

Préfecture du Vaucluse  
Commune de Pertuis

Réserve foncière préalable  
à l'extension de la zone d'activités économiques  
rapport d'enquête parcellaire

Nathalie Andrieu, commissaire enquêteur

janvier 2020

## **1 Le projet**

### **11 Contexte**

La commune de Pertuis se trouve au sud du massif du Luberon, dans le val de Durance. C'est une agglomération de 20 000 habitants, à une vingtaine de kilomètres au nord d'Aix en Provence et bien desservie par l'autoroute A51. Entre le centre-ville et l'accès à l'autoroute, existe une zone d'activités commerciales, dite « ZAC St Martin ».

Depuis 2001, Pertuis est rattachée à la communauté d'agglomération d'Aix en Provence (SCOT) et depuis 2016, intégrée à la nouvelle métropole d'Aix Marseille Provence.

### **12 L'extension de la ZAE**

En 2013, la communauté d'agglomération du Pays d'Aix déclare d'intérêt communautaire le projet d'extension de la zone d'activités de Pertuis pour accompagner le développement de filières industrielles liées aux énergies en Val de Durance, telles qu'ITER, prolongement du CEA de St Paul le Lez Durance. En effet, dans un contexte de pénurie d'offre foncière, Pertuis apparaît comme un pôle stratégique d'accueil des entreprises.

Le projet consiste donc à constituer une réserve foncière d'environ 90 hectares, répartis de part et d'autre de la ZAC existante. Cette réserve concerne des terrains situés dans le lit majeur de la Durance, essentiellement agricoles, mais également porteurs d'habitations et activités économiques. Certaines d'entre elles ne sont pas déclarées ou illicites.

Au Plan Local d'Urbanisme de Pertuis, ces terrains sont classés en zone AUE, zone à urbaniser, et couverts par une ZAD, zone d'activités différées, jusqu'en 2020.

### **13 Procédure**

La constitution de cette réserve foncière nécessite

- une enquête préalable à déclaration publique portant sur le périmètre concerné,
- une enquête parcellaire décrivant les terrains à exproprier au sein de la réserve.

Les deux enquêtes sont réalisées de manière conjointe. Elles font l'objet d'un même arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête et chacune d'un rapport d'enquête.

En préalable de l'enquête parcellaire, pour 126 unités foncières recensées au cadastre, 243 notifications ont été transmises sous forme de courrier individuel aux propriétaires et 48 affichées en mairie de Pertuis (service de l'urbanisme sur panneaux extérieurs) car non distribués. Ces courriers indiquaient les références cadastrales, l'ouverture prochaine de l'enquête et l'acquisition des parcelles désignées envisagée par la collectivité.

### **14 Impacts du projet**

L'accueil d'activités industrielles sur une emprise de près de 90 hectares, en zone verte périphérique de l'agglomération de Pertuis pose plusieurs problèmes d'ordre

- hydraulique, avec notamment l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial, de l'Eze et des roubines locales, au sein de la plaine inondable de Durance, endiguée à cette hauteur,
- agricole, un remembrement et une protection des espaces exploités alentour sont envisagés,
- social, avec l'évacuation d'une quarantaine de logements et la suppression d'une vingtaine d'activités économiques, autres qu'agricoles, dispersées sur l'ensemble de la zone,
- écologiques et paysagers.

## **2 Déroulement de l'enquête**

### **21 Le dossier présenté**

Le dossier présenté par la Métropole d'Aix Provence Marseille est sérieux et clairement présenté. Conformément au code de l'expropriation, il est constitué d'une notice explicative, assortie de pièces cartographiées, d'une estimation sommaire des dépenses, de plans présentant le périmètre de foncier concerné, des délibérations de la Métropole d'Aix Marseille Provence relatives au projet depuis 2010, et d'un diagnostic foncier agricole.

Les plans cadastraux sur lesquels sont repérées les parcelles concernées par le périmètre de la réserve foncière sont accompagnés de l'identification des propriétaires et usufruitiers. Une notification a été adressée à chacun des propriétaires par courrier avant l'ouverture de l'enquête.

Il est par contre peu précis sur la nature du projet (quelles entreprises, pour quelles activités, quel type de bâtiments, d'occupation du sol, quels emplois, quelle programmation, quelles précautions hydrauliques, paysagères ?...).

