

Pertuis

Réserve foncière préalable à l'extension de la ZAE

Réponses à la suite du rapport et conclusions assortis de trois réserves du Commissaire Enquêteur sur les volets portant sur l'utilité publique et sur le parcellaire.

Observations générales liminaires :

Il convient de relever que l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur la ZAE de Pertuis s'est bien déroulée. Le public, a pu prendre connaissance du projet, les propriétaires concernés se sont déplacés et ont pu s'exprimer.

Cette enquête a démontré une forte mobilisation du public

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur sont favorables à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et également favorables à l'enquête parcellaire.

Ces deux avis favorables sont toutefois assortis de trois réserves.

Si certaines de ces réserves constituent davantage des observations ou des recommandations, il convient d'apporter des précisions complémentaires au Commissaire enquêteur sur les trois sujets, objets desdites réserves.

La présente note a pour objet de répondre aux trois réserves émises par le Commissaire Enquêteur sur le volet de l'utilité publique de l'enquête publique ; une deuxième partie est consacrée aux réponses sur le volet parcellaire afin de poursuivre la procédure tendant à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'extension de la ZAE de PERTUIS.

1- Aux réserves sur le dossier d'utilité publique de Madame le Commissaire Enquêteur (extrait), les réponses suivantes sont apportées:

Réserve 1 :

- 1 Les mesures de garantie du bon fonctionnement hydraulique de la zone, les mesures de compensation agricole énoncées dans le présent dossier, soient respectées,**

1/ Sur les mesures de garantie du bon fonctionnement hydraulique de la zone

A titre liminaire, on rappellera que la commune de Pertuis est située dans le périmètre de deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

- Le PPRI de l'Eze approuvé le 23/05/2001 modifié par arrêté préfectoral du 18 juin 2015,
- Le PPRI de la Durance approuvé le 3 juin 2016.

Le périmètre du projet d'extension se trouve dans le lit Majeur de la Durance et présente un risque modéré au sens de la doctrine Rhône et du PPRI de la Durance.

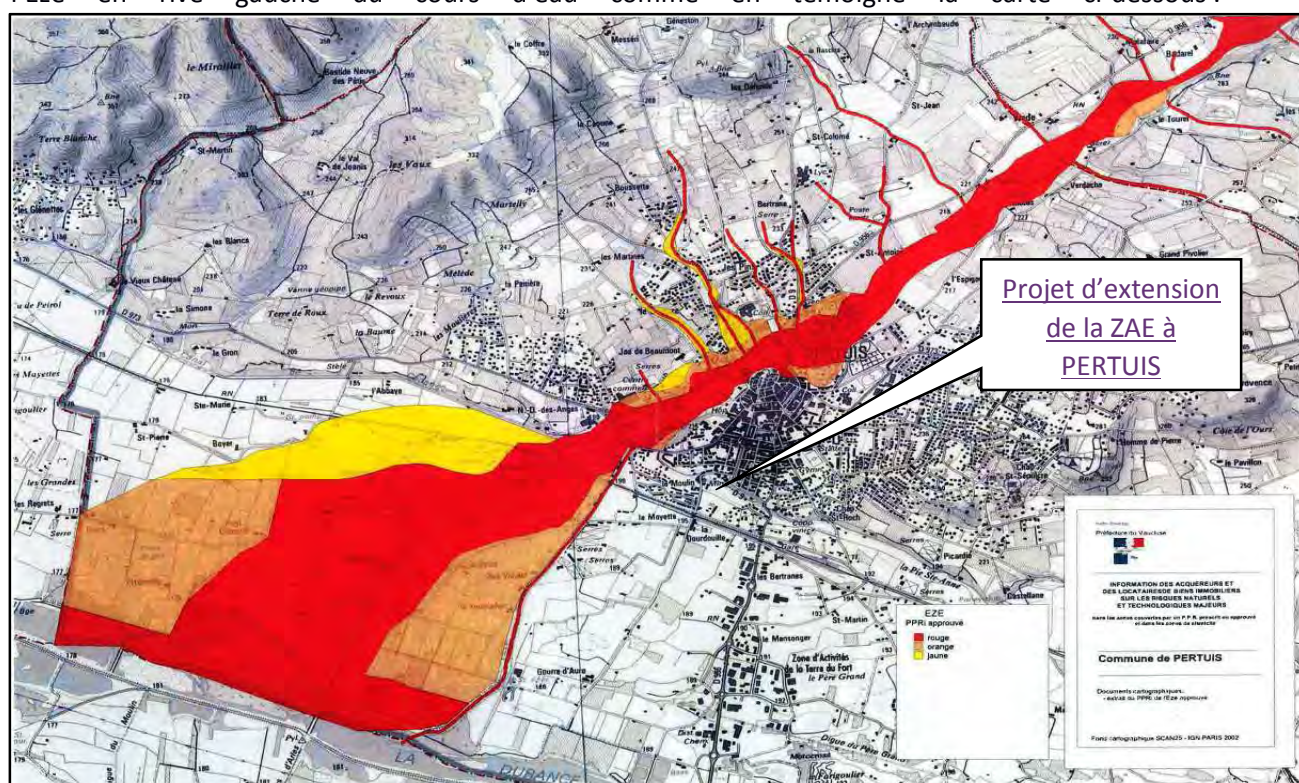
Il y a lieu de rétablir une distinction entre deux phénomènes différents qui font l'objet d'amalgame assez fréquents car leurs conséquences sont assez similaires : la gestion et la prévention du risque d'inondation et la gestion du ruissellement urbain et des eaux pluviales.

