argumentation peut se rapprocher de la précédente au niveau des risques d'inondation, au regard de l'imperméabilisation des sols. L'impact paysager de l'établissement dans cette zone est décrié. Le choix du site est également parfois évoqué.

ASPECT POLITIQUE – QUALITE DE VIE – EMPLOIS

Promesse non tenue de la Communauté d'Agglomération et de la municipalité, concernant les engagements liés à la création de la ZAC (il ne devait pas y avoir de plateforme logistique). Qu'est devenu Natura'Lub ? Quels seront les emplois induits sur l'entrepôt logistique et sur la ZAC ? Le chiffre avancé sera-t-il tenu ? Quelles seront les sociétés ou entreprises qui viendront s'installer et seront-elles conformes aux engagements pris ? Pourquoi ne pas avoir privilégié un site industriel en friche ? Comment vont s'organiser les stationnements en parking et la circulation sur site ?

Le problème du réchauffement climatique semble préoccuper bon nombre d'intervenants.

Deux requêtes :

- Pourquoi ne pas avoir prévu de trottoirs et de pistes cyclables autour de la ZAC ?
- Y-a-t-il Possibilité de mettre en impasse le chemin de la Voguette ?

A partir de cette classification, le maître d'ouvrage a pris en compte ces thèmes et les a décomposés en sous rubriques, apportant les réponses précises aux contributeurs de l'enquête publique.

Cette méthode présente le double avantage de répondre à chacune des nombreuses observations et de prendre connaissance de l'ensemble des réponses formulées, sans pour autant alourdir la lecture du mémoire.

Au sein des tableaux généraux d'observations, un renvoi est donc fait pour chaque contribution sous la forme « *Notre mémoire apporte des précisions sur les thèmes suivants...* ».

Lorsque la nature de l'interrogation le permet (question très précise par exemple), le maître d'ouvrage a directement apporté la réponse dans les tableaux. La mention « Observation n'appelant pas de réponse » est également usitée.

Les rubriques et sous-rubriques retenues, détaillées par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse, sont évoquées dans le chapitre 3 du P.V. des opérations (Partie N°1).

En regard des thèmes et sous-thèmes, nous avons émis un commentaire.

2.5.- CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 22 avril 2022 à 12 heures, la quatrième et dernière permanence achevée, le dossier d'enquête ainsi que les deux registres d'observations nous ont été remis, après le scan des observations de la matinée.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal, ces registres ont été clos par nos soins et les courriers, documents et mails, reçus durant ce mois d'enquête, y ont été annexés.

DISPOSITIONS PRISES APRES CLOTURE :

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, rappelé par l'article 7 de l'arrêté municipal, après analyse individuelle des observations du public, nous avons rencontré le porteur de projet, dans la huitaine, à savoir le 28 avril 2022, aux fins de lui remettre (contre signature) un procès-verbal de synthèse et de l'inviter à produire un mémoire en réponse aux observations du public (PV de synthèse en annexe de la première partie).

REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES :

Le rapport et les conclusions sur la demande de permis de construire et son étude d'impact sur l'environnement, déposées par FP CAVA Développement sur le lot A de la ZAC des Hautes Banquets à Cavillon, accompagnés de notre avis motivé, ont été clos le 19 mai 2022 et remis, après impression, le même jour, à l'autorité organisatrice (Maire de Cavillon), avec les registres d'observations et le dossier d'enquête en retour.

Une copie du rapport et des conclusions motivées a également été remise à M. Yves KREICHER, porteur de projet.

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté municipal, deux copies dématérialisées de ces documents ont été réalisées, à destination de M. le Maire de Cavillon (pour publications sur le site web de la commune), et de M. le Président du Tribunal administratif de Nîmes.

3.- CONCLUSIONS :

En conclusion de cette enquête, après avoir :

- ✓ Pris connaissance du projet et étudié le dossier d'enquête, qui nous est apparu complet,
- ✓ Constaté que toutes les dispositions réglementaires avaient été respectées dans la mise en œuvre et le déroulement de cette enquête,
- ✓ Vérifié que les mesures de publicité, attachées à ce type d'enquête et conformes aux dispositions du Code de l'Environnement (article L.123-10 et suivant du Code de l'environnement), avaient bien été appliquées,
- ✓ Constaté que la commune avait mis à disposition du public un poste informatique au service de l'urbanisme, pendant toute la durée de l'enquête, pour consultation du dossier, sur l'adresse du site web de la mairie,
- ✓ Effectué nos 4 permanences dans la salle dédiée du service de l'urbanisme de la mairie, en application de l'article 5 de l'arrêté municipal N°2022/31 du 18 février 2022 de M. le Maire de Cavillon, fixant les conditions de son déroulement,