Il présente des carences en matière d'étude des impacts du projet (impact social, impact sur le fonctionnement hydraulique de la zone, impact faune flore, impact paysager) et d'étude d'alternatives (exploitation des terrains ou bâtiments inutilisés sur la ZAC existante pour répondre à une partie des demandes foncières par, exemple).

Il ne donne pas non plus les avis des personnes administratives sur le projet. Ceux-ci, rassemblés par la Préfecture, ont été ajoutés au dossier mis à disposition du public à la demande du commissaire enquêteur, en début d'enquête. La plupart de ces avis rappellent l'existence d'une pollution au tetrachloro-éthylène dans la zone concernée en 2016, non mentionnée dans le dossier.

Ce dossier est jugé correct au regard des prescriptions du Code de l'expropriation, quoique incomplet du point de vue de l'analyse environnementale.

### **22 Désignation du commissaire enquêteur, ouverture de l'enquête conjointe et affichage**

Le tribunal administratif de Nîmes a désigné par courrier le commissaire enquêteur le 07 octobre 2019, sous le numéro de dossier E19000129/84. La Préfecture du Vaucluse avait reçu une demande de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence, assortie des dossiers d'enquête le 13 août 2019. Le dossier présenté à l'enquête a été adressé au commissaire enquêteur fin octobre.

Après étude du dossier et vérification de sa conformité globale, le commissaire enquêteur et la Préfecture ont arrêté les dates d'enquête, et de permanences en mairie : du 02 décembre au 02 janvier 2019, soit 33 jours consécutifs, sur lesquels se répartissent 4 permanences assurées par le commissaire enquêteur, sur des jours de la semaine différents afin de faciliter l'accès au public.

Ces informations figurent dans un Arrêté préfectoral et un avis d'ouverture d'enquête. Ce dernier est affiché en 9 points répartis sur les parcelles de la réserve foncière en bordure de voirie, et en mairie de Pertuis. Le positionnement, la grande taille et la couleur jaune fluo des panneaux les rendent particulièrement visibles. Les heures d'ouverture de la mairie pour consultation du dossier et inscriptions éventuelles dans le registre d'enquête, sont indiquées. L'arrêté préfectoral rappelle le contexte réglementaire de l'enquête, son objet et les renseignements pratiques permettant au public d'accéder au dossier, notamment via internet (site de la Préfecture du Vaucluse), et de rencontrer le commissaire enquêteur. L'affichage fait l'objet d'un certificat municipal et a été vérifié sur site par le commissaire enquêteur.

### **23 Publicité dans la presse**

Des parutions dans la presse de l'avis d'ouverture d'enquête sont constatées :

.La Provence, les 21 novembre et 03 décembre 2019 ;

.Le Dauphiné libéré, les 20 novembre et 04 décembre 2019.

Les principes de publicité de l'enquête publique, et les délais de publication, avant démarrage de l'enquête et au début, sont respectés.

## **24 Les permanences et la fréquentation du public**

Au nombre de 4 et réparties sur la durée de l'enquête, elles montrent une forte mobilisation du public. En effet, au cours des trois premières, plus de 50 personnes patientent pour être reçues par le commissaire enquêteur qui allonge la durée de la permanence d'une heure. Les personnes entrent individuellement ou en groupes sous forme de collectifs improvisés ou plus organisés.

La plupart des visiteurs laissent un écrit sous forme d'observations dans les registres d'enquête mis à leur disposition, ou déposent un texte imprimé déjà préparé. Ceux-ci sont collectés dans les registres et un dossier complémentaire au même titre que les nombreux courriers et e-mail reçus pendant la période d'enquête, près de 200 écrits au total.

Le registre a été consulté au service de l'urbanisme de la mairie de Pertuis, en dehors des permanences assurées par le commissaire enquêteur, à de nombreuses reprises. Plusieurs observations ont été portées au registre en dehors de ces permanences.

## **25 Clôture de l'enquête**

Au terme des 33 jours d'enquête et à la fin de la quatrième permanence tenue en mairie, le commissaire enquêteur clôture le registre d'enquête avec un élu représentant monsieur le maire de Pertuis et en présence d'un représentant du service de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur prend connaissance de l'ensemble des observations écrites et en réalise une synthèse qu'il adresse aux porteurs du projet, à la Métropole Aix Marseille Provence, via l'EPF PACA, avec copie au service de l'urbanisme de Pertuis. Il signale les différents thèmes de préoccupations du public et formule les questions qu'elles posent. Il demande aux porteurs du projet une réponse dans un délai de 15 jours conformément aux règles de l'enquête publique, afin de les intégrer à son rapport.