Prévention du risque d'inondation

La prévention du risque d'inondation entend établir des mesures de protection et de prévention pour éviter les dommages liés au débordement d'un cours d'eau dans le cas présent l'Eze ou la Durance.

Rien en l'état ne permet d'affirmer que les terrains, objet de la présente procédure de DUP, sont soumis à un risque d'inondation autre que celui de la Durance.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eze ne définit aucune zone inondable de l'Eze en rive gauche du cours d'eau comme en témoigne la carte ci-dessous :



Cartographie du PPRI de l'Eze extraite du PLU de la commune de Pertuis

De plus, aucune inondation de l'Eze n'a impacté la rive gauche de l'Eze que cela soit en 2019 ou en 1993.

Concernant le risque d'inondation de la Durance, la Commune, la Métropole Aix-Marseille Provence et le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de la Durance (SMAVD) ont investi 5 millions d'euros pour assurer la protection de la zone d'activité existante et le périmètre de l'extension contre une crue d'occurrence centennale en réalisant des digues résistantes à l'aléa de référence. Ces digues sont en cours de labellisation par les services de l'Etat.

Ces aménagements ont conduit la Métropole Aix-Marseille Provence à solliciter une révision du PPRI actuel de la Durance à Pertuis afin de proposer de nouvelles règles d'équipement et de développement de la zone protégée.

En conséquence, le risque d'inondation est très fortement réduit dans la plaine de Durance comme en témoigne le dossier de qualification « résistance à la crue de référence du système d'endiguement

de Pertuis » réalisé par la commune et la Métropole à l'attention de l'Etat dans le cadre de la procédure de labellisation du système d'endiguement (voir extrait cartographique avant/après ci-dessous).

Gestion des eaux de ruissellement

La plaine de Durance, en particulier la zone d'activités existante, est également concernée par une problématique de gestion des eaux pluviales, c'est-à-dire de difficulté à évacuer les eaux pluviales générées dans un secteur donné.

La Commune de Pertuis a engagé deux stratégies complémentaires pour apporter des solutions à ce problème.

Tout d'abord, la Commune a élaboré un schéma directeur d'assainissement pluvial qui a fait l'objet d'une enquête publique puis d'une approbation en 2017 et qui est depuis le 1^{er} janvier 2018 pris en charge par la Métropole Aix-Marseille Provence suite au transfert de la compétence « pluvial ».

Par ailleurs, les problématiques de ruissellement urbain dans la zone et son extension sont liées à une absence historique de réseaux de collecte dédiés puisque l'ensemble des eaux avaient été canalisées vers des roubines sous dimensionnées, propriétés de l'ASA. Cette situation historique aboutit lors des événements pluvieux d'intensité importante à un débordement des roubines de la ZAE.

Par signature d'une convention en 2015, la Commune a acquis auprès de l'ASA l'ensemble des tènements fonciers constituant ces roubines et a engagé les travaux de requalification de ces réseaux et de création d'exutoires pluviaux.

Ainsi, la Métropole Aix-Marseille Provence a engagé des travaux ou des études de conception concernant des actions en lien avec la problématique hydraulique de la future ZAE et qui figuraient dans le programme de travaux établi dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales approuvé en 2017 :

- Action 12 : réalisation de réseaux pluviaux de collecte et création d'un bassin de rétention dans la zone actuelle et desserte des zones d'extension – opérations de travaux pour la partie collecte initiée en 2019 avec une fin prévue en 2022.
- Actions 13 et 14 : création de bassins de rétention sur les secteurs Leclerc et Saint Roch – étude de conception en cours.,
- Action 15 : requalification de la Grande Roubine comme exutoire de la zone actuelle et de son extension, avec rejet direct en Durance – étude de conception en cours.

Ces ouvrages collectifs ont vocation à être accompagnés d'aménagements à la parcelle, tels que prescrits par le schéma directeur et retranscrits par le PLU.

