ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

Entraigues-sur-la-Sorgue, le 13 février 2023

Le Maire

Mairie d'Entraigues-sur-la-Sorgue
Service de l'urbanisme
Tél : 04.90.16.01.63
Courriel : lchauvot@mairie-entraigues.fr
Nos références : *AC/LC 2023/N°348*

À

Monsieur Alain PIVERT
Commissaire enquêteur
11 rue Cardeline, Montfavet
84140 AVIGNON

Objet : Enquête publique pour la modification n°4 du PLU

Monsieur le commissaire-enquêteur,

L'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme s'est achevée le 6 février 2023. Le registre a été clos par vous-même. Vous nous avez communiqué les observations écrites et orales, consignées dans un procès-verbal de synthèse que vous avez bien voulu nous transmettre le 8 février 2023.

En application de l'article R123-18-19 du code de l'environnement, nous vous transmettons nos observations sur ce procès-verbal de synthèse.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de nos meilleures salutations.

Pour le Maire,
L'adjointe déléguée à l'Urbanisme

Aurore CHANTY

PJ : observations au Procès-verbal relatif à l'enquête publique

INTERVENTIONS DU PUBLIC

ET REPONSES APPORTEES PAR LE PETITIONNAIRE

ENQUETE PUBLIQUE – Modification n°4 du PLU – Entraigues sur la sorgue

N°	identité	Avis exprimé	CE – « à chaud »	Mairie Entraigues sur la sorgue
1	**M. Del Sale** **Société PROXRETAIL**	L'entretien avec M. DEL SALE de la société PROXRETAIL m'a appris qu'un permis de construire avait été déposé par sa société le 18 novembre dernier pour la reconstruction du petit centre commercial existant. L'ensemble des constructions commerciales actuelles va être démoli. En RDC le projet prévoit le déplacement du magasin Carrefour et la construction de 14 boutiques de petites et moyennes surfaces. Au premier étage sont prévus l'implantation d'un centre médical et des réserves des boutiques. Au second étage sont prévus une crèche et un restaurant. La réalisation de ce second étage nécessite de rehausser la hauteur de construction autorisée au PLU actuel	Ce bâtiment avec un étage supplémentaire est-il justifié au vu de l'environnement architectural actuel et cohérent avec les contraintes de hauteurs imposées à la partie logement à l' Ouest.	Le bâtiment est plus haut au centre de la parcelle afin de limiter son impact paysagé. C'est ce que l'on appelle l'épannelage des hauteurs. C'est ce qu'indique bien le règlement proposé UEb : « un dépassement partiel pouvant atteindre 14 mètres sera possible s'il n'excède pas 30% de la superficie des toitures ». Cela portera le projet sur 500m² et pour une augmentation de hauteur de 2m. Les hauteurs sont limitées dans la partie pavillonnaire, à l'Ouest de l'avenue de Bédarrides, car l'impact paysager est différent. Ce quartier majoritairement constitué de maisons individuelles est situé en bord de la Sorgue et de sa ripisylve et constitue une transition avec cet espace naturel.