## **3 Analyse des observations recueillies**

### **31 Avis des personnes administratives**

Ces avis ne figurent pas initialement dans le dossier mis à l'enquête. A la demande du commissaire enquêteur, un courrier de la Préfecture est ajouté dès le premier jour d'enquête. En effet, dans un courrier du 27 juin 2019, la Préfecture dressait une synthèse des analyses du dossier faites par différents services : la Direction Départementale des Territoires, l'Agence Régionale de Santé, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, la Direction Départementale de la Protection des Populations, la Chambre d'Agriculture du Vaucluse, le Parc Naturel Régional du Lubéron et la Chambre de Commerce et d'Industrie.

La DDT rappelle que l'emprise concernée a subi une pollution de nappe alluviale par des solvants chlorés, découverte en 2016. Elle souhaite une étude approfondie afin de circonscrire cette pollution et par ailleurs, rappelle la nécessaire étude d'impact agricole du projet.

L'ARS, dans le même esprit, réclame les études (hydrogéologique, impacts, transferts éventuels, sanitaires) demandées par arrêté préfectoral de février 2018 à la Société Sotramo Parola, responsable de la pollution.

La DDPP s'étonne également de l'absence de référence à cette pollution dans le dossier présenté à l'enquête. La DRAC demande une approche paysagère du projet. La Chambre d'Agriculture approuve la mise en œuvre d'une zone agricole protégée et d'un aménagement foncier mais s'interroge sur la réelle « compensation » de l'impact agricole du projet.

Le Parc du Lubéron rappelle que le secteur mérite une requalification paysagère et une maîtrise de la consommation de l'espace. Il a été associé aux démarches intercommunales relatives au développement industriel de Pertuis, considéré comme espace stratégique en mutation depuis 2015. Il accepte à titre dérogatoire l'extension de la ZAE. Il donne des principes d'aménagement « durable » de la zone.

Enfin la CCI estime que le projet permettra de répondre aux besoins fonciers émis par les entreprises à l'intérieur du territoire de Pertuis et au-delà.

### 32 Avis du public

Cette enquête a connu une forte mobilisation du public, avec plus de 50 personnes lors de chacune des trois premières permanences portant des observations manuscrites aux registres d'enquête, un grand nombre de courriers et e-mails adressés au commissaire enquêteur, et des pétitions d'environ 300 signataires. Au total, près de 200 écrits du public sont enregistrés dans le cadre de l'enquête.

Les préoccupations exprimées ont été analysées ; elles s'organisent autour de 5 thématiques principales, présentées ci-après. Ces thèmes, assortis de questions, ont été adressés aux porteurs du projet le 03 janvier, avec une attente de réponse sous quinzaine.

Les deux premiers thèmes sont quasi systématiquement évoqués par un public local ou plus éloigné (communes voisines voire au-delà) et portent sur la vocation inondable et agricole de la zone concernée :

Thème 1 : Le site concerné appartient à une zone naturelle d'expansion des crues, pas seulement celles de la Durance, protégée par des digues récemment aménagées, mais aussi celles de l'Eze et autres roubines locales, qui ont provoqué au début de la période d'enquête la coupure des axes routiers pour l'accès à la zone (inondations du 1<sup>er</sup> décembre 2019). Cette vocation à l'expansion des crues est confirmée par le PPRI en cours de révision et la situation pourrait s'aggraver compte tenu des aménagements en cours (constructions de logements, travaux routiers) dans le bassin d'alimentation amont. **Quelles précautions (lutte contre l'imperméabilisation, rétablissement des écoulements, stockage des eaux...) prendront les aménagements prévus dans la ZAE pour respecter le fonctionnement hydraulique de cette zone en val de Durance ?**

Thème 2 : L'essentiel des 90 ha concernés par le projet de réserve foncière est du terrain agricole. Leur destruction est « compensée » par le remembrement et la protection d'autres zones agricoles alentour. Le rétablissement du réseau d'irrigation est envisagé. Néanmoins, la bonne valeur agronomique de ces terres alluviales pourrait être exploitée par l'agriculture locale et de jeunes agriculteurs en recherche de terrains pour de la production potagère, « bio » et locale. **Dans un contexte d'économie de l'espace agricole, en matière d'aménagement des territoires, des alternatives mériteraient d'être étudiées telles que la densification de la zone urbaine actuelle ; or il existe sur le territoire proche des dents creuses, friches industrielles, locaux inoccupés...**