Figure 17 : Hauteurs d'eau avant sécurisation (Qexc, partie aval du modèle)

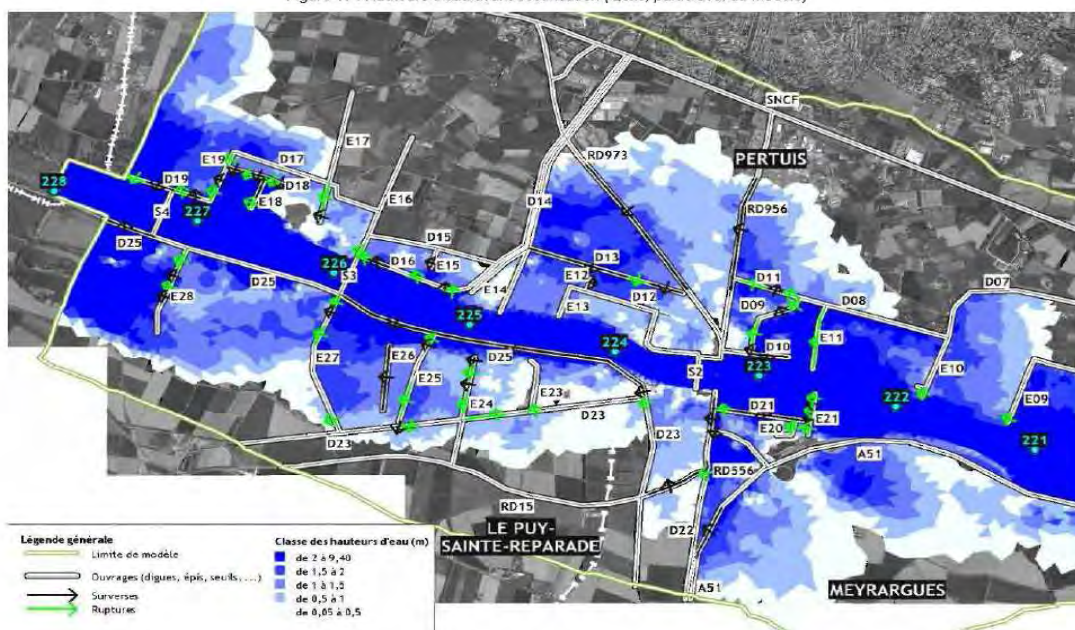


Figure 22 : Hauteurs d'eau après sécurisation (Qexc, partie aval du modèle)

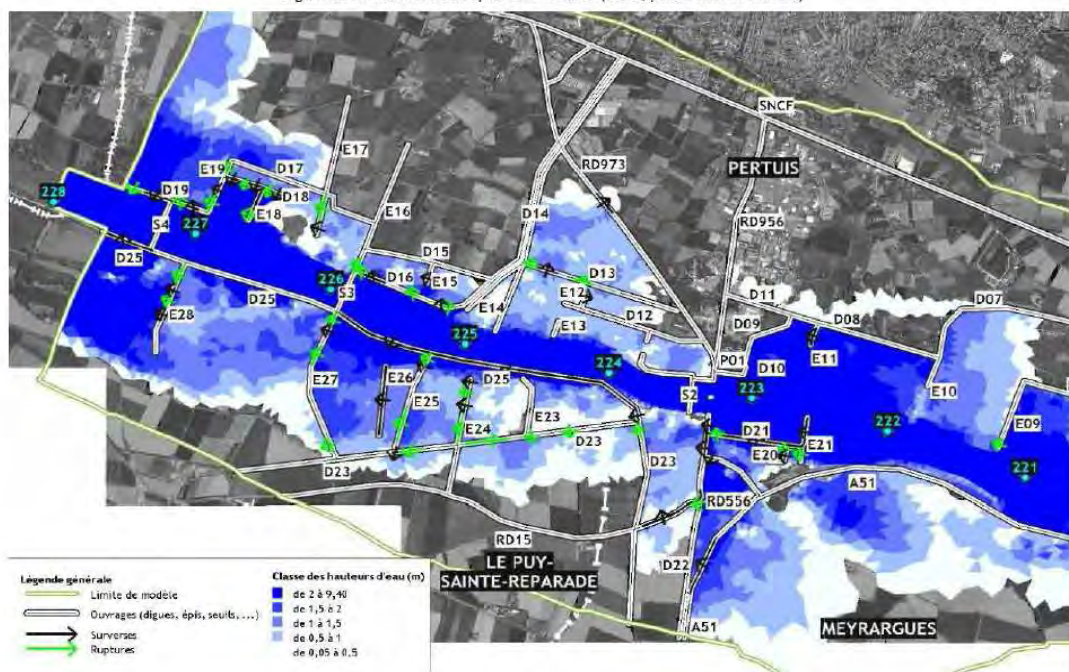
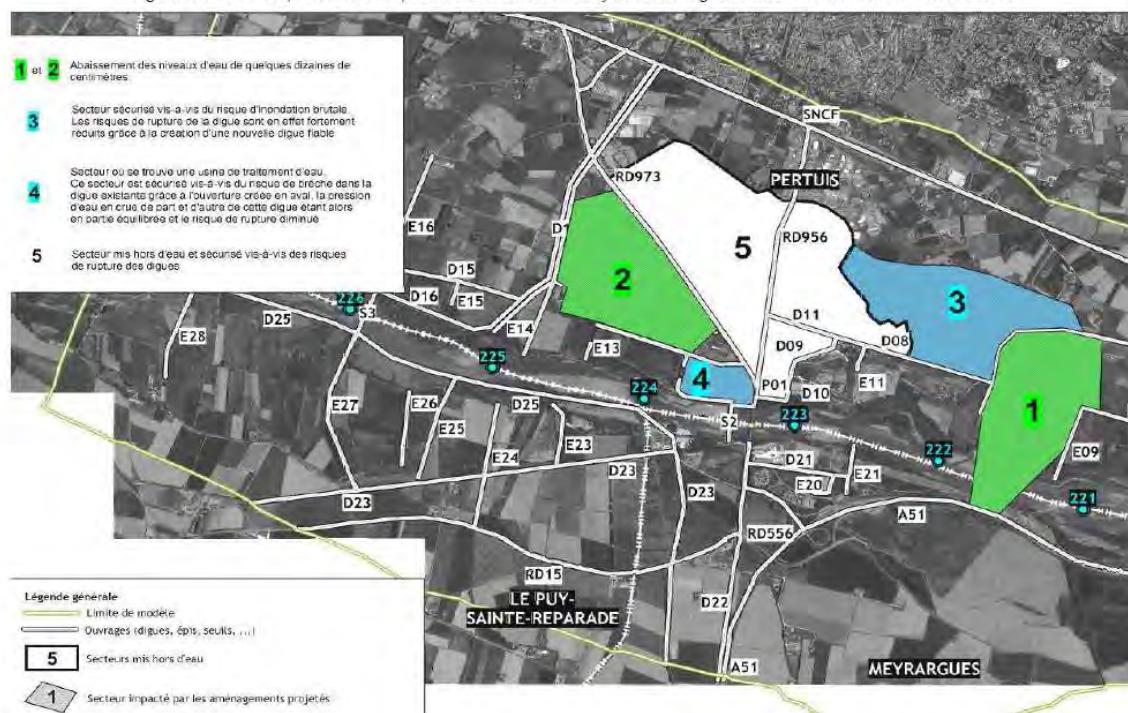