		Les espaces verts de la route de Carpentras seront renforcés en bordure du canal. Un emplacement réservé est prévu à l'angle des routes de Carpentras et de Bédarrides pour permettre un futur réaménagement du carrefour actuel. Les accès routiers de la clientèle se feront par la rte de Carpentras vers l'espace de stationnement commercial. La sortie des voitures se fera via la route de Carpentras en direction du centre-ville et via la rte de Bédarrides en direction de Carpentras. Les accès livraison se feront en arrière du magasin depuis la route de Bédarrides.	Qu'en est-il du réaménagement du carrefour, type d'ouvrage ? Date de réalisation ? Les circuits de sortie des véhicules sont un peu complexes, le futur carrefour aurait-il permis de les simplifier ?	Le carrefour au niveau de la boulangerie (avenue de Bédarrides/Route de Carpentras) existe ne sera pas fondamentalement transformé. Une bande pouvant être emprunté temporairement pour permettre la giration de semi-remorques sera juste créée à l'angle des deux voies. Cette réalisation sera livrée par le promoteur en même temps que l'achèvement des travaux du centre commercial. Les sorties et entrées au futur centre commercial auront lieues au niveau de la route de Carpentras. Un giratoire sécurisé sous forme d'anneau permettra l'accès des véhicules individuels en toute sécurité.
		La route de Bédarrides sera élargie avec suppression du fossé existant, le canal sera busé au moyen de dalots dans l'emprise de la chaussée.	Est-il vraiment nécessaire d'effacer des ouvrages hydrauliques qui constituent des éléments marquants du paysage ?	Les ouvrages hydrauliques situées le long de l'avenue de Bédarrides et à l'angle Sud ne sont plus en fonction. Cela a été confirmé par M. RHODET, le directeur de l'ASCO. Concernant le dispositif hydraulique historique, situé au Sud-Ouest de la propriété, qui est effectivement un élément patrimonial, celui-ci sera déplacé un peu plus à l'Est mais maintenu.
		Les blocs de climatisation seront positionnés en toiture côté Nord. Les appareils seront encastrés dans la toiture afin de limiter les risques de nuisances phoniques vers les habitations riveraines	Point sensible, une étude acoustique devrait être imposée ?	Une étude acoustique a été réalisée afin que le projet soit moins impactant qu'aujourd'hui. Par exemple, les dispositifs de réfrigération et climatisation seront disposés au niveau des toitures.
		Afin d'empêcher les intrusions de véhicules pendant les périodes de fermeture du parking, une protection béton doublée de deux alignements de végétaux longera la limite du parking coté route de Carpentras.	Mettre l'accent sur la volonté de combiner les futurs aménagements routiers avec des implantations d'arbres d'alignement.	La DDT de Vaucluse a demandé dans son avis qu'un alignement d'arbres soit présent le long de la route de Carpentras. L'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) sera modifiée en ce sens avant l'approbation du dossier de modification n°4 du PLU.

2	**Mme Alibert PROMOSUD**	La résidence intergénérationnelle de 25 logements comprendra en RDC les bureaux et le siège de la société Habitat et humanisme gestionnaire des futurs logements et un local d'activité. Le projet prend en compte la végétation existante et la conservation des beaux pins parasols existants. La protection contre les nuisances sonores est prise en compte et fera l'objet d'une note spécifique au permis. Le stationnement des vélos est pris en compte dans le cadre des aménagements extérieurs et le stationnement automobile est réduit à 45 places pour 38 logements y compris une place dépose minute conformément aux nouvelles orientations du PLU. Cet ensemble immobilier géré par l'association Habitat Humanisme vient en complément de la résidence riveraine composée de logements intergénérationnels gérés par Grand Delta Habitat	Ce projet s'intègre bien avec son environnement architectural et végétal La proximité avec le PEM est prise en compte pour le dimensionnement du stationnement et permet ainsi de sauvegarder la végétation actuelle	La commune a souhaité un nombre de logements réduit sur cette parcelle en comparaison de la résidence existante afin de limiter l'emprise au sol et permettre de garder au maximum les arbres et le jardin existant. La commune travaille en collaboration avec le futur bailleur « habitat et humanisme » pour que le cadre soit agréable sur le long terme pour les habitants. Les stationnements seront mutualisés au sein de la résidence entre les bureaux et les logements.
3	**M.Dumoulin SIBELCO**	Un permis avait été déposé pour la création de nouveaux bureaux sur le site de l'entreprise. Ce projet de construction de nouveaux bureaux n'étant pas compatible avec la réglementation actuelle du PLU, le permis a dû être retiré en attendant la mise en compatibilité des futures règles d'urbanisme. Le siège parisien de la défense de SIBELCO devant fermer, le site d'Entraigues sur la Sorgue doit construire de nouveaux bureaux pour intégrer dix agents en provenance de l'ancien siège parisien. M Dumoulin expose clairement le lien existant entre le développement futur de son entreprise et la nécessité d'adapter les règles d'urbanisme aux nouvelles contraintes.	Le contexte est clair et la solution proposée répond aux différentes contraintes de développement de l'entreprise.	La commune est très attentive à ce projet qui permet le développement d'un industriel implanté depuis longtemps sur la commune et de créer des emplois sur Entraigues-sur-la-Sorgue