Thème 3 : **Le projet justifiant cette réserve foncière paraît bien peu concret et difficile à cerner.** Durant l'enquête plusieurs besoins ont été recensés : ceux liés à ITER et à ses entreprises sous-traitantes, désignés dans le dossier et évalués à 30 ha par le directeur général d'ITER Organization dans un courrier en date du 13 décembre 2019 ; ceux d'une vingtaine d'entreprises sans lien avec ITER qui ont demandé à la mairie de Pertuis de l'espace disponible dans la zone pour moins de 2ha chacune, soit un total d'environ 11 ha à court terme, et qui ont déjà reçu une réponse favorable de la collectivité; enfin ceux précisés par monsieur le maire lors d'une permanence du commissaire enquêteur puis énoncés par écrit par les 3 entreprises « Pellenc » pour un total d'environ 20 ha à long terme...**Quel est donc le véritable objet de cette extension ?** La satisfaction de besoin d'entreprises locales ? Un engagement politique vis-à-vis d ITER ? Comment justifier aux acteurs économiques présents dans la zone convoitée et créateurs d'emploi, que leur activité va être supprimée pour faire de la place à d'autres ? **Pourquoi dégager 90 ha** pour ITER alors que le besoin exprimé est de 30 sans forme d'engagement précis, ni programmation des aménagements ?

Le thème 4 est porté par un public directement concerné, de façon véhémement (multiplication des courriers et entretiens avec le commissaire enquêteur, accompagnement par des avocats, pression sous forme d'insultes ou de larmes...). Plus de vingt propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAE sont installés sur leur terrain pour leur logement ou leur activité économique. Ceux-là ne comprennent pas pourquoi le périmètre défini pour la réserve foncière contourne certaines parcelles bâties, en dents creuses parfois, mais n'évite pas les leurs. Cela génère colères et frustrations. **Selon quels critères ce périmètre a-t-il été tracé ? Est-il modifiable, notamment en périphérie,** pour éviter des situations absurdes comme celle qui consiste à enlever son parking à un restaurant ou à un concessionnaire automobile? Parmi ces propriétaires ceux qui ont reçu une estimation financière de leur bien, souvent jugée ridicule, estiment ne pas pouvoir se reloger ou retrouver leur support d'activités dans des conditions équivalentes. Cela alimente la rumeur relative à l'opportunité qu'aurait saisie la collectivité pour régler le problème des logements illicites...

Par ailleurs, les riverains de la zone en question s'inquiètent de nuisances potentielles liées à l'implantation d'activités industrielles, telles que le bruit ou le trafic de poids lourds.

A ces forts impacts sociaux s'ajoute une impression de « spoliation » de la part de nombreux autres propriétaires, éventuellement vendeurs, mais **déçus du prix proposé** (1 euro le m<sup>2</sup> de terrain nu) loin des prix du marché (transactions récentes dans la zone pour terrain équivalent à prix plus élevé).

Thème 5 : Au terme de l'enquête, il semble qu'il serait possible de satisfaire une grande partie du besoin foncier **en exploitant les terrains disponibles** dans la ZAC existante, en permettant aux propriétaires vendeurs de **négoier à l'amiable** avec les entrepreneurs intéressés (certains sont prêts à payer un prix correct), et en **redéfinissant un périmètre de moindre surface**, plus ajustée aux besoins résiduels, **sur terrains nus** évitant les « drames » humains.

### 33 Analyse parcellaire

A la demande de l'EPF PACA, dans le délai de réponse du porteur de projet à la synthèse des observations, une réunion en présence de la Métropole Aix Marseille Provence et du service de l'urbanisme de Pertuis, a été organisée avec le commissaire enquêteur pour faire l'inventaire des parcelles porteuses de bâtiments à usage d'habitations et d'activités économiques autres qu'agricoles.

Il semblerait que la plupart de ces constructions soient illicites ou non autorisées.

Références cadastrales des parcelles support d'une activité économique, autre qu'agricole, représentant plusieurs emplois : 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.

Références des parcelles bâties habitées : BB 100, 107, 109, BC 53, 66, BD 96, 151, 153, et BE 24, 28, 30, 34, 36, 48, 50, 55, 95, 98, 99, 102, 103, 105, 106, 108, 109.