- ✓ Recueilli tous renseignements et explications techniques nécessaires à l'exercice de notre mission, auprès du responsable de la société FP CAVA Développement et des services municipaux de Cavailon,
- ✓ Constaté que la durée de l'enquête a été suffisante pour permettre une libre expression du public, lequel avait la possibilité de prendre librement connaissance du projet et d'exprimer ses éventuelles observations dans des conditions très satisfaisantes,
- ✓ Constaté que celui-ci s'est adressé à nous, tant durant nos permanences, qu'en dehors de celles-ci, par dépôt d'observations sur le registre « papier » ou par mails parvenus en mairie à notre intention, sur une adresse internet dédiée,
- ✓ Pris connaissance du mémoire en réponse et acté les observations du porteur de projet, lequel s'est engagé à prendre en compte et intégrer dans son projet, les observations du public et les recommandations de la MRAe, visées dans le tableau figurant dans le rapport,

Conformément à l'examen et aux commentaires que nous avons émis (tant dans le rapport, auquel ces conclusions sont jointes), que ci-dessus,

Nous pouvons motiver notre avis ainsi qu'il est rapporté ci-dessous,

4. – AVIS MOTIVE :


❖ Considérant la procédure et le dossier d'enquête :

Le projet de construction de cet entrepôt, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du code de l'environnement.

Sa constitution ne souffre d'aucun manquement, quant aux documents y figurant, tant au niveau de l'étude d'impact qu'au niveau du permis de construire. La classification de ceux-ci suit un ordre logique et le public a pu se reporter facilement aux pièces de ce dossier, en fonction de l'intérêt suscité, aidé en cela par un sommaire bien détaillé.

A noter que le dossier présente les différentes caractéristiques du projet sans toutefois décrire l'activité qui occupera les locaux. Il n'est donc pas possible de connaître précisément les impacts de cette nouvelle activité sur la zone et son territoire plus large.

❖ Considérant le contexte environnemental :

 En préambule aux recommandations qu'elle a émises, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a sollicité du porteur de projet, **des précisions sur le contexte et les objectifs du projet, sur les enjeux environnementaux et sur la qualité de l'étude d'impact.**

Sur les domaines évoqués, à savoir :

- le domaine d'activité,
- la centrale photovoltaïque en toiture,
- le planning de réalisation et de livraison de la STEP,
- la justification du choix du site,
- l'implantation du projet de construction au sein de la ZAC,
- le rappel des objectifs de la ZAC,
- l'inscription du projet de construction dans ses objectifs.

Nous estimons que le porteur de projet a répondu point par point, de façon précise et argumentée, aux précisions demandées.

✚ Quant aux 12 recommandations, elles ont également fait l'objet de réponses de la part du maître d'ouvrage.

Celles-ci nous sont apparues adaptées et satisfaisantes, notamment :

- un complément à l'état initial du milieu naturel est – selon le maître d'ouvrage – en cours de réalisation par un écologue. Le focus sera livré après sa rédaction (pas de date avancée...)
- les impacts du projet (globalement limités) sont identifiés tant pour la préservation de la faune que pour les habitats présents sur le site. Des altérations temporaires seront possibles, tout comme le dérangement de certaines espèces. Le pétitionnaire précise que les mesures ERA (éviter/réduire/accompagner) ont été mises en œuvre,
- le rappel sur les sites NATURA 2000 alentours et l'absence d'emprise du projet dans ce contexte,
- les différents aménagements paysagers répondant aux critères environnementaux, à savoir : inscription dans la trame parcellaire – respect des cônes de vues vers les reliefs – traitement paysager – maintien en espaces verts de pleine terre d'au moins 20% des surfaces cédées – choix d'une palette végétale – rideaux brise-vent – haies bocagères en limite des lots – aménagements paysagers atténuant la perception frontale du bâti – traitement des façades permettant une intégration optimisée dans le panorama,
- l'état initial de la qualité de l'air sera complété par des mesures qui ont été commandées à un cabinet d'études, sur des échantillons prélevés, mais les résultats ne seront connus qu'en début d'année 2022. Il en est de même en ce qui concerne les augmentations de trafic engendrant les émissions de polluants dans l'atmosphère,
- au vu des hypothèses émises, les niveaux sonores seraient inférieurs aux valeurs seuil fixés par arrêté (ICPE). Le porteur de projet s'engage à procéder à de nouvelles mesures acoustiques après réalisation du bâtiment, en impliquant l'exploitant,
- les effets cumulés du projet avec le futur pôle santé ont été identifiés et analysés : le trafic, la pollution atmosphérique, les nuisances sonores. Ces effets ne devraient pas être dommageables, en raison de l'éloignement de l'établissement de santé, par rapport au projet,
- les zonages réglementaires du PPRi Durance applicables au projet et accès ont été complétés. Le secteur de développement de la ZAC est classé dans les « *autres zones urbanisées ou présentant un enjeu de développement économique majeur à l'échelle du bassin de vie, et protégées par le système d'endiguement des Iscles de Milan : le haut niveau de protection assuré par le système d'endiguement permet d'autoriser le développement de l'activité économique dans un intérêt supra-communal* ». Le pétitionnaire a inclus dans son mémoire en réponse, des tableaux et plan relatifs au respect des dispositions liées au PPRi,
- les moyens de prévention contre le risque de remontée de nappe – potentiel - ont été pris en compte dans le projet à travers le dimensionnement et la structure des réseaux mis en place. Les niveaux de plancher minimal se situe 20cm au-dessus des côtes du PPRi. Des aménagements complémentaires de renforcement pourront être mis en place ultérieurement,
- Les aménagements de locaux pour le stockage de matières susceptibles de créer une pollution du sol ou des eaux, la mise en place de dispositifs d'isolement et de récupération des eaux d'extinction incendie en cas de sinistre...

