

Département du VAUCLUSE



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification n° 4 du PLU

SOMMAIRE

- 1 Généralités
- 2 Organisation de l'enquête
- 3 Déroulement de l'enquête
- 4 Synthèse des avis des PPA
- 5 Analyse des observations
- 6 Les conclusions motivées et l'avis du Commissaire Enquêteur (document séparé)
- 7 Une note d'indemnisation (directement adressée au tribunal administratif)

1) GENERALITES

1.1) Le cadre général du projet

La ville d'ENTRAIGUES sur la Sorgue a considéré nécessaire de procéder à la modification n° 4 du P L U afin de répondre notamment aux objectifs suivants :

Procéder à des modifications du règlement graphique (zonage) pour le passage d'une partie de la zone AU2Ea en zone urbaine au niveau de l'usine SIBELCO, chemin des cabanes

Apporter des ajustements au règlement écrit, notamment concernant les dispositions relatives à la hauteur autorisée en zone UEb

Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs, entrée de ville Est et de la gare « renommée route de Sorgue »

L'enquête publique a été mise en place dans le cadre de la réglementation relative à ce type de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme (P L U) approuvé le 11 octobre 2017 a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 8 juillet 2019 et de trois modifications (approuvées respectivement le 29 avril 2019, le 2 octobre 2019 et le 30 mars 2021

1.2) L'objet de l'enquête

Le projet soumis à enquête a pour objet ;

Procéder à des modifications du règlement graphique pour le reclassement d'une partie de la zone AU2Ea en secteur UEa1 au niveau de l'usine SIBELCO et la réduction du périmètre de l'OAP de la gare (renommée « route de Sorgues »

Apporter des ajustements au règlement écrit de la zone UE concernant le caractère de la zone (secteur UEa1), les occupations et utilisations du sol interdites (secteur UEa1) et les dispositions relatives au stationnement et à la hauteur en secteur UEb.

Modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Entrée de ville Est et du secteur de la Gare « route de Sorgues »

1.3) Le cadre général de l'enquête publique

La procédure de modification du PLU est définie par les articles L 153.36 et suivants du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Extrait de l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

De plus l'article L 153 41 du code de l'urbanisme dispose que

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1 du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- 4° Soit d'appliquer l'article L 131.9 du présent code

1.4) Présentation succincte du projet

1.4.1 Modifications apportées au règlement graphique

La modification du règlement graphique (plan de zonage) consiste :

- 1.4.1.1 Au reclassement d'une partie de la zone AU2Ea en secteur UEa1 au niveau de l'usine SIBELCO

SIBELCO est une entreprise de niveau international dont l'un des sites est implanté sur Entraigues sur la Sorgue. SIBELCO intervient sur le marché des matières premières, principalement issues de ses carrières. L'entreprise a un objectif ambitieux de réduction de 5%/an de ses émissions de CO2 pour ses usines. Elle collabore également de façon importante et régulière avec les DREAL locales pour la réhabilitation de ses sites en fin de vie. Pour atteindre ces objectifs, l'usine a décidé d'opter pour une organisation moins centralisée impliquant la fermeture de son siège parisien et le redéploiement sur les sites régionaux dont quatre sont situés en région Sud Est. Le site d'Entraigues sur la Sorgue a été

retenu pour la réalisation de bureaux permettant l'accueil du personnel supplémentaire (environ 10 postes).



Le Site de SIBELCO est actuellement classé en zone AU2Ea qui est une zone à urbaniser stricte interdisant toutes constructions nouvelles. La modification du zonage est donc nécessaire. Ainsi la commune souhaite reclasser une partie de la zone AU2Ea existante en secteur UEa1 sur la partie abritant l'usine SIBELCO. La zone AU2Ea existante s'étend sur 11 hectares au PLU en vigueur dont 2 hectares correspondant à l'implantation actuelle des installations de l'entreprise SIBELCO.