Figure 27 : Carte récapitulative des impacts de la sécurisation du système d'endiguement sur l'inondabilité du secteur d'étude

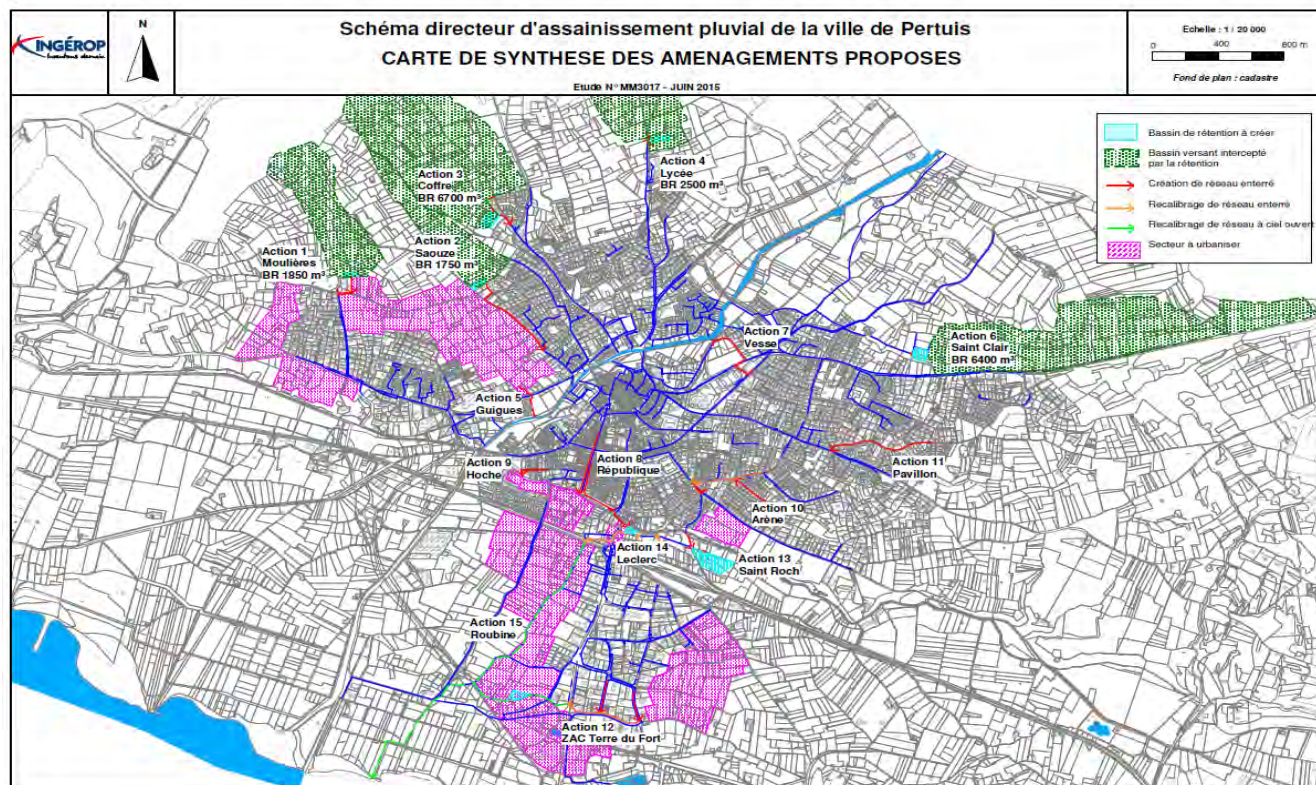


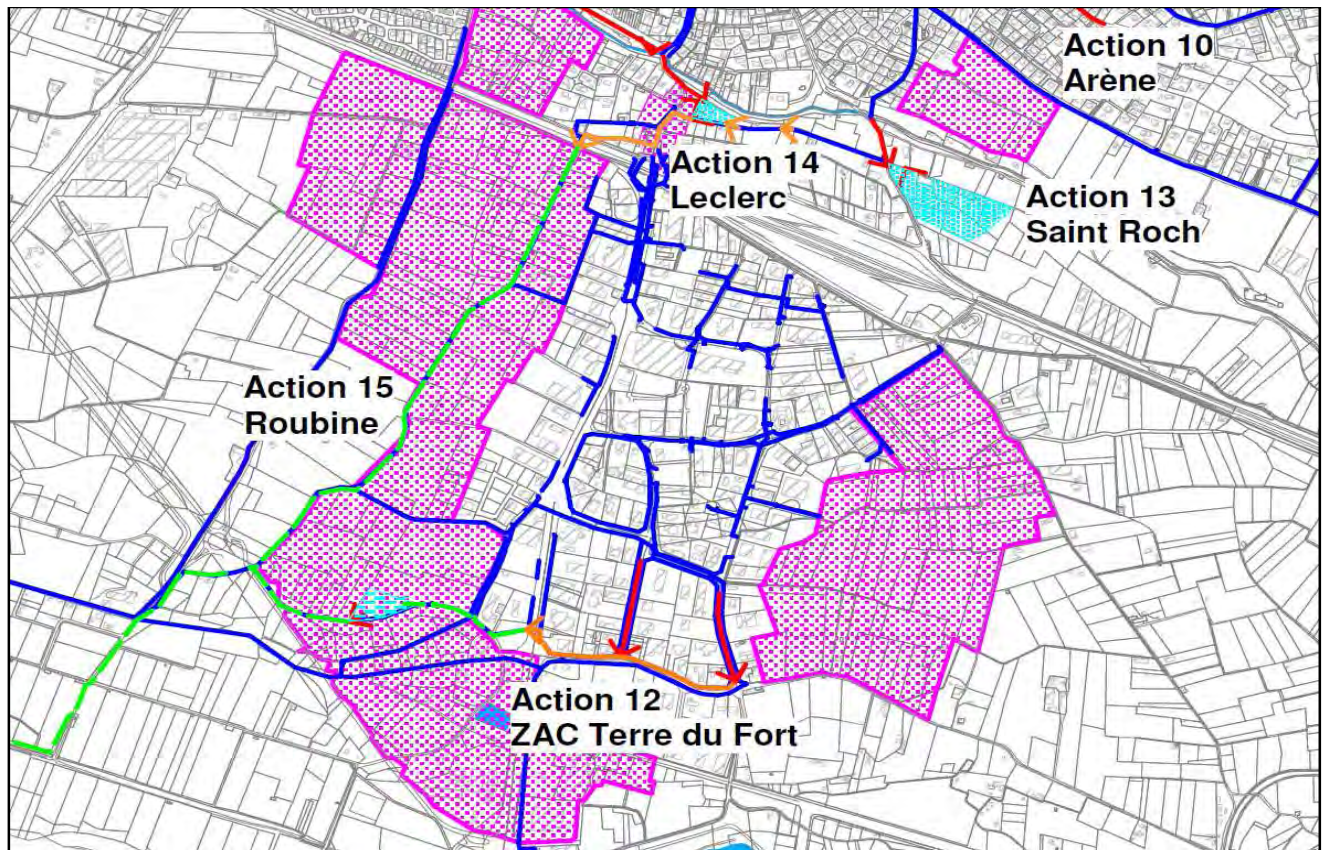
Étude MM3424 - Décembre 2017

48

3 cartes extraites du dossier de labélisation des digues de Durance déposé par la Métropole auprès des services de l'Etat.

Ci-dessous extraits du schéma directeur d'assainissement pluvial de la Commune de Pertuis :





Ainsi pour répondre à la question relative au fonctionnement hydraulique de ce secteur, toutes les dispositions ont été prises afin de traiter les dysfonctionnements historiques identifiés, et ce par un engagement structuré autour d'ouvrages de protections réhabilités, de dispositions du schéma directeur structurant, d'études finalisées et de marchés de travaux lancés pour la gestion du ruissellement urbain.

Enfin, il est précisé que le présent dossier de DUP réserve foncière n'étant pas assujéti à évaluation environnementale, il le sera probablement dans le cadre de sa mise en œuvre par l'aménageur au titre des différentes réglementations qui lui seront applicables (évaluations environnementales, dossier loi sur l'Eau...).