- les études de sol réalisées par le cabinet d'études GEOTECHNIQUE, qui a produit une carte reprenant les mesures effectuées, valables sur l'ensemble du site,
- les expertises naturalistes réalisées par le cabinet O2TERRE dans les domaines des habitats naturels, des relevés faunistiques et expertises floristiques, de l'évaluation des impacts bruts, des propositions de mesures d'évitement et de réduction, des prescriptions de mesures d'accompagnement.
- Les prescriptions particulières relatives aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation de l'étude d'impact, ont été identifiées et articulées avec les mesures relatives à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

❖ **Considérant le contexte urbanistique :**

Les documents d'urbanisme sur lesquels s'appuient les projets de construction sur le territoire de la commune, sont le SCoT du Bassin de Vie de Cavailon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue, approuvé le 21 novembre 2018 et le P.L.U., qui a été approuvé en conseil municipal du 4 avril 2019 et qui a identifié les emprises de l'opération comme un secteur de projet.

Au regard du plan de zonage du PLU (document d'urbanisme applicable au droit du site), le site du projet est inscrit en zone 1AUeb, correspondant à un secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

Il s'inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 5 « Zone économique Sud » qui définit des principes d'aménagement sur ce secteur et répond ainsi aux objectifs énoncés.

Il est en outre situé en dehors de toute zone de protection du patrimoine bâti et paysagé et se trouve à proximité de haies agricoles protégées au titre de l'urbanisme, en limite Sud de propriété, qui ne seront pas impactées par le projet.

A noter que le projet prévoit l'artificialisation de 78 % de la surface totale du terrain sur lequel il sera implanté. Cette artificialisation des sols est, à maintes reprises, évoquée par le public et fait l'objet d'une réponse dans le mémoire que nous avons sollicité, mémoire figurant dans le chapitre 3 de la 1^{ère} partie du rapport.

Le projet prévoit un raccordement à une station d'épuration, d'une capacité nominale de 1 600 EH5, dont la construction est prévue pour la ZAC. Mais à ce jour, aucune échéance n'est prévue,

Enfin, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture est prévue dans le dossier (caractéristiques non précisées dans le dossier),

Nous estimons que le permis de construire déposé par la société FP CAVA Développement, est conforme à la réglementation. Au vu du dossier, sa délivrance pourra être envisagée après les conclusions de cette enquête publique.

❖ **Considérant le contexte socio-économique :**

Le SCoT, approuvé en novembre 2018, énonce dans sa 3^{ème} orientation, de « dynamiser l'économie territoriale ».

Génératrices d'emplois et optimisées spatialement, ces implantations d'unités de grande taille permettront des densités d'emploi, considérées comme importantes par le pétitionnaire (rationalisation de la consommation du foncier économique).

La ville de Cavailon reflète certaines fragilités en ce domaine :

- Le revenu médian annuel est bien inférieur à celui de la région,
- Le taux de pauvreté est, quant à lui, supérieur à la moyenne régionale. Il en est de même pour le nombre d'emplois précaires et le taux de chômage,
- Une perte d'attractivité liée à un contexte économique foncier local défavorable (zones d'activités vieillissantes – départ d'entreprises avec perte de nombreux emplois).