Il s'agit donc de régulariser l'urbanisation existante en reclassant les 2 hectares de l'usine SIBELCO en secteur UEa1 et de conserver les 9 hectares restants en zone AU2Ea. Le zonage UE est celui qui correspond le plus aux activités existantes. De plus le secteur UEa est compatible avec l'assainissement autonome existant sur le site et ce secteur admet les constructions et installations à usage industriel et installation classées ICPE sous conditions. Toutefois les constructions à usage de bureau sont interdites en secteur UEa, il convient donc de créer un sous-secteur UEa1 autorisant les bureaux.

Ce nouveau zonage en UEa1 permettra donc de reconnaître les activités existantes et de permettre le développement et le maintien en place de l'entreprise SIBELCO.

1.4.1.2 A la réduction du périmètre des OAP sur le secteur de la Gare « route de Sorgues »

Le périmètre de l'OAP du secteur de la gare « route de Sorgues » est réduit en cohérence avec l'évolution des orientations sur le secteur. Le périmètre est réduit de 2.7 hectares à environ 0.9 hectares. En effet la partie Nord, Nord-Ouest en lien avec l'aménagement du pôle multimodal est supprimée car déjà réalisée. Pour la partie la plus à l'Ouest, les enjeux sont différents et relèvent d'aménagements publics où la présence d'OAP n'est pas nécessaire.

Le périmètre de l'OAP est réduit sur le secteur de la gare et les constructions au Sud revêtent un enjeu de renouvellement urbain en lien avec la gare.



1.4.2 Modifications apportées au règlement écrit

Deux modifications sont apportées au règlement écrit et portent sur :

1.4.2.1 modifications du caractère de la zone UE

La modification du caractère porte uniquement sur le secteur UEa avec l'ajout du sous-secteur UEa1 qui couvre l'usine SIBELCO

1.4.2.2 modifications de l'article UE1 occupations et utilisations du sol interdites

Une dérogation est ajoutée pour le secteur UEa1 afin de permettre la réalisation de bureaux nécessaires au développement de l'activité de SIBELCO et de régulariser les bureaux déjà existants dans l'entreprise.

1.4.2.3 modifications de l'article UE10 hauteur des constructions

Le règlement de la zone UE est modifié sur le secteur UEb afin d'augmenter la hauteur à 12 m au lieu de 9 m jusqu'à la sablière et 11m jusqu'au faîtage. De plus une possibilité de dépassement partiel pouvant atteindre 14 m est ajoutée à condition de ne pas excéder 30% de la superficie des toitures.

1.4.2.4 modifications stationnement

Les modifications portent sur la règle de stationnement vélo en secteur UEb. La dimension de l'aire de stationnement est précisée à 1.2 m². Il est apporté plus de souplesse au projet de requalification de la zone commerciale, notamment il est précisé que ces stationnements vélos pourront être clos ou couverts au lieu de seulement couverts pour les autres secteurs.

1.4.3 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation OAP

1.4.3.1 modifications de la carte de localisation des OAP

Le secteur de la gare est renommé secteur de la route de Sorgues. Le périmètre de l'OAP numéro 1 «route de Sorgues» est réduit

1.4.3.2 OAP de la route de Sorgues

L'OAP est modifié au regard des aménagements déjà réalisés correspondants au pôle d'échanges multimodal. Les modifications souhaitées par la collectivité portent sur les points suivants :

- Modification du nom du secteur
- Réduction du périmètre concerné
- Modification du contexte et des enjeux. (Nombre de logements sociaux réduits de 80 à 38)
- Réorganisation des dispositions par thématiques.

Les dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine.

- Valoriser le secteur par des opérations si possible mixtes logement/locaux professionnels (services, bureaux)

- Accueillir de nouveaux logements et réaliser une majorité de petits logements (T2/T3)
- Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant
- Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une part d'espaces verts et arborés en accord avec le caractère végétalisé de la commune.
- Favoriser des logements traversants
- Protéger les logements situés à proximité de la voie ferrée des nuisances sonores

Attention particulière portée à la qualité urbaine et architecturale sur ce secteur de la route de Sorgues.

- Suppression des dispositions concernant le logement dans le secteur B en lien avec la réduction du périmètre de l'OAP
- Adaptation des dispositions concernant le traitement des espaces publics.