Au regard de ces différentes réglementations, l'aménageur prendra les précautions nécessaires. Plus précisément, la rétention des eaux pluviales et la compensation liée à l'imperméabilisation des sols seront notamment traitées dans le cadre du dossier de ZAC porté par la Métropole, ainsi que dans le dossier Loi sur l'Eau qui sera élaboré en lien avec le schéma d'aménagement retenu. Cette problématique, particulièrement importante, au regard des enjeux présents sur le site, sera un élément clé pour que le projet se réalise.

Aussi, des espaces dédiés à la rétention seront aménagés (bassins, noues, chaussées réservoirs...) respectant le cheminement naturel de l'eau et le fonctionnement hydraulique de la plaine.

La révision du PPRI Durance en cours nécessitera un travail de réécriture du règlement de la zone 2AUE rendue constructible. Le règlement de ce document édictera des conditions de constructibilité particulières liées au risque inondation, qu'il s'agisse de l'implantation des bâtiments, clôtures... pour maintenir un bon fonctionnement hydraulique, ainsi que des

obligations à respecter en cas de gestion de crise (zone refuges à prévoir...). Ces mesures seront suivies et respectées pour la réalisation de l'extension de la ZAE projetée.

2/ Sur le respect des mesures de compensation agricole énoncées dans le dossier de DUP

Il est ici rappelé que la Commune de Pertuis, consciente à la fois de l'enjeu économique de l'extension projetée et de la nécessité de protéger l'espace agricole sur son territoire, a inscrit dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), clef de voûte du PLU, l'agriculture comme l'un des domaines les plus porteurs.

Ainsi, afin de permettre l'extension de la ZAE projetée, tout en sécularisant l'agriculture existante, une Zone Agricole Protégée (ZAP) a été mise en place sur ce secteur.

La finalité de la procédure de classement d'un périmètre en Zone Agricole Protégée est de permettre de préserver sur le long terme le potentiel des terres agricoles et d'interdire toute amputation ultérieure de ces espaces cultivés « *dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique et dont l'objectif est de pérenniser l'activité économique agricole à long terme* ».

Parallèlement, le Conseil Départemental du Vaucluse mène une opération d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier (AFAF) pour réduire le morcellement des parcelles agricoles et faciliter le travail des agriculteurs par une mécanisation rentable et une limitation des déplacements.

Concernant le périmètre de 86,5 ha impacté par la présente procédure de DUP, il convient de rappeler que la totalité de ces terrains ne sont pas des terres agricoles.

En effet, les terrains inclus dans le périmètre peuvent être classés en trois catégories :

- 1 partie de propriétés bâties à vocation d'habitation ou commerciale
- 1 partie en friche non exploitées
- 1 partie en exploitations agricoles

S'agissant des exploitations agricoles incluses dans ledit périmètre, l'EPF a engagé dès 2017 un travail partenarial avec la SAFER afin d'envisager l'impact du projet sur les propriétés agricoles.

Une étude a donc été menée par la SAFER, laquelle conclut que 12 structures individuelles étendues sur une superficie totale d'environ 46,5 hectares seront impactées à des degrés divers.

Douze exploitations individuelles seront notamment touchées dans les conditions suivantes :

- 1 structure verra son foncier réduit de 1,85 %, pour une culture de 20 ha et subira une perte de 0,37 ha ;
- 10 structures connaîtront une perte foncière faible à moyenne et auront potentiellement une perte de leur foncier compris entre 6 et 16 %.

Parmi elles, on retrouve les deux structures qui cultivent les surfaces les plus importantes, notamment une structure qui cultive 163 ha et qui sera réduite de 9,84 ha soit 6,04 % de son foncier total, et une autre structure qui cultive 100 ha et qui perdra 12,57 ha, soit 12,57 % de son foncier total.

- Seule 1 structure connaîtra une perte élevée, à hauteur de 98,05 %. Il s'agit d'un agriculteur retraité qui possède uniquement cette surface à cultiver.

Conclusion de l'étude menée par la SAFER sur le projet de DUP :

« Principe général d'Eviter/Réduire/Compenser suivi dès le début du projet par le maître d'ouvrage ;

- *ÉVITER* : principe non appliqué ;
- *RÉDUIRE* : principe suivi et appliqué afin d'atténuer les impacts sur le plan agricole : exploitation des terres jusqu'au lancement des travaux d'extraction, réduction des perturbations durant la phase travaux, mise en place « d'écrans végétaux » en limite d'emprise,... etc.
- *COMPENSER* : principe à suivre et à appliquer dans les 3 années suivant le passage en CDPENAF (remise de l'étude préalable agricole) ; l'estimation financière du préjudice subi par l'économie agricole du territoire local conjugué à la recherche de mesures et d'actions individuelles mais aussi et surtout collectives à mettre en place en faveur de l'agriculture permettront sans aucun doute de restaurer l'activité économique agricole : ZAP et AFAF de la plaine alluviale de Pertuis, investissements en faveur de la modernisation de l'irrigation de la plaine (travaux connexes),... etc

