

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune d'Entraigues sur la Sorgue

Mairie d'Entraigues sur la Sorgue

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 3 du Plan local d'Urbanisme

**Enquête publique au titre notamment
De l'article L123-13
Du Code de l'Urbanisme**

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

SOMMAIRE

<u>A – RAPPORT D’ENQUÊTE</u>	3
0 – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	4
1.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur	4
1.2 – Déroulement de la procédure avant l’enquête	5
1.3 – Déroulement de l’enquête	5
1.4 – Composition du dossier	6
1.5 – Activités du Commissaire Enquêteur	7
I – LE PROJET	8
II – LES OBSERVATIONS ENREGISTREES ET LES REPONSES DU MAITRE D’OUVRAGE	13
III – L’ANALYSE DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	28
<u>B – AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR</u>	33
<u>C - ANNEXE PHOTOS ET PLANS</u>	39

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune d'Entraigues sur la Sorgue

Mairie d'Entraigues sur la Sorgue

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 3 du Plan local d'Urbanisme

**Enquête publique au titre notamment
De l'article L123-13
Du Code de l'Urbanisme**

-A- RAPPORT

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

0 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 – Eléments relatifs à la procédure

1.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Le calendrier des actes ayant abouti à l'enquête publique s'établit ainsi :

- Par arrêté municipal N° 2020-193, ayant fait l'objet d'une publicité le 08 octobre 2020 le Maire a prescrit la modification N°3 du PLU qui devait permettre de répondre aux objectifs suivants :

Procéder à des modifications du règlement graphique

Ajustement des limites UEc et UCa

Création, modification et suppression d'emplacements réservés

Apporter des ajustements au règlement écrit

En zone AU2 pour la construction des annexes

En zone Ns pour les extensions sans augmentation de l'emprise

Dans toutes les zones pour la gestion des eaux pluviales

Dans les zones urbaines en limite des zones agricoles

Dans les zones UA, UB, UC, UD, AU1 et AU pour les panneaux photovoltaïques

Dans les zones UA, UB, UC et UD pour le stationnement des véhicules

Dans les dispositions générales pour la production de logements sociaux

Dans le lexique pour la définition du coefficient d'emprise au sol

Identifier les bâtiments en zone agricole pouvant changer de destination au titre de l'article L151.11 du code de l'urbanisme

Modifier les OAP des secteurs « Entrée de Ville » et « Piboulettes » en matière de densité.

- la Mairie d'Entraigues sur la Sorgue a saisi le Tribunal Administratif de Nîmes pour désigner un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique relative à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme.

- le 14 octobre 2020, par décision n° E20-000073/84, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur DUBUY René en tant que commissaire enquêteur.

1.1.2 – Déroulement de la procédure dans le cadre de l'élaboration du dossier

La Mairie a transmis le projet de modification à l'Autorité Environnementale via un courrier adressé à la DREAL le 01 octobre 2020.

Par décision CU-2020-2707 en date du 25 novembre 2020, la Mission a décidé que le projet de modification n°3 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale du fait que « *la modification envisagée n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement* ».

Par ailleurs, par courriers en date du 22 octobre 2020, la Mairie a saisi les Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir la Région Provence Alpes Côte d'Azur, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, le Syndicat Mixte pour le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon, l'Etat, le Grand Avignon, CD84, le syndicat mixte du bassin des Sorgues, la chambre de métiers et de l'artisanat de Vaucluse, les mairies d'Althen Les Paluds, de Bédarrides, de Perne les Fontaines, de Sorgues, de Saint-Saturnin, et de Vedène

1.1.3 - Déroulement de l'enquête

Par arrêté municipal N°A2020-277 du 03 décembre 2020, transmis pour avis le 02 décembre 2020, le Maire a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification N°3 du PLU qui se déroulera du 27 décembre 2020 au 29 janvier 2021, le Commissaire Enquêteur recevant le public en Mairie d'Entraigues sur la Sorgue, le :

- . Lundi 27 décembre 2020 de 9h00 à 12h00
- . Mercredi 20 janvier 2021 de 9h00 à 12h00
- . Vendredi 29 janvier 2021 de 14h00 à 17h00

Après avoir pris contact avec la Mairie, et convenu d'un rendez-vous le vendredi 11 décembre 2020, au préalable, j'ai visité en compagnie de la responsable du service de l'urbanisme les sites, objet de la modification.

Le 11 décembre 2020, on m'a donc remis un exemplaire papier du dossier. Préalablement, le 22 octobre 2020, j'avais pris connaissance, de façon dématérialisée, de l'intégralité du dossier.

Cette visite sur place a permis de constater la présence des panneaux d'affichage de l'enquête sur le terrain et sur les bureaux du service de l'urbanisme et de la mairie.

Par ailleurs, la Mairie a affiché, plus de 15 jours avant le début de l'enquête, un avis qui est resté pendant toute la durée de l'enquête. Une publicité est parue dans 2 journaux, le 10 décembre pour le Vaucluse Matin et pour la Provence. Une deuxième publicité est parue dans les 8 premiers jours de l'enquête dans ces mêmes journaux le 29 décembre pour la Provence et le 31 décembre pour le Vaucluse Matin.

Comme dit précédemment, l'intégralité du dossier de modification a été publiée sur le site internet de la mairie dès le début du mois de décembre 2020 et l'arrêté de mise à l'enquête a été publié sur ce même site.

Les administrés avaient la possibilité de faire part de leurs observations sur ce même site.

L'enquête s'est déroulée normalement, le dossier d'enquête était précis, les locaux mis à dispositions étaient corrects, les trois permanences se sont tenues dans la salle de réunion du centre technique municipal, situé 1115 route de Sorgues, le local était accessible aux personnes à mobilité réduite, le dossier a été consultable pendant toute la durée de l'enquête dans ces locaux.

Monsieur le Maire et ses Services ont suivi régulièrement le déroulement de l'enquête.

1.1.4 - Composition du dossier

Il comportait :

- le rapport de présentation faisant apparaître les points modifiés par rapport au dossier initial
- les orientations d'aménagement et de programmation
- la liste des emplacements réservés
- les plans de zonage
- le règlement
- les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet (7 u).
- l'avis de l'Autorité Environnementale
- l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- l'arrêté municipal prescrivant la modification

1.1.5 - Activités du Commissaire Enquêteur

- analyse du dossier
- rendez-vous avec le maître d'ouvrage le vendredi 11 décembre 2020 et première visite sur le terrain
- signature du registre d'enquête le lundi 27 décembre 2020 avant le début de l'enquête
- tenue des 3 permanences.
- entretien avec les personnes chargées du suivi du dossier.
- préparation du Procès-Verbal de Synthèse
- transmission le 02 février au maître d'ouvrage du PV pour observation
- réunion avec Monsieur le Maire le 02 février pour évoquer ce PV
- mémoire en réponse du maître d'ouvrage transmis le 08 février
- visite du site à l'issue des permanences pour étudier les observations et réponses recueillies, notamment au niveau du secteur des Piboulettes
- rédaction du rapport et de l'avis

I - LE PROJET

Le présent dossier d'enquête porte sur la troisième modification du PLU de la Ville d'Entraigues sur la Sorgue approuvé le 11 octobre 2017 à l'issue d'une troisième révision du PLU approuvé initialement le 28 novembre 2005. L'approbation de la dernière version du PLU remonte au 02 octobre 2019.

Cette modification n°3 a donc été prescrite par arrêté municipal le 16 septembre 2020.

La modification a pour objet :

➤ **1 - Procéder à des modifications du règlement graphique (zonage) :**

Ajustement des limites entre les zones UEc et UCa ; La commune souhaite modifier à la marge la limite entre les secteurs UEc et UCa du PLU, dans le secteur nord de la zone d'activités du Couquiou. En effet, trois constructions situées au nord de l'avenue du Clapier, sont actuellement classées en secteur UEc (zone destinée aux activités économiques). Or il s'agit d'habitations, qui relèvent d'un tissu pavillonnaire semblable à celui présent dans le secteur UCa (secteur destiné à l'habitat) contigu. Il s'agit donc d'un simple ajustement du zonage, afin d'intégrer ces habitations existantes à la zone UC (secteur UCa) par souci de cohérence avec le tissu urbain existant. En conséquence directe, la limite du « secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme » est également modifiée de manière à inclure les trois parcelles raccrochées au secteur UCa (ce secteur de mixité sociale couvrant les zones à vocation d'habitat).