Les orientations sont globalement maintenues, mais réorganisées et reformulées avec ajout du stationnement vélo

- Ajout de nouvelles dispositions concernant les accès et le stationnement. Cela vise à améliorer les accès au secteur et à prendre en compte la proximité de la gare permettant une utilisation accrue des transports en commun.
- Modification du schéma des OAP afin de correspondre aux orientations

1.4.3.3 OAP du secteur de l'entrée de ville Est



Les modifications des OAP du secteur de l'entrée de ville Est destiné à l'accueil des activités économiques (commerces et bureaux) dans sa partie Ouest et habitat dans sa partie Est sont les suivantes :

- Estimation du nombre de logements évalué à 20 logts
- Adaptation concernant le nombre d'opérations d'aménagement (initialement fixé à 2, il n'est plus quantifié)
- Classement des dispositions par secteur
- Réorganisation des dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine. Volonté globale de promouvoir la qualité urbaine et développer une approche Environnementale de l'urbanisme.
- Ajout de dispositions concernant les accès et le stationnement

- Secteur Ouest, réaménagement du parking visiteur coté rte de Carpentras avec revêtement perméable et plantation d'arbres.
- Secteur Est, création d'un accès unique et d'une sortie depuis la rte de Carpentras ainsi que l'aménagement de l'aire de stationnement à l'arrière des constructions
- Ajout de dispositions concernant le traitement des espaces verts
 - Préservation du jardin remarquable privé au centre du secteur
 - Aménagement d'un espace vert en bordure Sud-Ouest du secteur
 - Aménagement d'un espace vert central préservant la biodiversité
- Ajout de nouvelles dispositions concernant la biodiversité
 - Préservation du canal
 - Préservation de la flore patrimoniale (Gesse annuelle) au sein du secteur Est
 - Récupération de la terre végétale lors des travaux pour réutilisation dans les espaces verts créés
- Modification du schéma des OAP afin de correspondre aux nouvelles orientations
 - Créer un front bâti avec rdc actifs économiques non commerciales
 - Préserver le jardin remarquable
 - Aménager un espace vert central traité naturellement
 - Aménager des aires de stationnement visiteurs et habitants

1.5) Liste des pièces présentes dans le dossier

Tout à fait clair et compréhensible, le dossier présenté réunit toutes les pièces exigées pour ce qui concerne les documents d'urbanisme soumis à enquête publique (article R.123- 8 modifié par le décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011). Il se compose des pièces suivantes :

- Le dossier soumis à enquête publique, à savoir :
 - Rapport de présentation de la modification n°4 du PLU
 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Règlement écrit
 - Documents graphiques du règlement (plan de zonage)
 - Plan général
 - Plan Centre
 - Plan couleur, hors aléa hydraulique
- La note de présentation de la modification n°4 du PLU
- Avis favorable tacite de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas ad hoc par la MAE en date du 5 décembre
- Mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause
- Les avis émis sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune d'Entraigues sur la sorgue
- Les avis émis sur le projet de modification n4 du PLU
- Les actes administratifs de la procédure

2) ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1) Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par décision du tribunal de Nîmes N° E22000095 / 84 en date du 17 octobre 2022 pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du PLU de la ville d'Entraigues sur la Sorgue.

2.2) L'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal du 6 décembre 2022 portant organisation de cette enquête, répond aux contraintes de forme dans ses visas comme dans ses mentions :

→ L'enquête se déroulera au service urbanisme de la mairie d'Entraigues sur Sorgue, 1115 route de Sorgues du mardi 3 janvier 2023 à 14h au lundi 6 février 2023 à 12h; soit *34 jours* consécutifs.

→ Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête, seront tenues à la disposition du public au service urbanisme de la ville d'Entraigues, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles).

→ Chacun pourra prendre connaissance du projet de modification n°4 du PLU de la ville d'Entraigues sur la Sorgue et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur : - par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete.publique@mairie-entraigues.fr

_ Les observations du public transmises par courrier électronique ainsi que les observations écrites sur le registre d'enquête publique seront consultables sur ce même registre.