Après croisement de l'ensemble des paramètres, nous estimons que ce projet induira des impacts collectifs élevés pour l'Agriculture (au sens du territoire et de l'économie). Néanmoins, au regard de l'ensemble des mesures compensatoires collectives qui seront mises en place, notamment au travers de l'AFAF, nous estimons que globalement les préjudices subis par le territoire et l'économie agricole seront finalement sensiblement atténués. »

Ainsi, des mesures compensatoires, dont une première estimation a été faite par la SAFER pour un montant de 915 000 €, devront être précisées par une étude préalable agricole plus précise, réalisée au stade de l'élaboration du projet d'aménagement, conformément à l'article L 112-1-3 du code rural. Elles seront prises en charge par la Métropole.

En effet, suite à la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt qui a introduit dans le code rural, les études préalables agricoles à tout projet susceptible de générer des conséquences négatives pour l'agriculture, ainsi que l'obligation d'éviter/réduire/compenser, les maîtres d'ouvrage des projets d'aménagement doivent réaliser cette étude préalable agricole. L'ensemble des mesures de compensation sera étudié de façon précise en vue de consolider l'économie agricole présente sur la plaine de la Durance. Ces mesures compensatoires collectives et les travaux qui seront réalisés dans le cadre de l'AFAF, menée par le Département dans cette plaine, pourront être mutualisées.

La réalisation de cette étude donne lieu à un avis du Préfet, pris après avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers). Le Préfet notifie au maître d'ouvrage son avis motivé sur l'étude préalable dans un délai de 4 mois à compter de la réception du dossier ainsi que, le cas échéant, à l'autorité décisionnaire du projet.

Par ailleurs, il convient d'ajouter que la commune de Pertuis en collaboration avec la Métropole, mène une politique de soutien à l'économie agricole, par le biais d'une pépinière agricole. Cette initiative a pour objectif de soutenir de jeunes agriculteurs à remettre ces espaces aujourd'hui en déprise agricole, en culture.

Les impacts du projet sur l'agriculture sont donc en partie identifiés, mesurés dans l'étude de la SAFER et feront l'objet d'une compensation à l'issue d'une étude préalable agricole plus précise, menée dans le cadre du projet d'aménagement par le maître d'ouvrage du projet.

 Réserve 2 :

2 Le relogement des personnes habitant sur la zone soit proposé,

Les dispositions applicables concernant le relogement des occupants et des propriétaires sont essentiellement celles du Code de l'urbanisme (Articles L. 314-1 et suivants) et du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Articles L. 423-1 et suivants).

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Pertuis coordonneront le processus de relogement rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF PACA.

Pour faciliter son action, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'appuiera sur l'intervention du prestataire social qui aura notamment pour tâches :

- Réaliser un diagnostic social complet de la situation des personnes bénéficiant du droit au relogement par le biais d'une enquête individualisée,
- Mettre en œuvre un plan de relogement en assurant l'accompagnement individuel des locataires et propriétaires,
- Suivi et évaluation de l'ensemble du processus.

La Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence poursuivent un travail partenarial pour mener à bien, dans les meilleures conditions, cet accompagnement des occupants afin de leur garantir un accès à un logement correspondant à leurs besoins et attentes, conformément aux textes précités des codes de l'urbanisme et de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3 Le périmètre de la ZAE soit réduit en excluant les parcelles support d'activités économiques et d'emplois existants, par examen au cas par cas des dossiers présentés par les entrepreneurs présents dans la zone.

Sur la réduction du périmètre en excluant les parcelles supports d'activités économiques et d'emplois existants par examen au cas par cas

Pour rappel, ce secteur est identifié depuis 2009 dans « le dire de l'État », comme une zone stratégique pour l'accueil d'activités liées au projet ITER et aux énergies renouvelables, domaine d'activités dans lequel le CEA de Cadarache est fortement impliqué avec le pôle de compétitivité Cap énergies. Aussi, ce site est identifié dans les documents de planification communaux et intercommunaux approuvés en 2015, le PLU de la commune et le SCOT du Pays d'Aix, comme « un secteur stratégique à rayonnement métropolitain ».

Il est aussi répertorié dans l'agenda du développement économique de la Métropole approuvé en 2017, comme support du développement de la filière d'excellence Energie en lien avec ITER et comme opportunité d'accueil de l'économie productive. Ce document a également mis en évidence le manque de foncier pour accueillir des activités liées à l'économie productive, c'est à dire des entreprises industrielles de production nécessitant de grands tènements fonciers.

L'offre foncière créée doit permettre d'accompagner les grands projets structurants du territoire métropolitain, adossés aux filières d'excellence dont le développement est identifié comme une priorité métropolitaine.

Ainsi, le projet d'extension de la ZAE de Pertuis constitue, par sa nature et sa localisation, l'une des réserves foncières majeures identifiée pour le développement économique du Pays d'Aix et du territoire métropolitain.