Procéder à la création, la modification et la suppression d'emplacements réservés ;

- **Création de l'emplacement réservé n°59.** Il s'agit de créer un emplacement réservé (ER) dédié à l'élargissement de l'avenue du 11 novembre 1918, sur une partie des parcelles BH 72 et BH 264. Il s'agit d'emplacements réservés d'une surface très restreinte, totalisant environ 27 m² au total sur les deux parcelles concernées (11 et 16 m²).
- **Création de l'emplacement réservé n°61.** Il est créé un nouvel emplacement réservé n°61 pour l'élargissement de la rue Max Bertrand à l'intersection de l'Avenue du 11 novembre 1918. Cet emplacement réservé concerne la parcelle AL 286, sur une surface très limitée de 13 m². Cette acquisition permettra de mieux aménager les abords du carrefour sur ce morceau de parcelle, et ainsi de sécuriser les cheminements piétons.
- **Création de l'emplacement réservé n°62.** Il s'agit de créer un nouvel emplacement réservé le long du chemin de la Lone afin d'élargir l'emprise publique de manière à créer un trottoir. Cet emplacement réservé concerne les parcelles BL0126, BL0138, BL0139, BL0435 et représente une surface d'environ 297,6 m².

- **Création de l'emplacement réservé n°63.** Il s'agit de créer un nouvel emplacement réservé le long du chemin de Sève pour l'élargissement de cette voie communale, en vue d'aménager un cheminement piéton sécurisé. Il s'agit de créer un trottoir tout le long de cette voie. Cet emplacement réservé concerne les parcelles BL318, BO20, BO124, BO161, BO405, BO431, BP233 et BP235 et représente une surface d'environ 222,8 m².
- **Création de l'emplacement réservé n°64.** Il s'agit de créer un nouvel emplacement réservé le long du chemin Gromelle afin de régulariser une situation existante. Cette voie existe depuis des années mais un relevé de géomètre récent atteste que son emprise est en partie située sur la propriété limitrophe. La création de l'emplacement réservé n°64 vise à l'acquisition de ces emprises afin de régulariser la situation. Cet emplacement réservé concerne les parcelles AX0004, AX0136 et représente une surface d'environ 257,2 m².
- **Modification de l'emplacement réservé n°13.** L'emplacement réservé n°13 est modifié de manière à élargir l'emprise du cheminement doux à créer (porté à 5 mètres de large au lieu de 3 mètres auparavant) au droit de la parcelle 59. Il s'agit notamment de poursuivre l'amélioration des liaisons piétonnes en direction des berges de la Sorgue.
- **Suppression de l'emplacement réservé n°7.** L'emplacement réservé n°7 était dédié à la création d'un accès « mode doux » depuis l'Avenue de la gare dans le quartier de la « gare – les Ferrailles ». Dans le cadre des études d'aménagement actuellement menées sur ce quartier, la desserte globale du quartier a été revue : la création d'un cheminement doux à cet endroit n'est plus d'activité, les parcelles concernées feront simplement l'objet d'une servitude de passage pour des réseaux exclusivement. Cet emplacement réservé n°7 est donc supprimé.
- **Suppression des emplacements réservés n°15 et 16.** Les emplacements réservés n°15 et 16 étaient dédiés à la liaison piétonne au niveau de l'ancienne voie ferrée, chemin de la Lône (n°15 section Est et n°16 section Ouest). Le projet ne semble aujourd'hui plus opportun et ces emplacements réservés sont donc supprimés. Cette suppression entraîne également la modification des OAP du secteur de l'Allée des Piboulettes en conséquence (suppression d'une partie du maillage de modes doux).
- **Suppression de l'emplacement réservé n°45.** L'emplacement réservé n°45 pour « Liaison piétonne vers la Sorgue et Malgouvert et jusqu'au chemin de Trévouse » est supprimé en totalité, le terrain ayant fait l'objet d'une servitude de passage notariée, au profit de la municipalité.
- **Suppression de l'emplacement réservé n°1.** Cet emplacement réservé est supprimé car il correspond à un programme désormais réalisé (Programme « le Carré Vert » comprenant la création de logements et d'un pôle médical).
- **Suppression de l'emplacement réservé n°3.** Cet emplacement réservé est supprimé car il correspond à un programme désormais en cours de construction (Programme « la Canopée » comprenant la création de logements individuels groupés et d'un petit collectif).

- **Suppression de l'emplacement réservé n°4.** Cet emplacement réservé est également supprimé car il correspond à un programme de logements désormais en cours de construction.

➤ **2 - Apporter des ajustements au règlement écrit, notamment concernant les dispositions relatives à :**

Modifications liées aux annexes, dans les zones AU2 et A : la commune souhaite aujourd'hui préciser que les règles relatives aux annexes s'appliquent à l'ensemble des annexes, qu'elles soient accolées ou non à l'habitation existante.

Modifications liées aux piscines, uniquement dans la zone AU2 : L'article 2 du règlement écrit de la zone AU2 est donc légèrement modifié afin de ne plus limiter spécifiquement l'emprise au sol des piscines à 35 m²

Ajout de possibilités d'extensions et surélévations limitées en secteur Ns, sans augmentation de l'emprise au sol. La commune souhaite autoriser dans le secteur Ns (secteur de la zone naturelle correspondant à la Sorgue et ses abords), les extensions et surélévations limitées, au niveau de l'emprise au sol existante et sans augmentation de la zone artificialisée des habitations existantes, de manière à permettre l'évolution de ces constructions destinées au logement.

Ajout de dispositions permettant de mieux gérer les accès, notamment en cas de divisions parcellaires. La commune a souhaité modifier les articles 3 (« Accès et voiries ») des différentes zones (exceptées les zones AU2 et N où les nouveaux logements sont interdits) afin de mieux gérer les créations de nouveaux accès automobiles venant se raccorder aux voies publiques. Il s'agit notamment de limiter les accès automobiles privatifs créés sur les voies existantes, notamment dans le cas de divisions parcellaires, dans un souci de sécurité et de fonctionnement urbain (éviter la création d'accès multiples non réalisés en cohérence). Ainsi il est désormais demandé de regrouper les accès afin de limiter le nombre d'accès à un par unité foncière.

Compléments apportés en matière de gestion des eaux pluviales. L'article 4.3. « *Assainissement eaux pluviales de l'ensemble des zones du PLU* » (à l'exception de la zone UA) est complété afin de préciser les coefficients d'imperméabilisation, dans un souci d'une meilleure prise en compte de cette problématique. Le règlement en vigueur prévoit que la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Ainsi, le règlement est complété par l'ajout d'un tableau distinguant le coefficient d'imperméabilisation selon les revêtements utilisés. Parallèlement, il sera possible de ne pas créer de rétention sur la parcelle pour les projets inférieurs à 40 m².

Gestion des interfaces entre zones constructibles et espace agricole.

Dans le cadre de la précédente modification n°2 du PLU, la Chambre d'Agriculture avait recommandé à la commune d'inscrire des règles visant à gérer les interfaces entre zones urbanisées (zones U) ou à urbaniser (zones AU) et l'espace agricole. Bien qu'aucune obligation ne figure au Code de l'Urbanisme, certaines mesures d'urbanisme dans les PLU pourraient éviter des conflits territoriaux et anticiper une évolution réglementaire annoncée. Afin de prendre en compte ces recommandations, la commune souhaite modifier les articles 7 et 13 du règlement des zones UC, UD, UE, AU1 et AU2 (et leurs sous-secteurs) :

Article 7 : il s'agit de prévoir un recul de l'ordre 5 mètres minimum (contre 3 mètres actuellement) pour les constructions d'habitations, d'annexes et piscines par rapport aux limites séparatives avec la zone agricole.

Article 13 : il s'agit de faciliter le fonctionnement des exploitations professionnelles et de freiner autant que possible les conflits de voisinage avec les populations « non agricoles ». Il est ainsi précisé que « *les nouvelles constructions implantées en continuité de la zone agricole (zone A) doivent prévoir l'implantation (au sein des reculs par rapport à la limite séparatives) d'un dispositif de type « écran végétal », pérenne, de hauteur supérieure aux cultures voisines* ».