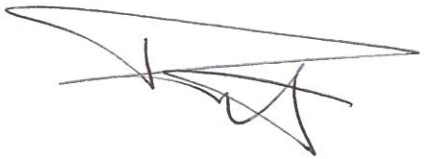
4	**M. Moreno** **SAS CM IMMO**	M C Moreno de la SAS CM IMMO soulève un problème lié à l'existence d'un emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton transversal coupant la parcelle BM 173 dont il est acheteur. En effet la parcelle serait découpée en deux parties. La partie Sud deviendrait enclavée sans accès et sans desserte de réseaux. Selon M Moreno la mairie lui avait fait part de son projet de supprimer cet emplacement réservé par courrier du 11 décembre 2019, mais l'enquête publique liée à la modification du PLU d'octobre 2021 aurait confirmé le maintien de cet emplacement réservé.	Bien que la remarque soit recevable, celle-ci s'avère hors sujet au vu du projet soumis à l'enquête.	Effectivement cette remarque ne peut pas être prise en compte au niveau de cette enquête publique, car elle ne fait pas l'objet de la modification n°4 du PLU en cours. Par contre, elle peut être notée sur le registre de concertation de la révision du Plan Local d'Urbanisme actuellement en cours, disponible à l'accueil de la mairie. Ainsi, nous invitons M. Moreno à inscrire sa remarque sur ce registre.
5	**M. Bouillaguet APQNE**	L'APQNPE est une association de protection de l'environnement et des quartiers, qui a été créée en mars 2006 et regroupe la grande majorité des riverains sur les secteurs de l'Avenue de Bédarrides et ses radiales, les allées des Grillons, Coccinelles, Lusettes, Cigales, le Chemin du Moulin Vieux, le quartier des Cabanes et Chemin Vieux des Campsecs. Aucun commentaire à formuler sur les points 1 et 2 de l'avis d'enquête publique. Nos seuls avis traiteront donc du point n°3, relatif à l'AOP du secteur « entrée de ville Est ». Il est à noter qu'une révision du PLU - sans dossier précis permettant d'avoir un avis clair sur l'enjeu complet de cette révision, mais connaissant l'existence d'un permis de construire relatif à la zone commerciale actuelle, en cours d'instruction et donc non consultable pour le moment - ne permet pas de valider les divers domaines futurs et leurs retombées exactes pour le ou les quartiers concernés. - En premier lieu nous ne pouvons que nous réjouir de savoir que cette zone commerciale porte un projet de requalification, dans un		La commune n'a retrouvé, dans ses archives de ces dernières années, aucun document mentionnant les activités ou l'existence légale de cette association, notamment par des assemblées générales qui seraient tenues. Il est également à noter que M. BOUILLAGUET a son adresse et ses accès du côté du Moulin Vieux et non du côté de l'avenue de Bédarrides. La procédure de la révision du Plan Local d'Urbanisme est entièrement transparente. Le PADD, qui est le document majeur de la révision du PLU, donne les orientations précises du futur Plan Local d'Urbanisme. Depuis octobre 2021, il est en ligne sur le site Internet de la ville et tout le monde peut le consulter, le télécharger et l'imprimer.

