

42. DEVELOPPEMENT – ZAC DES HAUTS BANQUETS NATURA'LUB : APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION.

Rapporteur : Gérard DAUDET – Président

- *Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;*
- *Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.311-1 et R.311-2 ;*
- *Vu le Code de l'Environnement et notamment l'article L.123-19 et suivants ;*
- *Vu l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse modifié par l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2020 ;*
- *Vu le Plan Local d'Urbanisme de Cavaillon approuvé le 4 avril 2019 ;*
- *Vu la délibération n°2017-15 approuvant l'intention de la création de la ZAC le 12 janvier 2017 et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC des Hauts Banquets ;*
- *Vu les avis de la MRAE rendus les 27 avril 2018, 20 août 2018 et 1er octobre 2020 afférents à l'étude d'impact de la ZAC des Hauts Banquets ;*
- *Vu la délibération n°2018-105 du Conseil communautaire du 27 septembre 2018 arrêtant le choix de l'aménageur de la future ZAC ;*
- *Vu la délibération n°2018-103 du conseil communautaire en date du 27 septembre 2018 tirant le bilan de la concertation préalable ;*
- *Vu l'enquête publique relative à l'autorisation environnementale unique organisée du 19 octobre 2018 au 19 novembre 2018 ;*
- *Vu la délibération n°2019-46 du Conseil Communautaire en date du 28 février 2019 approuvant l'avenant n°1 permettant la substitution de la société IDEC Groupe à la société Faubourg Promotion Cavaillon au traité de concession ;*
- *Vu l'autorisation environnementale unique rendue par le Préfet le 2 avril 2019 ;*
- *Vu l'organisation de la participation du publique par la voie électronique du 19 octobre 2020 au 19 novembre 2020 ;*
- *Vu l'avis du bureau communautaire du 1^{er} décembre 2020.*

Dans le cadre de sa compétence 'Développement Economique', LMV Agglomération s'est engagée dans la réalisation d'un parc d'activités à haute valeur ajoutée d'environ 46 hectares constituant une première phase du développement économique communautaire structurant au Sud de Cavaillon.

Le projet dédié principalement à la naturalité, prévoit 15 macro-lots divisibles ainsi que deux lots en front de la route de Cheval-Blanc, desservis par une trame viaire plantée.

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.

Le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté par délibération n°2018-103 en date du 27 septembre 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 1^{er} 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.

La Commune de Cavaillon a émis un avis favorable au projet le 5 novembre 2018.

La réalisation de la ZAC a été concédée à la société FP CAVAILLON, en qualité d'aménageur, dans le cadre d'un traité de concession signé le 9 octobre 2018, suite à une délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2018 arrêtant le choix de l'aménageur de la ZAC.

Une participation du public par la voie électronique a été organisée du 19 octobre 2020 au 19 novembre 2020, conformément à l'article L.123-19 du code de l'environnement.

La participation a permis l'expression de 165 citoyens par voie électronique, l'inscription de 25 observations sur le registre et l'envoi de 11 lettres. Il est relevé une volonté de préserver les terres agricoles, des craintes pour l'environnement, un souhait de mener des études complémentaires mais également des avis favorables du monde économique local.

Un bilan de cette participation a été réalisé avec une synthèse de ces observations et les réponses qui leur sont apportées. Ce bilan a été mis à disposition sur le site de la communauté d'agglomération pour une durée de 3 mois, conformément à l'article L.123-19-1 du code de l'environnement.

Un mémoire en réponse aux avis de l'autorité environnementale a été joint au dossier de participation du public par la voie électronique.

Le dossier de création peut donc être soumis à l'approbation.

Le dossier de création conforme à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation.
- un plan de situation.
- un plan de délimitation du périmètre.
- une étude d'impact.

Le dossier de création reprend l'objet et la justification de l'opération, la présentation du projet d'aménagement, le programme global prévisionnel des constructions, la justification du parti d'aménagement, la délimitation du périmètre, le régime financier de la ZAC et son mode de réalisation à prévoir.

Le projet de zone d'activités prévoit l'aménagement de l'intégralité du site pour une surface cessible d'environ 40 hectares.

Le projet accueillera des activités tournées autour de la naturalité et s'inscrit dans une opération d'intérêt régional positionnée sur les marchés de filières de biocontrôle et intrants naturels, ingrédients naturels, alimentation de qualité, nutraceutique, etc. Il vise à proposer une offre d'accueil nouvelle pour tout type d'entreprises.

La Surface de plancher prévisionnelle au sein de la ZAC est de 145 000 M².

La ZAC des Hauts Banquets est exclue de la taxe d'aménagement, le coût des équipements publics étant financé par les ventes de charges foncières et/ou les participations, en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme.

**Le Conseil Communautaire,
Oùï le rapport ci-dessus,
Délibère, et
Par 51 voix pour et 2 abstentions,**

- **APPROUVE** le dossier de création de ZAC des Hauts Banquets 'Natura'Lub' comprenant les pièces prévues à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme ;
- **APPROUVE** le périmètre de ZAC conformément au plan figurant au dossier de création de la ZAC ;
- **VALIDE** le programme prévisionnel envisagé dans le cadre de cette opération ;
- **CREE** la ZAC des Hauts Banquets ;
- **EXCLUT** la ZAC des Hauts Banquets de la taxe d'aménagement ;
- **DIT QUE** la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'agglomération pendant un mois, mention de cet affichage sera inséré dans un journal diffusé dans le département et au recueil des actes administratifs ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document se rapportant à cette décision.

∞∞∞∞∞∞∞∞∞∞∞∞∞∞∞∞