Modification des règles d'implantation en limite séparative au regard de la hauteur en zones UC et UD. Il s'agit de modifier les règles d'implantation des constructions sur les limites séparatives en fonction de la hauteur, définies à l'article 7 des zones UC et UD et d'augmenter légèrement la hauteur des constructions admises sur les limites séparatives en la portant à 4,5 mètres au faîtage contre 3,5 mètres au faîtage dans la rédaction antérieure du règlement.

Adaptation des règles en matière de capteurs solaires. Dans les zones où les panneaux sont réglementés (UA, UB, UC, UD, AU1 et AU2), il s'agit de remplacer l'obligation d'insertion des capteurs solaires en toiture, par la possibilité d'une implantation en surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture.

Précisions en matière de stationnement pour les nouveaux logements. Des précisions sont apportées à l'article 12 des zones UA, UB, UC et UD concernant le stationnement pour les nouveaux logements. Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, la commune souhaite préciser que la création de places de stationnement s'applique pour toute création de nouveaux logements, y compris en cas de rénovation ou restaurations d'immeubles existants, et ceci afin de ne pas engorger l'espace public.

Modification de l'article 7 des dispositions générales relatif à la règle de production de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale. Il s'agit d'abaisser le seuil à partir duquel il est demandé la production de logements locatif social. Il s'agit ainsi de favoriser la production de logements locatifs sociaux et de répondre aux objectifs du PLH du Grand Avignon. Actuellement, le règlement prévoyait une obligation de consacrer 30% de la surface de plancher à du logement social, dont 1/3 maximum au PLS (Prêt Locatif Social), pour tout programme de logement supérieur à 1000 m² de surface de plancher. Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, la commune souhaite abaisser ce seuil et de raisonner en nombre de logements (ou de lots à bâtir) et non plus en termes de surface de plancher. Ainsi, il est désormais demandé la production d'au minimum 30% de logements locatifs sociaux « *pour tout programme de logements comprenant plus de 3 logements ou plus de 3 lots à bâtir* », ce qui permet, in fine, de produire davantage de logements sociaux et d'assurer une meilleure répartition sur l'ensemble de la commune.

Correction du lexique et caractère de la zone UD en vue de supprimer la référence au coefficient d'emprise au sol. Afin d'éviter les confusions et erreurs d'interprétations, il s'agit de supprimer la définition du « coefficient d'emprise au sol (CES) » actuellement présente dans le lexique du règlement et dans la définition de la zone UD.

Correction d'erreurs matérielles

Correction de l'article 1 de la zone UB. Il s'agit de supprimer la mention contradictoire « sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes » dans l'article UB1 qui définit les occupations et utilisation du sol interdites.

Correction de l'article 12 des zones U et AU. Il s'agit de faire référence au lexique qui explicite les dimensions à respecter selon les types de places de stationnement, au lieu de faire référence aux dispositions générales.

Déplacement d'un paragraphe de l'article 12 à l'article 3. Il s'agit du paragraphe relatif à la création d'une aire privative non close (entrée charretière) et l'emplacement des portails. Cette disposition a été rédigée afin de sécuriser les accès. Par conséquent, il est plus logique qu'elle figure à l'article 3.1. Cette modification concerne les zones UB, UC, UD et AU1.

- **3 - Apporter des modifications relatives aux changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, pour ce qui concerne « LE MAS DE LA DRAGONETTE » :** Après avoir repéré lors d'une précédente modification le site de Valobre, la Commune souhaite maintenant officialiser le changement du site de la Dragonette qui abrite déjà une activité sociale (lieu de vie et d'accueil d'adolescents) en partie Est et Sud du mas et une activité à usage touristique (gîte et chambre d'hôtes) en partie Ouest du mas. Ces 2 entités ont des projets d'extension, il paraît nécessaire d'officialiser ces projets en zone agricole au titre de l'article L151.11 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- **4-Apporter des modifications aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**
 - OAP de l'Allée des Piboulettes. Hormis la suppression des 2 emplacements réservés 15 et 16 prévus pour la réalisation d'une liaison douce, cette OAP voit son périmètre réduit d'environ des 2/3 et se limite donc à la partie Nord. Par ailleurs le programme de cette OAP est modifié de la façon suivante :
 - Densité maximale de 50 logements par hectare
 - Réaliser au moins 50% de petits logements (T2, T3)
 - Limiter l'impact des bâtiments en adaptant les hauteurs
 - Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet
 - Réaliser un quartier répondant aux exigences du développement durable (Label BDM ou HQE)
 - Réaliser des logements traversants.
 - OAP de l'Entrée de Ville Est. Cette OAP est modifiée selon les mêmes critères que celle des Piboulettes, simplement est rajoutée la prescription suivante :
 - Réaliser au moins 30% de logements sociaux.

II – LES OBSERVATIONS DES PPA, DES ADMINISTRES ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET LES REPONSES DU MAITRE D’OUVRAGE

Référence	Emetteur des avis ou observations	Teneur des Avis et Observations	Réponses de la commune
Point n°1 MRAE	<i>La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la Région Provence Alpes Côte d'Azur</i> a fait une réponse en date du 25 novembre 2020 et a donné un avis favorable (dossier MRAE 2020DKPACA81).	Elle a décidé que le projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.	Pas de remarques
Point n°2 PPA	<i>Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S) de Vaucluse</i> a fait une réponse en date du 20 novembre 2020 et a donné un avis favorable.	Pas d'observations particulières, si ce n'est le rappel de l'obligation pour la Commune de procéder à la remise en état des poteaux d'incendie (47 sur 170 à la date de l'avis). Il conseille vivement à la Commune d'élaborer un schéma communal voir intercommunal de Défense Extérieure contre l'Incendie.	Beaucoup de bornes incendie sont privés et sous la responsabilité des ASL, propriétaires ou indivisaires. Concernant les poteaux publics, un marché public de contrôle, d'entretien et de remise en état va être lancé dans un mois. L'ensemble des bornes devraient être en parfait état de fonctionnement à la fin du mois d'octobre 2021.

Point n°3 PPA	<i>La Préfecture de Vaucluse</i> a fait une réponse en date du 10 décembre 2020 et a émis un certain nombre d'observations à prendre en compte.	La création de l'emplacement réservé N°63 prévu pour la création d'un cheminement piéton chemin de Sève ne devra pas remettre en cause l'alignement d'arbres identifié par le PLU. Par ailleurs, la modification des règles envisagée pour les articles 7 et 13 des zones UC, UD, UE, AU1 et AU2 en limite des zones agricoles devra être reconsidérée, n'étant pas conforme aux règles d'urbanisme.	Les travaux d'aménagement ne sont pas prévus cette année. Mais effectivement, les arbres seront supprimés au niveau de l'aménagement car ils sont malades ou mal placés au regard des normes PMR des trottoirs. La politique communale est un arbre supprimé = un replanté sur le territoire communal. L'alignement d'arbre sera supprimé dans la révision générale prescrite le 28 janvier dernier. De plus, un zoom sera réalisé sur les emplacements réservés 59 et 63 dans le rapport de présentation. Au regard de cette remarque de l'Etat et ses difficultés juridiques, les modifications pour les abords de la zone agricole sont abandonnées. Par contre, la Commune s'engage à retravailler particulièrement sur les transitions paysagères en limite de la zone agricole, afin d'intégrer cette problématique plus globalement dans le cadre de la révision générale prescrite le 28 janvier dernier.
---------------------------------	--	--	--

Point n°4 PPA	<i>La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</i> a fait une réponse en date du 02 décembre 2020 et a donné un avis favorable.	Pas d'observations particulières si ce n'est la demande de compléter le rapport de présentation par des éléments d'information sur l'activité agricole environnante et d'analyser les conséquences de ce changement de destination.	Le rapport de présentation sera complété par les éléments d'information sur l'activité agricole environnante et l'analyse des conséquences du changement de destination sur celle-ci.
Point n°5 PPA	<i>Le Syndicat Mixte pour le SCOT</i> du Bassin de Vie d'Avignon a fait une réponse en date du 30 novembre 2020 a donné un avis favorable.	Pas d'observations particulières si ce n'est le souhait de voir fixer un minimum de logements par hectare comme le prévoit le SCOT approuvé en 2011.	La commune inscrira dans les deux OAP un minimum de 20 logements à l'hectare, correspondant à la densité du PADD pour le l'habitat pavillonnaire.
Point n°6 PPA	<i>La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Vaucluse</i> a fait une réponse en date du 18 novembre 2020 et a donné un avis favorable.	Pas d'observation	Pas de remarques