		intérêt général pour notre commune et notre quartier.		
		- Concernant l'AOP en projet de modification, il nous est permis de constater une emprise foncière autour de la zone commerciale qui englobe certaines parties du domaine public actuel, Avenue de Bédarrides et Route de Carpentras, ceci posant question et permettant d'imaginer que ces parties seront concernées par des travaux futurs.	A préciser ?	Le porteur du projet a proposé d'intégrer des modifications au niveau du domaine public afin de rendre plus confortable les accès au projet. Ces aménagements feront l'objet d'une convention entre l'aménageur, le Grand Avignon, la Commune et le SMBS, elle sera signée avant que le permis de construire soit accordé. Le porteur de projet prendra entièrement à sa charge les aménagements.
		- La modification du relèvement de la hauteur des constructions R+2 à 11 m portée sur 30% des toitures à 14 m relève d'une incohérence avec l'habitat avoisinant – L'aménagement de cette zone peut avoir lieu sans R+2 en restant dans le raisonnable comme actuellement.	Rappel de l'incohérence de hauteur avec l'environnement existant	Comme déjà indiqué au niveau de la remarque 1 : « les hauteurs sont limitées dans la partie de logements, à l'Ouest de l'avenue de Bédarrides, car l'impact paysagé est différent. Ce quartier pavillonnaire est situé en bord de la Sorgue et de sa ripisylve. Le secteur où réside M. BOUILLAGUET est également en bordure de la zone agricole, donc non constructible, dans la partie de l'avenue de Bédarrides située au Nord de sa propriété. Concernant le projet, en plus de l'épannelage de la hauteur, nous pouvons ajouter que ce rehaussement n'impactera pas les parties urbanisées voisines au niveau des vues. En effet, aucune fenêtre ne sera présente sur les façades garantissant ainsi la quiétude des habitations voisines.
		- Page 26, il est précisé que l'obligation de desserte des nouvelles implantations par la route de Carpentras était supprimée, ceci permettant donc des accès potentiels par l'Avenue de Bédarrides, ce qui pour nous est totalement irrecevable compte tenu de la nature et des volumes de circulation attendus.	Refus du renvoi d'une partie de la circulation sur la route de Bédarrides	La commune a travaillé avec le Grand Avignon et le porteur du projet sur cette question, l'accès des véhicules légers s'effectuera uniquement au niveau de la route de Carpentras et sera sécurisé par un giratoire en anneau.
		- De nombreuses nuisances sonores existantes sur le latéral Ouest de la zone commerciale seront amplifiées par un aménagement encore plus important, il conviendrait de prévoir la	Des nuisances sonores existent déjà, ces nuisances risquent d'être amplifiées du fait	De par la configuration des constructions, les camions de livraisons seront centralisés à l'arrière du bâtiment au point le plus éloigné des habitations, les livraisons de carrefour auront lieu grâce à un quai de livraison enterré. Les groupes froids seront connectés en énergie électrique permettant

		mise en œuvre de systèmes d'isolation, murs anti-bruit performants.	du rehaussement des toitures ?	de ne pas recourir aux moteurs thermiques des remorques. Tous les groupes de réfrigération, de froid ou de ventilation seront situés dans des puits disposés en toiture permettant une atténuation importante des nuisances sonores.
		- La taille, la destination, l'implantation exacte et les conditions d'opérations du projet de réaménagement de la zone commerciale en cours d'étude sont déterminantes pour porter avis sur le bien-fondé de cette modification du PLU ; en effet le schéma de circulation des véhicules VL et PL ainsi qu'une étude d'impact sont des points fondamentaux qui manquent à la compréhension de ce dossier, considérant le point noir du carrefour du Pont de la Pierre, il nous est impossible d'appréhender l'expression de l'AOP « apaiser la circulation et le carrefour ».	Qu'en est-il du projet de carrefour ?	Ce point est pris en charge par les mesures mises en œuvre dans la convention d'aménagement quadripartite en cours et sera présentée pour vote aux assemblées délibérantes du SMBS, Grand Avignon et commune au mois de mars 2023.
		- A ce jour, aucune information préalable n'a été faite par la Mairie à l'ensemble des riverains concernés, même pas lors des visites de quartier récentes, ce que nous ne pouvons que regretter. Nous demandons qu'à l'avenir une concertation soit menée avec l'ensemble des parties.	C'est vraiment dommage !	La commune ne peut pas porter une information publique avant la délivrance ou non d'une autorisation d'urbanisme. En effet, le permis de construire étant en cours d'instruction, les articles L311-1 et L311-2 du code des relations entre le public et l'administration interdisent à la commune et aux élus de communiquer sur un dossier déposé qui n'est pas encore accordé. Par contre, M. BOUILLAGUET a été reçu directement par le porteur du projet qui a pu répondre à toutes ces questions.
		- Pour ce qui est de la partie « entrée Est » qui verrait la construction d'un lot de 20 logements sur le bord de la route de Carpentras, nous ne pouvons que donner un avis défavorable, cette zone fortement inondée dès qu'il pleut étant actuellement plantée d'une magnifique végétation accueillante sur l'entrée de commune, qu'il convient de conserver, plutôt que de bétonner encore et toujours plus, même	Opposition à l'urbanisation de la partie Est du secteur d'un point de vue hydraulique et environnemental. A préciser ?	Ce secteur est ouvert à l'urbanisation depuis de nombreuses années dans le Plan Local d'Urbanisme. La commune ne peut financièrement pas acquérir un terrain constructible pour le mettre inconstructible. Par contre, nous proposons une densité fortement limitée sur cette emprise grâce au projet OAP de la modification n°4 du PLU présentée. Le projet est ainsi limitée à 20 logements maximum alors que le PLU actuel prévoyait 50 logements par hectare. Or, les parcelles AM n°3, 4, 117-120 représentent une superficie

