ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

Commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue

Département du Vaucluse (84)

Modification n°4 du

Plan Local d'Urbanisme

PLU

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation du P.L.U. : DCM du 11/10/2017
Approbation de la modification n°1 du P.L.U : DCM du 29/04/2019
Approbation de la révision allégée n°1 du P.L.U. : DCM du 08/07/2019
Approbation de la modification n°2 du P.L.U. : DCM du 02/10/2019
Approbation de la modification n°3 du P.L.U. : DCM du 30/03/2021
Approbation de la Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU n°1 : 01/02/2022
Approbation de la modification n°4 du P.L.U. : DCM du 30/03/2023

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....5

I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU.....7

I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....7

I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLU D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE.....8

II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES.....9

II.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....10

II.1.1. Reclassement d'une partie de la zone AU2Ea en UEa1 au niveau de l'usine SIBELCO existante.....10

II.1.2. Modifications apportées aux périmètres faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....13

II.2. MODIFICATIONS DIVERSES APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT.....14

II.2.1. Modification du caractère de la zone UE.....14

II.2.2. Modification de l'article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....15

II.2.3. Modification de l'article UE10 – Hauteur des constructions.....15

II.2.4. Modification de l'article UE12 – Stationnement.....16

II.3. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).17

II.3.1. Introduction – Carte de localisation des OAP.....17

II.3.2. OAP du secteur de la Gare - « Route de Sorgues ».....19

II.3.3. OAP du secteur de « l'Entrée de ville Est ».....24

III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....33

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

I. PREAMBULE

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

La ville d'Entraigues-sur-la-Sorgue a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2017. Il a depuis fait l'objet d'une révision allégée (approuvée le 8 juillet 2019) ainsi que de trois modifications (approuvées respectivement le 29 avril 2019, le 2 octobre 2019 et le 30 mars 2021).

Par ailleurs, le 1er février 2022, un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique a entraîné la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'un centre pénitentiaire.

Par arrêté du Maire du 5 septembre 2022, la ville a prescrit la modification n°4 du PLU.

Cette procédure a notamment pour objet de :

- Procéder à des modifications du règlement graphique (zonage) 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) des secteurs, entrée de ville Est et de la gare – « route de Sorgues ».

I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est notamment 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. »

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

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 Ier 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. »

I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLU D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

Le dossier de modification n°4 du PLU contient les pièces modifiées suivantes :

- **Le rapport de présentation** de la modification n°4 du PLU ;
- **Le règlement écrit modifié ;**
- **Le règlement graphique (plans de zonages) du règlement modifié ;**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées.**

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

NB : les documents modifiés dans le cadre de la Modification n°4 du PLU intègrent également les modifications effectuées sur le zonage, le règlement et les OAP, réalisées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du projet de centre pénitentiaire (arrêté préfectoral du 1er février 2022).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

II.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

- Au reclassement d'une partie de la zone AU2Ea en secteur UEa1 au niveau de l'usine SIBELCO, chemin des Cabanes ;
- À la réduction du périmètre des OAP sur le secteur de la Gare – « Route de Sorgues ».

NB : le règlement graphique modifié suite à la Modification n°4 du PLU intègre également les modifications effectuées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du projet de centre pénitentiaire (arrêté préfectoral du 1er février 2022).

II.1.1. RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA ZONE AU2EA EN UEA1 AU NIVEAU DE L'USINE SIBELCO EXISTANTE

Un besoin de développement de l'activité de l'entreprise SIBELCO

SIBELCO est une entreprise de niveau international, dont l'un des sites est implanté sur Entraigues-sur-la-Sorgue depuis de nombreuses années (site de broyage, séchage de sable, vrac et conditionné).

SIBELCO intervient sur le marché des matières premières, principalement issues de ses carrières. Elle fournit notamment les secteurs de l'industrie du verre, du bâtiment, de la céramique, de la filtration, etc., ainsi que des sports et loisirs (sols techniques des golfs, centres hippiques, stades…).