→ Trois permanences auront lieu au service urbanisme de la ville d'Entraigues les mardi 3 janvier de 14 à 17h, 24 janvier de 9 à 12h et le lundi 6 février 2023 de 9 à 12h.

→ Préalablement à l'ouverture de cette enquête, les mesures de publicité réglementaires ont été respectées permettant au public d'être largement informé.

→ A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés en Mairie, dès réception. Ils seront également consultables à la préfecture de Vaucluse pendant une durée d'un an. Il sera publié sur le site internet de la mairie à l'adresse www.ville-entraigues84.fr/ma_ville/urbanisme/plans-durbanisme.

2.3) Visites des lieux et réunion avec le porteur du projet

Après avoir reçu le projet de dossier d'enquête, j'ai échangé quelques remarques avec Mme Chauvot du service urbanisme concernant la rédaction de l'arrêté et l'affichage de l'enquête

publique. Celle-ci m'a invité à la visite des lieux le 19 décembre 2022 en matinée et m'a apporté des précisions quant au cadre du projet.

2.3.1 secteur AU2Ea (site SIBELCO)

L'entreprise SIBELCO se situe dans un secteur intégrant plusieurs sites industriels. Sur le site de SIBELCO, les installations industrielles actuelles sont bordées d'espaces libres végétalisés. Ces espaces sont techniquement compatibles avec l'implantation de futurs bureaux, mais inconstructibles selon les règles d'urbanisme actuelles.



2.3.2 secteur « route de Sorgues »

Nous avons visité le secteur bordant la gare « route de Sorgues » où le pôle multimodal a été aménagé. Les modifications prévues consistent à adapter les textes afin de tenir compte des aménagements déjà réalisés et des adaptations nécessaires à la réalisation des futurs projets en cohérence avec les orientations du secteur en lien avec la gare.



Abords coté gare



abord rte de Sorgues



Entrée Pole d'Echange Multimodal de Carpentras / route de Sorgues

2.3.3 secteur entrée de ville Est

Le secteur de l'entrée Est de ville comprend un petit centre commercial vieillissant avec des boutiques majoritairement fermées. Seuls le magasin Carrefour Market et quatre boutiques restantes apportent un peu d'activités dans cet environnement austère



Centre commercial existant, espace Carrefour (façade) et (arrière bordant les maisons riveraines)



Alignement de boutiques dont quatre seulement sont encore ouvertes

. La pointe Est de l'ilot est composée d'un terrain planté d'arbres fruitiers et d'une belle propriété comprenant une maison entourée d'un parc boisé.



2.4) mesures de publicité

L'information auprès du public a été diffusée :

→ Par voie de presse, le 13/12/2022 parution de l'avis d'enquête dans La Provence, le 15/12/2022 dans Vaucluse Matin, le 3/01/2023 dans la Provence, le 5/01/2023 dans Vaucluse matin

→ Les avis au public ont été affichés le 19/12/2022

Devant la mairie place du 8 mai 1945

Devant les services techniques 1115 route de Sorgues

Sur la route de Carpentras (au niveau du magasin Carrefour Market et en face de la pizzeria)

Sur le chemin des vertes rives avant l'entrée de Sibelco

Sur la route de Sorgues (au niveau de l'entrée au parking de la gare SNCF)

→ L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la ville.

3) DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1) permanences réalisées

En concertation avec Mme Chauvot du service urbanisme de la ville d'Entraigues sur la sorgue, trois permanences ont été prévues :

Le 3 janvier 2023 de 14h à 17h au service urbanisme pour le début de l'enquête

Le 24 janvier 2023 de 9h à 12h au service urbanisme

Le 6 février 2023 de 9h à 12h au service urbanisme pour clôturer l'enquête.

3.2) réunion publique

Monsieur le Maire n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique en accompagnement de l'enquête publique considérant que l'information avait été largement diffusée via des concertations menées avec les différents intervenants

3.3) comptabilisation des observations

3.3.1 secteur AU2Ea (site SIBELCO)

Mrs E. Dumoulin et J Cornot de l'entreprise SIBELCO sont venus présenter le projet de développement de leur société sur le site d'Entraigues. 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.