6	**M FERRER CAP Entraigues**	avec un bitume absorbant, constructions ramenant un nouvel afflux de circulation routière et de population, alors que l'ensemble des équipements nécessaires au développement de la population sont aujourd'hui inadaptés ou manquants. Ainsi, en vertu des éléments mentionnés ci-dessus et compte tenu du manque de transparence et d'informations sur de nombreux points très importants quant aux fonctionnements futurs et aux retombées en matière de nuisances et de sécurité pouvant être engendrées par cette modification du PLU et le projet qui lui est associé, nous émettons pour l'instant un avis défavorable, avec toutes les réserves d'usage. Le président de l'association souligne l'inquiétude des commerçants et demande une réunion rapide avec le promoteur en présence du maire. Ill met l'accent sur les risques d'activités doublon avec les commerces actuels du centre-ville, notamment Fleuriste, Boulangerie, pharmacie, légumes, restaurants ou pizzeria. Il demande des garanties sur la procédure administrative garantissant la protection des commerces existants via le rejet des candidatures de commerces pouvant faire doublon	Qu'en est-il des garanties données aux commerçants actuels de non concurrence directe ? Qu'en est-il des transferts éventuels des commerces depuis le centre-ville ?	totale de 20 000 m² soit 100 logements au niveau du PLU actuellement en vigueur. De plus, au niveau de la parcelle, il a été demandé un espace vert afin de garder une partie des arbres et de la flore existante. Et, la totalité de la parcelle AM 4 est classée en jardin protégé, donc inconstructible. Enfin, en application de l'article R122-2-1 du code de l'environnement, tout projet présenté sur ces parcelles sera soumis à l'autorité environnementale (MRae) pour avis. Enfin, la zone à aménager est en zone d'aléa hydraulique faible des Sorgues, au même titre que la parcelle de M. BOUILLAGUET, donc les règles d'urbanisme s'applique de la même façon : les planchers devront être 20 cm au-dessus de la côte de référence (article 3 des dispositions générales du PLU actuellement en vigueur). Le point du merchandising du centre a bien sûr été demandé au promoteur par la mairie afin que la commercialisation des locaux soit faite en concertation avec l'existant comme l'a relevé la Commission de CDAC qui a accordé son autorisation en décembre dernier à l'unanimité de ses membres. Les commerçants actuellement implantés sur le foncier d'opération ont bénéficiés d'une réunion d'informations qui leurs a permis d'avoir l'information la plus complète sur le projet. Pour les commerçants du centre-ville, le Président de l'association était présent à la commission de la CDAC afin d'apporter son soutien au projet. Enfin, un engagement a été pris devant le maire par le porteur du projet a ce qu'il n'y ait aucune activité concurrentielle aux commerces de centre-ville.
7	**Ville de Sorgues**	Courrier envoyé par la direction des services techniques de la ville de Sorgues le 1er février et reçu le 3 février 2023 en mairie d'Entraigues. La délibération jointe précise que la ville de Sorgues émet un avis favorable sur le projet de		La MRAe (autorité environnementale) a donné un avis tacite qui a été réputé favorable le 23 novembre 2022. Le rapport de présentation date effectivement d'octobre 2022. La note de présentation est un autre document.

		modification n°4 du PLU de la ville d'Entraigues sous réserves : - Que le dossier recueille l'avis favorable de l'autorité environnementale - De préciser la procédure mise en œuvre dans un rapport de présentation unique		

Le commissaire enquêteur

A. Pivert