Point n°7 PPA	<i>Le Conseil Départemental de Vaucluse a fait une réponse en date du 14 décembre 2020 et a donné un avis favorable.</i>	Avant de confirmer son avis sur la suppression des emplacements réservés N° 3 prévu pour la réalisation de 26 logements sociaux (LLS) et N°4 prévu pour la réalisation de 80 logements sociaux, le Conseil Départemental aurait aimé connaître le nombre de logements réalisés sur ces 2 emplacements. L'article 6 de la zone agricole n'est pas conforme dans la mesure où les distances mentionnées ne respectent pas les distances d'implantation en bordure des routes classées dans le réseau d'intérêt régional. Le Conseil Départemental ne souhaite pas l'urbanisation de la petite zone AU2t1 située à l'Ouest du pont de la RD942. Le Conseil Départemental demande que les eaux pluviales du secteur de la Tasque ne doivent pas être dirigées vers les fossés et réseaux de la RD 942. Le Conseil Départemental rappelle que les accès routiers au secteur de la Tasque ne sont pas autorisés sur la RD942 et ses bretelles.	Le rapport de présentation sera complété avec les éléments suivants : L'emplacement réservé n°1 est supprimé car les 71 logements collectifs ont été réalisés dont 37 LLS et 7 logements en accession social. L'emplacement réservé n°3 est supprimé car les 26 LLS (dont 16 villas individuelles et 10 logements collectifs) sont en cours de réalisation. Les logements prévus à l'emplacement réservé n°4 sont également livrés. Il s'agit de 78 logements collectifs sociaux. L'article 6 de la zone agricole sera complété en conséquence. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Tasque ne fait pas partie de la présente modification. Mais ces remarques pourront être étudiées dans la révision générale du PLU prescrite le 28 janvier 2021.
---------------------------------	---	---	---

Point n°8 PPA	<i>Le Grand Avignon</i> a fait une réponse en date du 24 décembre 2020 et a donné un avis favorable	Le Grand Avignon est très favorable à la modification consistant à rendre obligatoire la réalisation 30% de logements sociaux pour tout projet supérieur à 3 logements. Par contre, le grand Avignon estime que le seuil de PLS pourrait être abaissé, l'Etat préconisant un maximum de 20% de type PLS, le PLH mentionnant lui 10%. Le Grand Avignon estime que la modification de l'article 4 concernant la gestion des eaux pluviales et consistant à affecter un coefficient d'imperméabilisation selon la nature des revêtements de sol est conforme au zonage d'assainissement. Par contre la modification visant à supprimer l'obligation de réalisation d'une rétention en cas d'imperméabilisation inférieure à 40m² n'est pas conforme à ce zonage.	Le seuil sera abaissé à 15% de PLS maximum. Une clarification est apportée en supprimant la mention « de la surface de plancher », la commune souhaitant privilégier les petits logements. Cette disposition sera supprimée et seule sera rappelée la règle générale d'obligation de rétention des eaux de pluie pour toute surface imperméabilisée, sans mention particulière concernant la contenance.
---------------------------------	--	---	---

Point n°9 PPA	<i>La Chambre d'Agriculture de Vaucluse</i> a fait une réponse en date du 21 décembre 2020 et a donné un avis favorable.	Concernant la modification de la zone Ns visant à permettre, sans extension de l'emprise au sol, une extension de 30% des habitations ayant au minimum 70m² de surface, sans excéder 150m² au total, la Chambre d'Agriculture propose que l'emprise au sol aussi soit plafonnée à 250 m² au total dans la limite de 30% de la construction existante. Tout en se félicitant des mesures adoptées par la Municipalité pour favoriser la cohabitation des zones urbaines et des zones rurales, la Chambre d'Agriculture souhaite que les dispositions de l'article UC7 en termes de distance d'implantation soient renforcées en cas de présence de vignes et que les dispositions de l'article UC13 soient précisées pour définir les caractéristiques des haies.	Le secteur Ns étant un secteur à fort enjeux écologique en zone natura 2000, en conséquence, il a été décidé de ne permettre l'extension que sur l'emprise au sol existante et donc déjà artificialisée. Il n'est donc pas nécessaire de limiter la création d'emprise au sol à 250 m². Au regard de l'avis de l'Etat, la modification l'article 7 est abandonnée. Par contre, comme indiqué au niveau la remarque n°3, la Commune s'engage a travaillé particulièrement sur les transitions paysagères en limite de la zone agricole dans le cadre de la révision générale.
Point n°10 Administré le 27-12	<i>Monsieur JULIEN et Madame COUPARD, propriétaires dans le secteur de la Dragonette.</i> Ils souhaitent connaître ce que la modification prévoit dans ce secteur (visite à la permanence du 27 décembre)	Le changement de destination ne leur pose pas de problème. Ils sont rassurés de constater que les installations de panneaux photovoltaïques en dehors des toitures des bâtiments existants n'est pas autorisée en zone Ac.	Pas de remarques

Point n°11 Administré le 27-12	<i>Madame MILLER, propriétaire dans le secteur de la Piboulette</i> , elle souhaite connaître ce que la modification prévoit dans ce secteur (visite à la permanence du 27 décembre)	Pas d'observation	Pas de remarques
Point n°12 Administré le 27-12	<i>Mademoiselle VALAT, Madame VALAT et Monsieur GAUTHIER sont propriétaires le long de l'allée de l'oiseleur</i> Ils souhaitent connaître ce que la modification prévoit dans ce secteur (visite à la permanence du 27 décembre).	Pas d'observation, au contraire, ils sont satisfaits de la modification de règlement (passage de UEc à UCa) qui leur permettra de mener à bien leur projet.	Pas de remarques
Point n°13 Courriel du 09-01	<i>Madame VALAT de l'APF France Handicap et habitante d'Entraigues</i> souhaite faire part de son avis sur la morphologie et la densité des constructions.	Elle souhaite que des locaux vélos soient réalisés en nombre suffisant de façon à éviter les encombrements des accès. Elle demande à ce que les spécifications en matière de handicap soient respectées. Elle souhaite que soit privilégiée les appartements traversants pour favoriser la ventilation naturelle. Enfin elle estime que la densité de 50 logements / hectare telle que définie dans 2 OAP soit un maximum.	Un local vélo (proportionnel à l'opération et fonctionnel) dans les opérations d'au moins 10 logements collectifs est déjà obligatoire dans toutes les zones UC, UD. Il sera intégré en zone AU1 et UB. Il est déjà prévu dans cette modification l'obligation, dans les OAP « allée des Piboulettes » et « entrée de ville Est », de créer des logements traversants et de limiter la densité à 50 logements à l'hectare.

Point n°14 Courriel du 25-01	<i>Monsieur MARCO, représentant de la ZA du Couquiou</i>, attire l'attention sur les problèmes de stationnement.	Il fait remarquer qu'à l'origine, la zone du Couquiou était une zone à vocation artisanale. Toutefois, au fil des années, de nombreux bâtiments à usage d'entrepôts sont devenus à usage commercial, entraînant par là des problèmes de stationnement sur la voie publique. Il préconise qu'il soit fait obligation de réaliser au moins une place de stationnement par 25 m² en cas de changement de destination.	L'article 12.2 de la zone UEc sera modifié : 1 place de stationnement sera demandée pour 20 m² de surface de plancher commerciale créée, y compris par changement de destination, à la place de 40 m² actuellement.
--	---	---	--

Point n°15 Administré le 29-01	<i>Une représentante des familles RICCIATI et REY, assisté de l'assistant à maître d'ouvrage d'un promoteur, s'interroge sur les modifications de l'OAP des Piboulettes.</i>	Cet assistant se demande pourquoi cette OAP a été réduite de quasiment plus de la moitié, pourquoi les projets de maillage doux Est-Ouest sont en partie supprimés, pourquoi la typologie des logements est modifiée et pourquoi la densité est réduite à 50 logements par hectare. Il précise qu'il s'est vu refuser un permis de 47 logements pour 6 000m² de terrain alors que ce dernier avait été étudié en concertation avec la mairie. Il précise qu'avec les nouvelles règles, il ne sera plus possible de faire qu'une petite trentaine de logements.	Après étude de cette remarque, il est décidé de ne pas réduire l'OAP de moitié. Contrairement à ce qui est mentionné, le Projet qui avait été déposé comprenait 47 logements sur 5298 m², il a été refusé notamment au regard d'un avis défavorable du Grand Avignon pour l'accès et du non-respect de l'OAP pour l'implantation du cheminement doux. La densité de ce projet était trois fois plus importante que celle prévue dans le SCOT arrêté. Dans l'attente de la révision générale qui fixera une densité en adéquation avec le nouveau SCOT, la commune a souhaité mettre en place une densité de 50 logements à l'hectare maximum qui correspond au PADD et rapport de présentation adoptés en 2017, dans les deux OAP ouverts à l'urbanisation et non encore aménagées.
Point n°16 Administré le 29-01	<i>Monsieur MARCO, représentant de la ZA du Couquiou, attire l'attention sur les problèmes de stationnement</i>	Cette personne réitère les remarques formulées dans son courriel du 25 janvier.	Réponse identique à la remarque n°14