3.3.2 secteur « route de Sorgues »

Mme Alibert de PRIMOSUD et Martin Boiteau de Nomade Sud Architectes sont venus présenter le projet de construction d'un ensemble immobilier de 25 logements sociaux en habitat inclusif intergénérationnel et de 13 logements en accession libre. La résidence intergénérationnelle de 25 logements comprendra en RDC les bureaux et le siège de la société Habitat 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.



Futur ensemble immobilier projeté (Martin Boiteau NOMADE architectes, autorisation de publication reçu de Mme ALIBERT)

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 gérée par Grand Delta Habitat.

3.3.3 Entrée de ville Est

M. DEL SALE de la société PROXRETAIL m'a présenté le permis 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 les 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

Les espaces verts bordant 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 rte de Bédarrides.

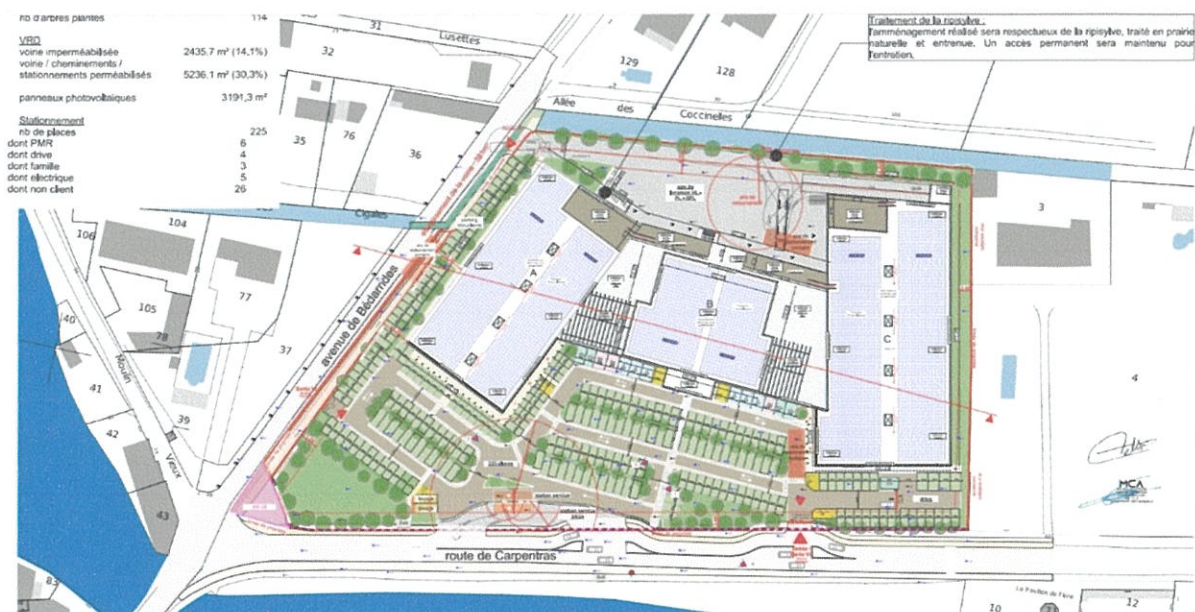
La rte de Bédarrides sera élargie avec suppression du fossé existant. Le canal sera busé au moyen de dalots en béton, de même que le ponceau actuel, afin de desservir les futures places de stationnements du personnel et les accès poids lourds.

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.

La façade coté route de Bédarrides sera végétalisée au moyen de lierres panachés fixés sur une armature inox grillagée. Le stationnement pour le personnel sera prévu en bordure du bâtiment coté rte de Bédarrides.

La façade coté rte de Carpentras sera agrémentée de bardages décoratifs et habillage bois. 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 rte de Carpentras. Le bassin de rétention sera bétonné afin de permettre un aménagement de surface qui reste à définir. Un cheminement piéton et une circulation en mode doux sont prévus en bordure de la route de Carpentras. Un arrêt de bus et une traversée aménagée de la route de Carpentras compléteront cet aménagement. Les abris vélos situés sur le parking seront couverts, ceux situés en bordure du bâtiment ne le seront pas afin de limiter l'impact visuel en façade du futur bâtiment. L'abri vélo destiné au personnel sera fermé et couvert.