En phase projet, le parc d'activités (à vocation de développement économique orienté vers la Naturalité) pourra comprendre diverses activités non définies à ce jour. Le chiffre de 1 600 employés à ce jour a cependant été avancé.

En ce qui concerne le projet de construction de l'entrepôt logistique, qui se situera sur le lot A de la ZAC, l'effectif direct prévu est de 130 personnes. Selon le pétitionnaire, les emplois seront de tous types et de tous niveaux de qualifications.

Malgré quelques incertitudes, notamment sur l'identité de la société et la nature de l'activité qui sera produite, nous pensons que l'entreprise pourra apporter un certain dynamisme au niveau de cette ZAC.

❖ **Considérant les observations émises par le public et les réponses du pétitionnaire :**

A l'analyse des 63 observations déposées par le public au cours de ce mois d'enquête, nous avons pu dégager 6 thèmes prioritaires, qui ont été déclinés en sous-thèmes, afin de refléter la quasi-totalité des interrogations, inquiétudes et commentaires du public et des associations.

L'étude d'impact a souvent été citée pour ne pas avoir abordé les **aspects environnementaux** dans leur intégralité. Cependant les recommandations de la MRAe, auxquelles le pétitionnaire a apporté des réponses détaillées avec l'aide de cabinets d'études spécialisés, démontrent le sérieux des analyses et la prise en compte de tous les facteurs.

Les réponses apportées par le porteur de projet sur cette problématique, nous semblent adaptées. Et il en est de même pour les autres thèmes à savoir, les nuisances, les pollutions (de toutes natures) et la qualité de l'air.

Les contributeurs trouveront réponses de manière individuelle à leurs observations, dans le tableau joint au mémoire en réponse et intégré dans le chapitre 3 de la 1^{ère} partie du rapport.

La richesse de la biodiversité du territoire de la ZAC, nécessite effectivement une prise en charge nécessaire.

Le pétitionnaire devra appliquer ce qu'il s'est engagé à réaliser dans son mémoire.

Quant aux autres thématiques, elles ont toutes été traitées avec des arguments issus de l'étude d'impact et de nouvelles études réalisées.

L'aspect paysager, la bétonisation, l'artificialisation des sols et les risques d'inondations, ont été des sujets récurrents, à l'instar de l'agriculture et de la disparition des espaces cultivables.

Malgré la détermination et l'argumentaire des associations prônant la défense du monde paysan, le maître d'ouvrage et la Communauté d'Agglomérations n'ont pas suivi les observations émises, privilégiant la répartition des secteurs agricoles et industriels dans la région de Cavailon.

Aussi judicieuses et pertinentes soient-elles, les remarques émises sur ces sujets ne nous paraissent pas de nature à remettre en cause le devenir de la ZAC et le projet de construction d'un entrepôt logistique.

Nous, commissaire enquêteur, n'avons pas vocation à refaire le dossier porté par des entités ayant cernés les objectifs, les ayant évalués et les ayant acceptés après réflexion.

Cependant certaines rubriques ne satisferont pas toujours le public : Tels sont les thèmes trop généraux qui ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête, ou sont hors sujet.

La perte de valeurs mobilières, les aménagements autour de la ZAC, la mise en impasse du chemin de la Voguette, l'autonomie alimentaire, les crises affectant le monde (crise sanitaire, crise alimentaire, guerres) sont des thèmes relevés par le pétitionnaire, mais n'appelant aucune réponse de sa part dans le cadre du projet.

Nous estimons donc que le porteur de projet a répondu aux interrogations posées par les contributeurs. Toutes les observations ont été prises en compte. Les explications fournies nous paraissent adaptées et sont acceptables.

-O-O-O-O-O-O-

Pour les raisons détaillées, émises dans le rapport et rappelées ci-dessus et en possédant les éléments d'appréciation nécessaires,

Nous émettons un AVIS FAVORABLE sur la demande de permis de construire et son étude d'impact sur l'environnement, déposées par FP CAVA Développement, sur le lot A de la ZAC des Hauts Banquets de la commune de Cavillon.

Bien qu'au regard des dispositions du Code de l'environnement, les recommandations pouvant être faites au porteur de projet ne revêtent pas d'obligation quant à leur suivi, nous souhaitons assortir notre avis du conseil suivant :

- Les engagements pris envers les riverains de la ZAC des Hauts Banquets – et la population en général – concernant le suivi des opérations de construction (renouvellement des études sur les bruits, les pollutions de toute nature, la circulation et le stationnement des VL et des PL, la protection de la faune et de la flore, etc...), devront être respectés.

L'Isle-sur-la-Sorgue, le 19 mai 2022

Le commissaire enquêteur



Guy BEUGIN