Point n°17 Administré le 29-01	<i>Monsieur FARAUD, demeurant 121, allée du Mont Serein</i>, est intéressé par la modification relative à l'implantation des annexes en zone Au	De fait Monsieur FARAUD est là pour faire part de son incompréhension devant le fait que son terrain (en réalité 2 parcelles de 1 030m² et 750 m²) qui était constructible ait été classé inconstructible ou plutôt classé en zone à urbaniser. Il indique avoir fait installer en son temps les raccordements aux réseaux et même avoir cédé du terrain. Il est d'autant plus surpris qu'une élue aurait pu réaliser 2 constructions non desservies et n'ayant même pas la surface minimale.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2d du quartier Montillard ne fait pas l'objet de la présente modification. Mais ce quartier peut difficilement être densifié et recevoir de nouveaux logements en raison d'un enclavement dû à la voie ferrée qui en limite très fortement ses accès en nombre et en dimension.
--	--	--	--

Point n°18 Administré le 29-01	<i>Monsieur Gaël LAMOUROUX, un habitant d'Entraigues</i>, est venu faire part de considérations d'ordre général.	Tout d'abord, Monsieur LAMOUROUX, en faisant référence au nombre d'OAP que comportait le PLU, trouve qu'il y a une très forte augmentation des surfaces imperméabilisées sur Entraigues. Il a tout de suite été rassuré quand il a compris que la présente modification ne portait que sur des points de relativement faible importance, sachant que la procédure de modification n'aurait pas été adaptée pour des changements importants tels que l'augmentation des surfaces imperméabilisées. Il a fait ensuite état de certains problèmes de stationnement, notamment au niveau du foyer intergénérationnel, où les résidents « squattaient » un peu le parking de la gare. Il s'est félicité du développement des itinéraires cyclables.	La commune est très attentive au développement des modes doux et sur la limitation de l'artificialisation pour limiter les ilots de chaleur. A cet effet le PLU limite déjà les emprises au sol et impose la réalisation de plantations et d'espaces verts.
Point n°19 Courriel du 29-01	<i>Monsieur MARTIN de la société ASKATA</i>, intervient pour un changement de zonage d'une parcelle située chemin André MESSANGER actuellement classée en zone AU2.	Tout d'abord, Il convient de noter que la modification ne porte pas sur ce secteur et ensuite que le courriel a été adressé en dehors des délais de l'enquête.	Pas de remarques

Point n°20 Question CE	Il s'agit de la suppression de l'emplacement réservé n°7 concernant la création d'une liaison mode doux depuis l'avenue de la gare dans le quartier des Ferrailles	La motivation de cette suppression n'est pas explicite, de même le projet de création d'une servitude pour des réseaux ne paraît pas un gage de sécurité pour réserver l'avenir.	L'emplacement réservé n°8 du PLU est en cours d'acquisition et permettra de réaliser une voie verte à partir du futur quartier gare, dans l'axe de la voie de bus desservant la gare, qui pourra être mutualisée pour des cycles. Celle-ci sera plus sécurisée que la voie qui était prévue au niveau de l'emplacement réservé n°7 et qui passait au milieu d'un jardin entièrement clos et aménagé. Par contre, les réseaux prévus passeront au niveau de l'emplacement réservé n°7. Le Conseil Municipal a délibéré le 17 décembre 2020 pour acter l'accord du propriétaire actuel sur cette servitude.
Point n°21 Question CE	Il s'agit de la suppression des emplacements réservés n°15 et 16 concernant la création d'une liaison mode doux Est-Ouest du chemin de la Lône en direction de l'axe vert dans le quartier des Piboulettes	Là aussi, la motivation de cette suppression n'est pas explicite	La suppression s'explique pour des raisons techniques, en effet une voie verte (cyclable et piétonne) impose une emprise de minimum de 3 mètres. Or, le tissu bâti ne permet pas cette réalisation en parallèle des chemins privés existants.
Point n°22 Question CE	Il s'agit de la gestion des gestions pluviales.	Même si on peut comprendre l'intérêt de limiter les rejets, y compris pour les petites extensions de construction, on peut s'interroger sur la manière dont cette prescription nouvelle sera contrôlée.	Les contrôles sont réalisés systématiquement lors des visites de récolement à la suite des dépôts d'achèvement des travaux pour chaque autorisation d'urbanisme.

Point n°23 Question CE	Il s'agit de la réduction des 2/3 du périmètre de l'OAP des Piboulettes	La motivation de cette réduction n'est pas explicite	Conformément à ce qui a été indiqué au niveau de la remarque 15, il est décidé de ne pas réduire l'OAP de moitié.
Point n°24 Question CE	Il s'agit de la réduction de la densité résidentielle à 50 logements par hectare dans les OAP des Piboulettes et de l'Entrée de Ville Est.	Il ne s'agit pas de remettre en question le choix mais sa justification ne paraît pas suffisamment étayée.	Comme indiqué dans la remarque n°15, la révision générale fixera une densité en adéquation avec le nouveau SCOT. En attendant, la commune a souhaité mettre en place une densité de 50 logements à l'hectare qui correspond au PADD et rapport de présentation adoptés en 2017, dans les deux OAP ouverts à l'urbanisation et non encore aménagées. Il s'agit de mieux encadrer les projets de construction dans la zone et prendre en compte le tissu urbain existant au sein duquel s'inscrivent ces OAP. De trop fortes densités (supérieures à 50 logements / ha) créent en effet de nombreux problèmes et dysfonctionnements urbains en matière d'accès, de dimensionnement des réseaux, de qualité de vie pour le voisinage.

Point n°25 Question CE	Il s'agit de la demande d'assurer une insertion urbaine au sein du tissu bâti dans les OAP des Piboulettes	Ne peut-on pas penser que dans le secteur des Piboulettes, le règlement du PLU relatif aux règles de hauteur (9 mètres à la sablière) est suffisant et est de fait en adéquation avec l'objectif recherché?	En cas de densité forte et d'une hauteur limitée, il y a forcément une augmentation de l'emprise au sol et donc une plus grande imperméabilisation des sols et moins d'espaces verts. La commune souhaite limiter les îlots de chaleurs en limitant l'artificialisation des sols. Pour rappel, cette règle de hauteur est commune à l'ensemble du secteur UCa qui couvre une grande partie du tissu urbain. Un questionnaire général sur les hauteurs maximales autorisées dans l'ensemble du tissu urbain de la ville sera réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU qui vient d'être prescrite. Le PLU doit s'attacher à préserver les grands équilibres urbains et la qualité du cadre de vie pour tous les habitants. Le fait que la densité maximale ne soit aujourd'hui pas définie crée de nombreux problèmes car les aménageurs « rentabilisent » au maximum l'espace disponible et proposent ainsi des projets trop denses qui ne sont pas en adéquation avec une bonne qualité de vie, à la fois pour les futurs habitants de ces nouveaux quartiers mais également pour les riverains des zones voisines.
--	---	--	---

III – L'ANALYSE DU DOSSIER

Globalement, la présente modification porte sur un grand nombre de points qui sont relativement peu importants, certains toutefois interpellent un peu. De fait, il y a 4 grandes catégories de modifications.

La première catégorie concerne des modifications du règlement graphique. Elles sont au nombre de 14 et peuvent être divisées en 2.

Un ajustement des limites des zones UEc et UCa dans la zone du Couquiou. Une partie nord de la rue du clavier avait initialement intégrée dans la zone artisanale alors qu'elle était déjà en grande partie bâtie d'habitations. La modification permettra de correspondre à la réalité du terrain et, pour les propriétaires concernés, de mener à bien leur projet d'extension.