Le choix de ce site et sa surface sont donc justifiés, nécessaires et conformes aux documents d'urbanisme et à leurs objectifs.

En outre, concernant la zone d'activité existante sur le territoire de la Commune de Pertuis, nous relevons que :

- consacrée à des activités industrielles et artisanale à sa création ; la zone a largement muté au cours des vingt dernières années, pour accueillir des entreprises à vocation commerciales,
- les tènements libres et disponibles sont très peu nombreux et ne sont pas d'une ampleur suffisante pour accueillir les industries intéressées par la présente réserve foncière,
- cette zone est également en cours de requalification par la Métropole.

Le souhait de disposer de tènements d'ampleur suffisante ne permet qu'une exclusion en frange et à la marge des parcelles identifiées comme supports d'activités économiques et d'emplois existants. L'identification précise des parcelles exclues du projet sera plus particulièrement développée ci-dessous, dans la réponse à la réserve n° 3 sur ce même sujet, émise dans le cadre de la cessibilité des biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

2- Aux réserves sur le dossier d'enquête parcellaire de Madame le Commissaire Enquêteur (extrait), les réponses suivantes sont apportées:

 Réserve 1

- 1 Les mesures de garantie du bon fonctionnement hydraulique de la zone, les mesures de compensation agricole énoncées dans le présent dossier, soient respectées,**

Les observations et explications sont identiques à celles formulées au titre de l'enquête préalable à la DUP ci-dessus développées.

 Réserve 2

Le relogement des propriétaires occupants les parcelles (BB 100, 107, 109, BC 53, 66, BD 96, 151, 153, BE 24, 28, 30, 34, 36, 48, 50, 55, 95, 98, 99, 102, 103, 105, 106, 108, 109) sera proposé par le biais d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale dès 2020.

- 2 Le relogement des personnes habitant sur les parcelles listées ci-dessus, soit proposé,**

Les observations et explications sont identiques à celles formulées au titre de l'enquête préalable à la DUP ci-dessus développées.

 Réserve 3

- Enfin, une modification non substantielle et justifiée du périmètre de la ZAE sera acceptée par le porteur du projet, avec l'examen au cas par cas des parcelles BD 96, 140, 142, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 153, 252, 404, 405, 406, 408, 409, 410, 433, 435, 449, 450, 451, 452, 455, et BE 81, 84, 85, 94, 95, 102, 103, 105, 108, 109, 190.

- 3 Le périmètre de la ZAE soit réduit en excluant les parcelles, référencées ci-dessus, supports d'activités économiques et d'emplois existants, par examen au cas par cas des dossiers présentés par les entrepreneurs présents dans la zone.**

A la suite des préconisations du Commissaire-enquêteur et, après analyse au cas par cas des dossiers présentés, une exclusion du périmètre de la déclaration d'utilité publique et de la cessibilité des parcelles suivantes est réalisée : parcelles cadastrées section BD numéros 449, 450, 451, 405, 406, 409, 410, 452, 404, 408, 433, 435) lesquelles représentent 4 unités foncières, soit une surface de 1,2 hectares.

En effet, ces parcelles sont contiguës de parcelles situées à l'extérieur du périmètre de DUP et à l'intérieur de la ZAE existante qui accueillent des activités économiques. Elles sont situées à l'arrière de ces activités et leur servent le plus souvent dans le cadre de leur fonctionnement (parkings, stockage...). De plus, l'ensemble constitué par ces 4 unités foncières est géographiquement encaissé et son exclusion n'obèrera pas le fonctionnement futur du projet.

Les autres parcelles identifiées (8 ha) dans la troisième réserve du rapport du Commissaire enquêteur, ont été analysées et seront conservées dans le périmètre de l'opération.

En effet, la réserve foncière est destinée à maîtriser du foncier à un prix acceptable pour développer ultérieurement un projet urbain, non encore défini, dans une logique d'aménagement ensemble. Le futur schéma d'aménagement devra prendre en compte les contraintes du site, les obligations réglementaires (loi sur l'eau...) d'où découleront les équipements publics à réaliser, et les besoins en surfaces des parcelles destinées à l'accueil des entreprises.

L'ensemble de 8 hectares constitué par les parcelles qu'il est proposé de conserver, forme une unité foncière importante située en position centrale dans la partie sud du périmètre de DUP, son exclusion rendrait ce périmètre incohérent et peut obérer le fonctionnement futur de l'opération d'aménagement.

Afin de ne pas fragiliser le tissu économique existant et de ne pas mettre en difficulté ces activités, sera étudiée au cas par cas la recherche de relocalisations de ces entreprises dans la future extension.

- **Il résulte de ce qui précède que la Métropole Aix-Marseille-Provence prend en compte et lève les réserves du Commissaire enquêteur et souhaite poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du dossier d'extension de la ZAE à Pertuis.**

Aussi, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite que le préfet du Vaucluse donne une réponse favorable à la demande d'arrêtés d'utilité publique et de cessibilité au bénéfice de l'EPF PACA.