L'augmentation de la hauteur de construction et le fait que des abris vélos ne soient pas couverts nécessitent des modifications du PLU telles que prévues au projet modificatif n° 4



Plan masse du futur secteur commercial (autorisation de publication reçu de M. DEL SALE)

L'APQNPE (Association de Protection et de défense des Quartiers au Nord du Pont de la pierre à Entraigues sur la sorgue) représentée par M. Bouillaguet est une association de protection de l'environnement et des quartiers, qui a été créée en mars 2006 et qui regroupe 35 familles situées 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 Campsec).

L'association ne peut que se réjouir de savoir que cette zone commerciale porte un projet de requalification, dans un intérêt général pour notre commune et notre quartier.

- 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.
- 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.
- 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 mise en œuvre de systèmes d'isolation, murs anti-bruit performants.
- 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 du dossier, notamment le point noir du carrefour du Pont de la Pierre. Ces aménagements vont-ils dans le sens d'apaiser la circulation et le carrefour.
- 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.

- 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, l'association ne peut que donner un avis défavorable. En effet cette zone fortement inondée dès qu'il pleut est actuellement plantée d'une magnifique végétation accueillante sur l'entrée de commune. Il convient de conserver la végétation actuelle plutôt que de bétonner encore et toujours plus, même avec un bitume absorbant. Les constructions vont générer 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.

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, l'association émet un avis défavorable au projet.

M Ferreux président de l'association CAP d'Entraigues souligne l'inquiétude des commerçants et demande une réunion rapide avec le promoteur en présence du maire. Il met l'accent sur les risques d'activités doublons avec les commerces actuels du centre-ville, notamment Fleuriste, Boulangerie, pharmacie, légumes, restaurants et pizzerias. Les principaux besoins évoqués concernent crèche, kiné, dentiste, bricolage.

Il demande des garanties sur les modalités de la procédure administrative devant garantir la protection des commerces existants via le rejet des candidatures de commerces sur le futur centre commercial pouvant faire doublon avec ceux existants au centre-ville. Le problème des transferts potentiels de commerces du centre-ville vers le petit centre commercial est évoqué et devra être maîtrisé au niveau de la mairie.

3.3.4 Emplacement réservé 16 parcelle BM173

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 potentiel acquéreur. 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 l'avait informé par courrier du 11 décembre 2019 de sa volonté de supprimer cet emplacement réservé, mais l'enquête publique liée à la modification du PLU d'octobre 2021 aurait confirmé le maintien de cet emplacement réservé.



3.3.5 Ville de Sorgues

Un Courrier envoyé par la **direction des services techniques de la ville de Sorgues** le 1 février 2023 a été reçu le 3 février 2023 en mairie d'Entraigues. La délibération jointe à ce courrier précise que la ville de Sorgues émet un avis favorable sur le projet de 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.

3.4) clôture de l'enquête

A l'issue de la troisième permanence en date du 6 février 2023 à 12 heures j'ai clôturé le registre d'enquête mis à disposition du public. Le registre comprend les remarques formulées par six personnes et par la mairie de Sorgues ainsi que les trois courriers remis en compléments de leurs interventions. Ces courriers sont joints en annexe du registre d'enquête.

J'ai donc pris le dossier d'enquête et le registre comme support de réflexions pour l'élaboration du présent rapport.

4) SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

MRAE : Avis favorable tacite de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas ad hoc en date du 5 décembre 2022

Grand Avignon en date du 20 décembre 2022 : pas d'observations particulières

Préfecture en date du 25 novembre 2022 : les deux premiers points n'appellent pas d'observations particulières. **Concernant la modification de l'OAP du secteur « entrée de ville Est », il existe de nombreux éléments de qualité paysagère aux abords du site. Cela nécessite une attention particulière et un traitement paysager et architectural de qualité. Il est regrettable que l'alignement d'arbres le long de la route de Carpentras prévu à l'OAP actuelle soit supprimé. A minima il convient de proposer un projet paysager de qualité conciliant les contraintes d'accès et d'organisation du site. Il est rappelé la nécessité d'intégrer au sein des plans de zonage modifiés l'évolution du zonage liée au projet de centre pénitentiaire ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 1^{er} février 2022.**

CCI en date du 8 novembre : 2022, avis favorable sur tous les points

Syndicat Mixte pour le SCOT du bassin de vie d'Avignon en date du 28 novembre 2022 : avis favorable sur tous les points

5) ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.1) secteur AU2Ea (site SIBELCO)

Les justifications de la modification sont claires. La société SIBELCO a clairement expliqué la situation de l'entreprise et les raisons qui l'ont conduites à déposer un permis pour la création de nouveaux bureaux. L'implantation de nouveaux bureaux sur le site pour accueillir les agents venant de leur siège parisien conditionne le maintien sur site et la sauvegarde des activités actuelles. La création d'un nouveau secteur UEa1 limité au site SIBELCO répond aux besoins de l'entreprise et n'impacte pas le reste du secteur.

5.2) secteur « route de Sorgues »

Les modifications proposées sont en lien avec l'aménagement du PEM et le développement des liaisons de transport en commun (ferroviaires et bus) qui permettent de limiter les usages de la voiture.

La valorisation des opérations mixtes logement/locaux professionnels de service et bureaux est en lien avec le développement des transports en commun. La diminution des emplacements de stationnement va permettre d'augmenter l'emprise des espaces verts et faciliter la conservation des arbres existants. Cela se traduira par une meilleure qualité urbaine et architecturale.

Le projet de permis proposé par PRIMOSUD s'intègre bien aux nouvelles orientations résultant des nouvelles modifications apportées au PLU de ce secteur. Cet ensemble immobilier de 25 logements sociaux en habitat inclusif intergénérationnel et de 13 logements en accession libre apportera de l'activité via les bureaux et le siège de la société Habitat humanisme gestionnaire des futurs logements prévus en RDC. Il restera un local d'activité libre pour répondre aux éventuels besoins du quartier.

5.3) secteur Entrée de ville Est

5.3.1 secteur commercial Ouest

Les remarques formulées par l'association de riverains APQNE portent sur les points suivants :

- Hauteur des bâtiments

Pour l'association, cette surélévation de 9 à 12m avec dépassements ponctuels jusqu'à 14m sur moins de 30% de la surface de toitures est perçue comme incohérente vis à vis de l'habitat avoisinant. En effet on ne trouve pas de justifications précises à la nécessité d'augmenter les hauteurs des futures constructions sur ce secteur commercial. Sur la partie logements situés à l'Est de ce secteur, les règles du futur PLU mettent l'accent sur la nécessité de continuité avec les bâtiments riverains existants en conservant une hauteur maximale de 9m.

Selon les informations fournies par la société PROXRETAIL le second étage du bâtiment prévu au permis reste conditionné à la modification de la hauteur autorisée au PLU. Cet étage serait occupé par une crèche et un restaurant profitant des espaces extérieurs en toiture. J'ai pris contact avec le service du PMI qui m'a confirmé qu'une telle activité peut être prévue en étage dans la mesure où les accès PMR sont assurés. Les différentes personnes intervenues au cours

de cette enquête m'ont confirmé un manque flagrant de places en crèche sur Entraigues sur la Sorgue.

Interrogé sur cette augmentation de la hauteur autorisée, la collectivité répond que « 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 ».

- Desserte

La nouvelle réglementation issue de la modification du PLU ouvrira la possibilité d'accès au futur centre commercial via la route de Bédarrides. L'association APQNE s'oppose fortement à cela du fait que le carrefour du pont de la pierre et les caractéristiques techniques de la route de Bédarrides ne sont pas adaptés à une forte augmentation de Trafic et au passage de poids lourds. En effet le ponceau existant ne serait pas compatible avec les charges engendrées par le passage de gros camions de livraison devant desservir le futur centre commercial.