Une intervention sur la liste des emplacements réservés au nombre de 13 avec :

La création ou la modification de 6 emplacements (59, 61, 62, 63, 64 et 13) destinés à des élargissements de voirie permettant notamment d'améliorer les liaisons douces, ce qui est une volonté marquée de la Municipalité. Concernant l'emplacement n° 63, situé chemin de Sève et destiné à créer un cheminement mode doux, la préfecture signale la présence d'un alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme (point n°3 des observations) empêchant le projet pour l'instant. Dans sa réponse (réponse MO point n°3), la Municipalité indique que cette servitude sera supprimée à l'occasion de la prochaine révision du PLU et qu'à l'occasion de chaque abattage d'arbres, un nouvel arbre sera replanté. Par ailleurs, la Commune m'a précisé que la mise en place de cet emplacement réservé est due au fait que les emprises du projet, même si elles sont à l'extérieur des clôtures des propriétés, sont toujours propriétés privées et doivent donc être acquises, d'où la nécessité de cette officialisation. Au vu du reportage photos annexé, il apparaît qu'à l'Est de l'allée des Emas, l'importance et le positionnement des arbres en place permettent difficilement la réalisation d'un cheminement sécurisé. De plus une grande partie des arbres en place est constitué de platanes dont on sait que leur pérennité est loin d'être assurée. La position de la Commune paraît donc tout à fait recevable.

La suppression de 3 emplacements (7, 15 et 16) destinés à des liaisons douces. Ces suppressions interpellent au vu de la politique générale de la commune en matière de liaison douce, surtout qu'elles ne sont pas motivées. Les réponses apportées par la mairie sont partielles.

La suppression de l'emplacement n°7 (desserte mode doux OAP des Ferrailles depuis le quartier de la gare) se justifie par le fait que la Ville va pouvoir mener à bien la réalisation de l'emplacement n°8, très peu éloigné du n°7, qui pourra assurer les mêmes fonctions. L'élaboration d'une servitude de réseaux sur l'ex-emplacement n°7 validée au Conseil Municipal, permettra de préserver le jardin d'une propriété de caractère (voir photo annexée) sans pour autant obérer l'OAP des Ferrailleurs (réponse MO point n°20).

La suppression des emplacements 14 et 15 apparaît beaucoup moins évidente. La raison avancée par la Commune comme quoi les emprises nécessaires (3 mètres) à l'aménagement d'une telle liaison ne pourraient pas être trouvées dans le secteur

(réponse MO point n°21) ne paraît pas suffisante et doit être approfondie. Quand on va sur place, l'impossibilité technique ne saute pas aux yeux.

Tout d'abord, il convient de noter que la liste des parcelles concernées n'est pas à jour. Il est mentionné les parcelles BM 30, 31, 173 et BL 139, 140, 168, 169, 170 et 171.

Les parcelles 140 et 171 n'existent plus. Manifestement des divisions sont intervenues. S'il ne m'est pas été possible de trouver ce qu'était devenue la parcelle 140, la parcelle 171 a, quant à elle, été divisée en 2, la parcelle 377 et la 378 qui abrite d'ailleurs une nouvelle maison.

Comme on le voit sur les documents graphiques et photographiques annexés, ce secteur des Piboulettes constitue une véritable barrière rendant très difficile, pour les quartiers EST, l'utilisation de l'axe vert Nord-Sud qui permettrait aux cyclistes et aux piétons de trouver un itinéraire Nord-Sud plus sécurisé que le chemin de la Lône.

Le maintien de l'emplacement réservé permet de préserver l'avenir et d'éviter peut-être des constructions nouvelles comme sur la parcelle BL378.

Enfin, il faut se rappeler que le développement des modes doux est un axe fort du PLU de la Commune, reprenant par-là les dispositions du PDU. A tel point que cette volonté est traduite par une OAP Thématique « Poursuite du maillage en faveur des modes doux » venant se rajouter aux autres OAP. Cependant nulle part dans le dossier, la modification de cette OAP thématique n'est évoquée, seul le plan matérialisant cette OAP thématique a été modifié en faisant disparaître les ER 14 et 15.

La suppression de 4 autres emplacements (45, 1, 3 et 4). Ces suppressions ne posent aucun problème puisque les opérations de voirie ou de créations de programmes de logements ont été réalisés.

La deuxième catégorie concerne des modifications au règlement écrit. Elles sont au nombre de 12.

La 1° concerne l'implantation des annexes en zone AU2 et A en supprimant la distinction entre annexes accolées ou non.

La 2° ne limite plus la surface des piscines en zone AU2.

La 3° concerne la possibilité de surélever des constructions existantes en zone Ns.

Ces 3 modifications ne soulèvent aucun problème dans la mesure où elles n'ont aucun impact et permettent en plus la modernisation et la pérennisation des constructions existantes.

La 4° porte sur la modification des articles 3 de toutes les zones (sauf AU2 et N) relatifs aux accès pour limiter la création des accès sur la voirie. Cela est de nature à éviter une urbanisation trop anarchique sans pour autant recourir aux OAP.

La 5° porte sur la gestion des eaux pluviales en créant un coefficient d'imperméabilisation des sols selon la nature des matériaux. S'il est incontestable que ces 2 modifications vont dans le bon sens, leur application paraît difficile à faire respecter même si la commune répond qu'elle fait des contrôles systématiques (réponse MO point n°22). Il faut cependant noter que le Grand Avignon, compétent en la matière, précise que la 2° partie de cette modification (à savoir ne pas tenir compte des imperméabilisations inférieures à 40m²) n'est pas conforme au zonage d'assainissement. La Commune a indiqué qu'elle va supprimer cette dernière, ce qui permettra d'assurer la compatibilité du PLU et du zonage d'assainissement.

La 6° porte sur la gestion des interfaces entre zones constructibles et espaces agricoles de façon à limiter les conflits. Si l'intention paraît louable, sa mise en œuvre ne relève pas des dispositions d'urbanisme. Même si la chambre d'agriculture demande que ces dispositions soient encore plus précises (point n° 9), au vu de l'avis de la préfecture (point n°3), la mairie a décidé d'abandonner (réponse MO point n°3 et 9). Cette décision est sage car le maintien aurait pu être l'occasion d'un contentieux.

La 7° porte sur la modification en zone UC et UD des règles d'implantation en limites séparatives au regard de la hauteur en la portant de 3.50 mètres au faîtage à 4.50. Cette modification est sans incidence sur l'environnement.

La 8° porte sur la modification en zone UA, UB, UC, UD, AU1 et AU2 des règles d'implantation des capteurs solaires en toiture en permettant leur surimposition jusqu'à 10cm. Cette modification est sans incidence sur l'environnement.

La 9° porte sur la modification en zone UA, UB, UC et UD de l'article 12 relatif aux règles de stationnement en faisant obligation de créer des places de stationnement en cas de création de logements sans création de surface de plancher, de façon à ne pas engorger l'espace public. Cette modification est de nature à améliorer le fonctionnement urbain. Dans le même ordre d'idée et même si cela n'était pas prévu, la Commune estime judicieux de donner suite à l'observation du représentant des artisans de la zone du Couquiou qui se plaint de l'envahissement de l'espace dans le cas de transformation de local à usage artisanal en local à usage commercial. Ce complément est parfaitement dans l'esprit de la modification engagée et paraît recevable.

La 10° porte sur la modification de l'article 7 des dispositions générales relatif à la production de logements sociaux. Jusqu'à présent il était fait obligation de leur consacrer 30% dans les programmes supérieurs à 1000m². Maintenant, on raisonnera en nombre et non plus en surface, il sera fait obligation de consacrer 30% du nombre de logements par tout programme de plus de 3 logements. Cette modification ne souffre pas de difficultés, en plus elle permet une meilleure répartition sur le territoire de la commune. Comme demandé par le Grand Avignon et comme préconisé par l'Etat, le pourcentage maximum de PLS sera fixé à 15%.

La 11° porte sur la correction du lexique et du caractère de la zone UD de façon à supprimer la référence au coefficient d'emprise au sol qui n'existe plus.

La 12° porte sur la correction de 3 erreurs matérielles.

La troisième catégorie concerne le changement de destination au titre de l'article L151.11 du code de l'urbanisme pour ce qui concerne « Le Mas de la Dragonette ».