### **34 Réponse du maître d'ouvrage**

La réponse parvenue au commissaire enquêteur avec quelques jours de retard figure intégralement dans le rapport d'enquête DUP.





## Conclusions motivées de l'enquête parcellaire pour l'extension de la ZAE de Pertuis

L'extension de la ZAE de Pertuis, sur 90 ha, répond aux besoins fonciers exprimés par des industries telles qu'ITER, liée au CEA présent à St Paul le Lez Durance, et d'autres entreprises locales. La position géographique de Pertuis au sud du Lubéron, dans le Val de Durance, bien desservie par les axes routiers (autoroute A51) et à proximité d'Aix en Provence donne à cette zone un intérêt stratégique, dans le prolongement de la ZAC existante.

La zone visée est occupée par des terrains agricoles exploités pour plus de moitié de la surface, le reste des parcelles portent des logements occupés ou des activités économiques, autres qu'agricoles, représentant des emplois. Ce projet génère de forts impacts en termes de fonctionnement hydraulique de la zone, d'activité agricole, et du point de vue social et économique.

Le dossier présenté à l'enquête par le porteur du projet, la Métropole Aix Marseille Provence accompagnée par l'EPF PACA, est clair et sérieux. Il présente une réserve foncière et ne décrit pas les installations futures (type d'entreprises et d'activités, nombre d'emplois, mesures de précautions environnementales, programmation...). Seul l'impact agricole du projet fait l'objet d'une étude approfondie. Les mesures de compensation de l'impact social et hydraulique sont insuffisamment développées.

Plus de 240 notifications individuelles ont été adressées aux propriétaires, avec un taux de retour des accusés de réception de 75%. En cas d'adresse inconnue, elles ont été affichées sur panneau dédié à l'extérieur du service d'urbanisme de Pertuis, conformément au code de l'expropriation.

La publicité de l'enquête publique conjointe, DUP et parcellaire, a été assurée par un affichage sur site efficace, des publications dans la presse conformes aux prescriptions de l'enquête publique, et une information sur le site internet de Pertuis et de la Préfecture du Vaucluse.

L'enquête a duré 33 jours et 4 permanences ont permis d'accueillir un public nombreux, près de 200 personnes, de manière individuelle ou collective (remise de 2 pétitions). Cette forte mobilisation a généré près de 200 observations écrites, rédigées dans les registres d'enquête, ou adressés au commissaire enquêteur par courrier postal ou électronique.

Les préoccupations exprimées mettent en cause l'utilité publique du projet du fait de son impact présumé sur le bon fonctionnement hydraulique de la zone sujette à inondations, de la destruction de parcelles agricoles de qualité, de la recherche de satisfaction des besoins d'entrepreneurs locaux, plus que ceux d'ITER. De fortes inquiétudes portent sur le relogement des propriétaires habitants sur la zone, et la pérennité des activités économiques et des emplois existants.

Le porteur du projet a répondu à l'ensemble des points, de manière satisfaisante : La gestion des ruissellements pluviaux sur la zone est prise en compte par des études et travaux de reprises de réseaux et aménagements de bassins de rétention déjà lancés et financés par la Métropole ; le PPRI Durance en cours de révision dictera également les mesures de précaution imposées aux futures implantations industrielles. Le remembrement, le classement en zone agricole protégée, la modernisation du réseau d'irrigation sur les terrains alentour, l'acquisition par la SAFER de 100 ha pour l'implantation de jeunes agriculteurs... paraissent compenser correctement la disparition de 46 ha cultivés. Aux 30 ha demandés par ITER s'ajouteraient 37 ha pour les besoins d'entreprises locales, soient, avec les espaces collectifs de desserte et aménagements hydrauliques et paysagers, un total de 90 ha, non disponibles dans la ZAC existante même en exploitant le peu de « dents creuses » recensées par la ville.

Et, d'un point de vue parcellaire,

- Une petite dizaine d'unités sont déjà acquises ou en cours d'acquisition, à l'amiable, par l'EPF PACA.
- 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.
- 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.

En conséquence, suite à l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur donne à ce projet de réserve foncière préalable à l'extension de la ZAE de Pertuis un **avis favorable sous réserve que**

- 1 Les mesures de garantie du bon fonctionnement hydraulique de la zone, les mesures de compensation agricole énoncées dans le présent dossier, soient respectées,**
- 2 Le relogement des personnes habitant sur les parcelles listées ci-dessus, soit proposé,**
- 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.**

Nathalie Andrieu

Commissaire enquêteur