Il faut noter que les services de l'Etat rappellent les éléments architecturaux remarquables situés à proximité de la route de Bédarrides et le riche contexte paysager. Dans le cadre du permis, les accès aux places de stationnement du personnel et les accès camions se feront depuis la route de Bédarrides via un élargissement de la voie actuelle sur toute la longueur du futur centre commercial avec busage du canal bordant la voie et le remplacement du ponceau par des dalots béton comme figuré au plan ci-dessous.



Cette route dessert un quartier résidentiel et bénéficie d'un riche caractère paysager et d'ouvrages hydrauliques intéressants. Les photos ci-dessous ont été prises à l'emplacement de ces futurs travaux.



Photos prises au Sud du ponceau actuel et sur l'accotement Est de la voie (localisation des dalots projetés)

Le projet de permis de construire déposé par la société PROXRETAIL prévoit la destruction de ces ouvrages et du canal. Interrogé à ce sujet, la collectivité précise que « 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 ».

Par ailleurs la collectivité apporte des précisions concernant la modification apportée aux sorties et entrées VL du futur centre commercial qui auront lieux au niveau de la route de Carpentras. Un giratoire sécurisé sous forme d'anneau sera implanté sur la route de Carpentras afin de permettre l'accès des véhicules individuels en toute sécurité.

Compte tenu du refus formulé par l'association APQNE quant à l'ouverture de la desserte du futur centre commercial via l'avenue de Bédarrides, une concertation avec les riverains s'avère donc nécessaire puisque la desserte PL via l'avenue de Bédarrides serait maintenue.

Interrogé sur le projet de réaménagement du carrefour route de Carpentras / avenue de Bédarrides, la collectivité précise que « le carrefour au niveau de la boulangerie 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 ».

- Bruit

L'association APQNE rappelle que des nuisances sonores sont déjà existantes sur le site aux abords du magasin Carrefour actuel. A travers la rénovation projetée, les équipements de chauffage/climatisation vont être multipliés ainsi que les sources de nuisances. La collectivité a précisé qu'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. Malgré tout l'augmentation des hauteurs des bâtiments tendra à augmenter la portée de ces nuisances.

- Activités

L'association des commerçants CAP d'Entraigues attire l'attention sur la fragilité de l'activité des commerces du centre-ville suite à la crise du COVID. La crainte majeure des commerçants est liée au risque de doublons entre les futurs commerces à venir et ceux existants en centre-ville. L'association rappelle que la collectivité aurait pris des engagements vis-à-vis des commerçants du centre-ville afin d'interdire toutes activités doublon.

Interrogé à ce sujet la collectivité précise que 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 à ce qu'il n'y ait aucune activité concurrentielle aux commerces de centre-ville.

Interrogé sur le problème des transferts potentiels des commerces du centre-ville vers le nouveau centre commercial, la collectivité n'a pas apporté de réponse.

5.3.2 secteur logement Est

L'association des riverains s'oppose à l'urbanisation de ce secteur Est destiné aux logements du fait du caractère paysager de cet espace et des risques d'inondation. La collectivité rappelle que l'urbanisation sur ce secteur est déjà ouverte au PLU actuel. Les modifications n°4 du PLU prévoient la réduction du nombre de logements sur ce secteur (20 logts). Par ailleurs les modifications proposées tendent à créer un jardin protégé sur la parcelle AM4 et la création d'espaces verts pour préserver la végétation existante dans les futurs projets immobiliers. Ce secteur est classé en zone d'aléas faibles en matière d'inondation.

5.4) Emplacement réservé 16 parcelle BM173

Cet emplacement réservé n'est pas concerné par le projet n°4 de modifications du PLU. Cette remarque est donc hors sujet. Interrogé à ce sujet, la collectivité précise que cette remarque peut être portée sur le registre de concertation de la révision du PLU actuellement en cours.

5.5) ville de Sorgues

La MRAE a donné un avis tacite qui a été réputé favorable le 23 novembre 22. Le rapport de présentation date d'octobre 22. La note de présentation est un autre document.

Avignon le 2 mars 2023

Le commissaire enquêteur

A PIVERT