Ce bâtiment situé en zone agricole qui abrite déjà une activité sociale (lieu de vie et d'accueil d'adolescents) en partie Est et Sud du mas et une activité à usage touristique (gîte et chambre d'hôtes) en partie Ouest du mas. Ces 2 entités ont des projets d'extension, il paraît nécessaire d'officialiser ces projets en zone agricole au titre de l'article L151.11 du code de l'urbanisme dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole. Pour m'être rendu sur place, cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement agricole voisin. Comme demandé par la CDPENAF, la commune explicitera clairement cette absence d'incidence.

La quatrième catégorie concerne la modification de 2 OAP

Pour l'OAP des Piboulettes, le document indique que la suppression des 2 emplacements réservés 15 et 16 entraîne une modification de cette OAP mais aussi de son périmètre.

Le raisonnement et la rédaction surprennent.

Ce n'est pas la suppression des ER qui peut justifier la réduction du périmètre mais plutôt la réduction du périmètre qui devrait justifier la suppression.

De plus, rien ne transparaît sur les motivations d'une quelconque réduction de périmètre.

Ayant interpellé le MO à l'occasion du PV de synthèse, ce dernier a indiqué qu'il renonçait à cette réduction de périmètre. Toutefois, il n'y a pas eu non plus d'arguments mis en avant pour ce changement d'orientation si ce n'est l'intervention d'un promoteur venu pendant l'enquête pour se plaindre de la réduction de la densité et pour faire part de sa surprise devant la réduction de périmètre.

A regarder la situation actuelle dans ce secteur, il apparaît qu'il y a encore de grandes poches non bâties (voir plans). Manifestement leur mise en constructibilité doit s'accompagner de la mise en œuvre d'un schéma d'ensemble, pour éviter, comme c'est le cas aujourd'hui, d'avoir des voies privées en impasse.

Cette réflexion doit permettre d'intégrer la fameuse liaison douce Est-Ouest dont la suppression des ER 15 et 16 est envisagée.

Comme on le voit sur les documents graphiques et photographiques, ce secteur des Piboulettes constitue une véritable barrière rendant très difficile, pour les quartiers EST, l'utilisation de l'axe vert Nord-Sud qui permettrait aux cyclistes et aux piétons de trouver un itinéraire Nord-Sud plus sûr que le chemin de la Lône.

Pour l'OAP des Piboulettes et l'OAP de l'Entrée de Ville Est, le MO propose 5 modifications ou prescriptions identiques :

La limitation de la densité de la densité à 50 logements par hectare. Cela est conforme au PADD et aux orientations du SCOT, cela permet de mieux conserver le tissu local et d'éviter une flambée du foncier. A la demande du SCOT, la commune fixera une densité minimale de 20 logements par hectare. Pas de commentaire

La réalisation d'au moins 50% de petits logements (T2/T3) Pas de commentaire.

Une meilleure insertion des programmes au sein du bâti existant Cette demande peut se comprendre mais la formulation n'en est pas moins un peu subjective.

La réalisation d'une forte part d'espaces verts. Cette demande peut se comprendre mais la formulation n'en est pas moins un peu subjective.

La réalisation de quartier répondant aux exigences du développement durable. Cette demande peut se comprendre dans le contexte actuel, en plus elle s'appuie sur des critères objectifs.

Pour l'OAP de l'Entrée de Ville Est, le MO propose 1 modification ou prescription supplémentaire,

La réalisation de 30% de logements sociaux Cette demande correspond aux modifications apportées à l'article 7 des dispositions générales du PLU.

A Jonquerettes le 22 février 2021

Le Commissaire Enquêteur

René DUBUY

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune d'Entraigues sur la Sorgue

Mairie d'Entraigues sur la Sorgue

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 3 du Plan local d'Urbanisme

**Enquête publique au titre notamment
De l'article L123-13
Du Code de l'Urbanisme**

-B- AVIS

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

Par définition, la procédure de modification ne peut être utilisée que pour des modifications mineures, globalement le dossier rentre très largement dans ce cadre.

Les surfaces concernées sont faibles, si ce n'est pour l'OAP de l'ENTREE DE VILLE EST et l'OAP des PIBOULETTES, et d'ailleurs les modifications concernant ce dernier secteur posent problème

Il y a aussi quelques remarques des Personnes Publiques Associées (PPA), mais en règle générale, à mon avis elles sont mineures et la Commune y apporte des réponses. Celles du Conseil Départemental évoquent des secteurs, comme la zone de la Tasque, qui ne sont pas concernés par la présente procédure de modification. Pour cela, la Commune s'est engagée à étudier ces remarques dans le cadre de la procédure de révision qui vient de s'engager.

Il y a eu aussi quelques remarques des Administrés, une seule porte sur une des modifications envisagées (le plafonnement de la densité à 50 logements/hectare)

Personnellement, toutes mes remarques ou interrogations, ont trouvé réponse si ce n'est celles concernant le secteur des Piboulettes pour lequel la Commune n'a manifestement pas pris compte des enjeux d'aménagement de ce secteur.

Dernière considération, il apparaît que le document soumis à enquête n'a pas fait apparaître explicitement la modification de l'OAP Thématique « Poursuite du Maillage en faveur des Modes doux », du fait de la suppression envisagée des Emplacements Réservés 14 et 15, seule la carte définissant cette OAP Thématique a été modifiée.

De fait, au vu de ces éléments, je propose de donner un

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU, à l'exception de 5 points.

Toutefois, vu le nombre de points concernés, il paraît nécessaire chacun d'entre eux de façon plus détaillée. En reprenant dans l'ordre du rapport de présentation, cela donne:

AVIS FAVORABLE est donné à l'**ajustement des limites entre les zones UEc et UA**, dans la mesure où cela correspond à la réalité du terrain et où cela permettra aux propriétaires concernées de pouvoir faire évoluer leurs constructions.

AVIS FAVORABLE est donné à la **création ou modification des 5 Emplacements Réservés n°59, 61, 62 63 et 13**, dans la mesure où je considère que ces actions s'inscrivent parfaitement dans les orientations de la Commune visant à améliorer les liaisons mode doux. Considérant plus particulièrement l'emplacement n°63, et malgré la servitude de protection d'alignement d'arbres en application de l'article L151.23 du code de l'urbanisme, je considère que l'engagement de la commune de replanter un nouvel arbre pour tout arbre abattu permettra de respecter parfaitement l'esprit de cette servitude, sachant de plus qu'une grande partie de l'alignement est constituée de platanes dont la durée de vie est comptée, du fait de la maladie du chancre coloré, un aménagement global paraît même préférable.

AVIS FAVORABLE est donné à la **suppression des 5 Emplacements Réservés n°7, 45, 1, 3 et 4** dans la mesure où cette suppression correspond à des opérations réalisées. Les observations formulées par le Conseil Départementale (souhait d'avoir des précisions sur les 3 opérations de logements réalisés) sont mineures et ont été satisfaites par la Commune. Considérant plus particulièrement l'emplacement n°7, certes il n'est pas réalisé mais les explications de la commune permettent de constater que, malgré sa suppression, la desserte du quartier des Ferrailles depuis la gare sera bien assurée. En outre, son abandon permettra aussi de protéger une construction de qualité.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification liée aux implantations des annexes dans les zones AU2 et A**, dans la mesure où cette modification n'a aucun impact et permet en plus la modernisation et la pérennisation des constructions existantes.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification visant à ne plus limiter la surface des piscines en zone AU2**, dans la mesure où cette modification n'a aucun impact et permet en plus la modernisation et la pérennisation des constructions existantes.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification visant à donner la possibilité de surélever des constructions existantes en zone Ns**, dans la mesure où cette modification n'a aucun impact et permet en plus la modernisation et la pérennisation des constructions existantes.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification visant à modifier les différents articles 3 relatifs aux accès de façon à limiter leur création sur le domaine public lors de division parcellaire**, dans la mesure où cette modification permet d'améliorer la sécurité des usagers tout en limitant les divisions et par là même les constructions anarchiques.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification visant à améliorer la gestion des eaux pluviales**, dans la mesure où cette modification est de nature à contrecarrer les effets du réchauffement climatique en concentrant les eaux sur la propriété. **Toute fois, pour répondre à**

l'observation du Grand Avignon et assurer la compatibilité du PLU et du zonage d'assainissement, la disposition relative à la suppression d'une rétention en cas d'imperméabilisation inférieure à 40m² sera retirée, comme la commune s'y est d'ailleurs engagée.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification** visant les règles d'implantation en zones UC et UD au regard des hauteurs, dans la mesure où cette modification n'a aucun impact.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification** concernant l'implantation des capteurs solaires en toiture, dans la mesure où cette modification n'a aucun impact et permet en plus la modernisation et la pérennisation des constructions existantes.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification** de l'article 12 relatif aux règles de stationnement, de façon à rendre obligatoire la création de place de stationnement pour création de logements en zone UA, UB, UC et UD, même sans création de plancher, dans la mesure où je considère que cette modification améliore la sécurité des usagers et évite l'engorgement de l'espace public. Bien que cela ne figurait pas dans le dossier, **il conviendrait de rendre cette mesure applicable en zone UE lors de la transformation, sans création de surface de plancher, d'entrepôt en local commercial ou artisanal ou de bureaux**, comme la commune s'y est d'ailleurs engagée.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification** de l'article 7 des dispositions générales relatif à la production de logements sociaux en abaissant le seuil (dès la création de 3 logements et non pas 1000m² de plancher) et en liant cette production non pas à un pourcentage de la surface construite mais au nombre de logements construits, dans la mesure où je considère que cette disposition permet une meilleure répartition dans la commune. **Comme demandé par le Grand Avignon, le pourcentage de PLS devra être abaissé**, la commune s'est engagée sur 15%.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification** du lexique visant à supprimer la référence au coefficient d'emprise au sol (CES), dans la mesure où il s'agit d'un problème réglementaire, le CES n'existant plus.

AVIS FAVORABLE est donné aux 3 corrections matérielles de l'article 1 de la zone UB, de l'article 12 des zones U et AU du déplacement d'un paragraphe de l'article 12 à l'article 3 dans les zones UB, UC, UD et AU1.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification** relative aux changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pour ce qui concerne « LE MAS DE LA DRAGONETTE », dans la mesure où ce bâtiment n'était plus à usage agricole et dans la mesure où cela permet de conforter les activités en place sans remettre en cause le caractère de la zone agricole. La commune s'est d'ailleurs engagée à mieux expliciter cette non-incidence.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification de l'OAP des Piboulettes et de l'Entrée de Ville Est visant à limiter la densité résidentielle à 50 logements par hectare**, dans la mesure où cela est conforme au PADD et aux orientations du SCOT, cela permet de mieux conserver le tissu local et d'éviter une flambée du foncier. **Comme demandé par le SCOT, et pour respecter, le document devra être complété en fixant une densité minimum de logements par hectare en fonction de leur typologie.** La Commune s'est déjà engagée à fixer cette densité minimale à 20 logements par hectare dans ces 2 secteurs.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification de l'OAP des Piboulettes et de l'Entrée de Ville Est visant à réaliser au moins 50% de petits logements (T2, T3)**, sans commentaire, mais cela correspond à une réalité du marché.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification de l'OAP des Piboulettes et de l'Entrée de Ville Est visant à limiter l'impact des bâtiments en limitant leur hauteur**, sans commentaire particulier, même si cette formulation ressemble plus à une déclaration d'intention et manque de critères objectifs.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification de l'OAP des Piboulettes et de l'Entrée de Ville Est visant à assurer la qualité paysagère et environnementale des projets**, sans commentaire particulier, même si cette formulation ressemble plus à une déclaration d'intention et manque de critères objectifs.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification de l'OAP des Piboulettes et de l'Entrée de Ville Est visant à demander la réalisation de programmes répondant aux exigences du développement durable (label BDM ou HQE)**, sans commentaire particulier, cela va dans le sens de l'histoire et a le mérite d'être clair.

AVIS FAVORABLE est donné à la **modification de l'OAP de l'Entrée de Ville Est visant à imposer 30% de logements sociaux**, sans commentaire particulier. Cela correspond aux efforts engagés par la Commune en termes de mixité sociale.

Accessoirement, **AVIS FAVORABLE** est donné à la **modification de l'article 6 en zone A** pour le rendre compatible avec les servitudes liées aux voiries à grande circulation.

Par contre à un **AVIS DEFAVORABLE** est donné aux 5 points suivants :

AVIS DEFAVORABLE est donné à la **modification des articles 7 et 13 des zones UC, UD, UE, AU1 et AU2 pour assurer une meilleure transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.** Malheureusement cette volonté ne peut pas être traduite par

des règles d'urbanisme comme la Préfecture l'indique et cela, malgré l'insistance de la Chambre d'Agriculture. **Ces modifications devront donc être retirées**, comme la Commune s'y est engagée.

AVIS DEFAVORABLE est donné **à la suppression des 2 Emplacements Réservés n°14 et 15**, dans la mesure où je considère que d'une part la suppression n'est pas motivée dans le rapport de présentation (il est simplement indiqué *le projet ne semble plus opportun,, cette suppression entraîne également la modification de l'OAP des Piboulettes*), d'autre part la Commune n'a pas apporté de réponse satisfaisante à mes questions (*la réalisation d'une voie de 3 mètres en parallèle des accès n'est pas possible*). Par ailleurs, ces emplacements réservés permettraient d'améliorer les liaisons douces en créant des trouées dans cette barrière existant entre le chemin de la Lône, l'axe vert et l'avenue du Couquiou. Dans ces conditions, cette suppression me paraît prématurée.

AVIS DEFAVORABLE est donné **à la modification de l'OAP des Piboulettes en ce qui concerne la suppression des flèches figurant les futurs axes doux**, cet avis défavorable résulte de l'avis défavorable des 2 emplacements réservés 14 et 15. **Les flèches seront rétablies.**

AVIS DEFAVORABLE est donné **à la modification de l'OAP des Piboulettes en ce qui concerne la réduction de son périmètre**. On ne voit pas en quoi (en tout cas, il n'y a aucune raison mentionnée dans le dossier soumis à l'enquête) cette suppression d'emplacements réservés pourrait conduire à cette réduction très conséquente, quasiment les 2/3 de la surface. Quand on va sur place et qu'on regarde les plans joints en annexe, on constate qu'il existe de grandes surfaces non bâties qui ne sont pas bâties et qui sont très difficilement accessibles et sur lesquelles la Commune souhaite une densité minimale de 20 logements par hectare. **Tout cela milite pour le maintien du périmètre initial**, ce que la Commune a finalement décidé.

AVIS DEFAVORABLE est donné **à la modification de l'OAP Thématique « Poursuite du Maillage en Faveur des Modes Doux » pour ce qui concerne la suppression du maillage Est-Ouest au niveau du secteur des Piboulettes**. Cette modification n'est d'ailleurs nulle part annoncée en tant que telle. Le plan sera donc modifié en conséquence et les liaisons rétablies.

A Jonquerettes le 22 février 2021

Le Commissaire Enquêteur

René DUBUY



Chemin de Sève Partie aménagée

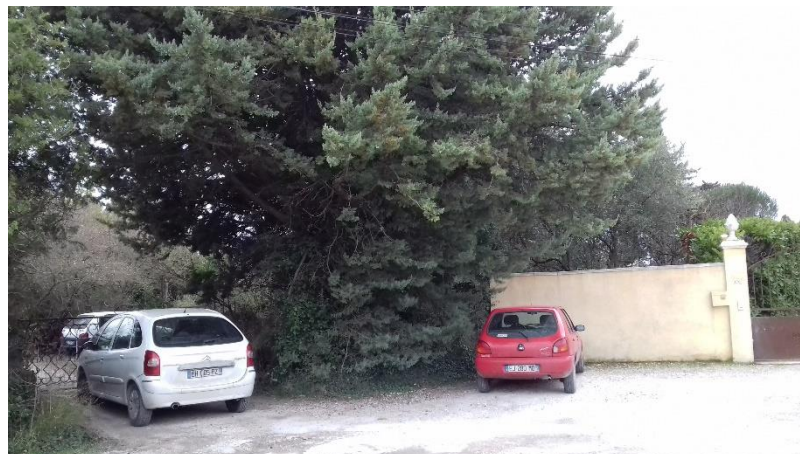


Chemin de Sève Partie non aménagée

ANNEXE



Piboulettes Parcelles 168, 172, 299 donnant sur la voie verte



Extrémité de l'allée des Piboulettes au niveau de la parcelle 299



Quartier des Ferrailles Suppression ER n°7

ANNEXE