L'entreprise a un objectif ambitieux de réduction de 5%/an (2021-2030) de ses émissions de CO2 pour ses usines. Elle s'inscrit dans un passage progressif aux bio-carburants et véhicules hybrides rechargeables. Elle collabore également de façon importante et régulière avec les DREAL locales pour la réhabilitation ses sites en fin de vie.

Pour atteindre ces objectifs, l'entreprise a décidé d'opter pour une organisation moins centralisée, en fermant son siège parisien, en faveur de sites régionaux dont quatre sont situés en région sud-est (Hostun, Besoin, Entraigues-sur-la-Sorgue et Balaruc).

Le site d'Entraigues-sur-la-Sorgue a été retenu pour réaliser de nouveaux bureaux, permettant d'accueillir du personnel supplémentaire (environ 10 postes).

Reclassement partiel de la zone AU2Ea en UEa1

Le site de SIBELCO est actuellement classé en zone AU2Ea au PLU, qui est une zone à urbaniser « stricte » interdisant toutes constructions nouvelles.

Pour la réalisation de ce projet, une modification du zonage et du règlement du PLU 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 existante.

La zone AU2Ea existante s'étend sur environ 11 hectares au PLU en vigueur dont environ 2 hectares sont actuellement occupés par les constructions et installations de l'entreprise SIBELCO.

Le site SIBELCO dispose d'un bâtiment principal destiné à la production, avec des broyeurs, des séparateurs et des silos de stockage, un bâtiment secondaire occupé par l'atelier de séchage, un bâtiment accolé au bâtiment de production, destiné au stockage des consommables et des produits finis conditionnés en sacs, des bureaux et locaux sociaux.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

Il s'agit donc de régulariser l'urbanisation existante en reclassant les 2 hectares actuellement occupés par 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 à la réalité de l'occupation du sol actuelle (activité existante), puisqu'il couvre les zones à vocation économique, commerciale, artisanale ou de bureaux de la commune.

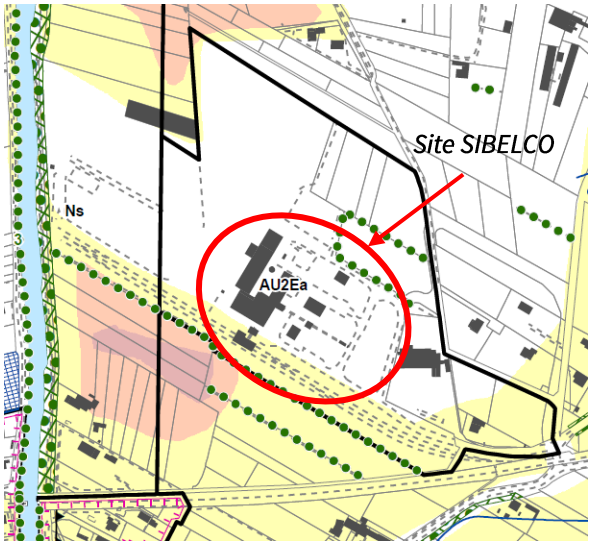
Plus précisément, le secteur UEa a été désigné car il est le seul admettre un dispositif d'assainissement autonome. En effet, l'usine SIBELCO dispose d'un système d'assainissement collectif propre à son activité. De plus, ce dernier est en capacité à recevoir les eaux usées générées par le projet de construction de nouveaux bureaux.

Par ailleurs, le secteur UEa admet les constructions et installations à usage industriel, ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous conditions.

Toutefois, les constructions à usage de bureaux sont interdites en secteur UEa. C'est pourquoi un nouveau sous-secteur est créé « UEa1 » pour y autoriser les bureaux.

A noter que ce secteur n'est pas concerné par l'aléa hydraulique.

Le classement de ce secteur en « UEa1 » permettra à la fois de reconnaître l'activité existante, mais également de permettre son développement.

Extrait du zonage avant la modification n°4	Extrait du zonage après la modification n°4
	

Un site particulièrement adapté à l'accueil de nouveaux bureaux de l'entreprise

Pour l'entreprise SIBELCO, le site d'Entraigues correspond le mieux à ce projet, au regard de plusieurs points :

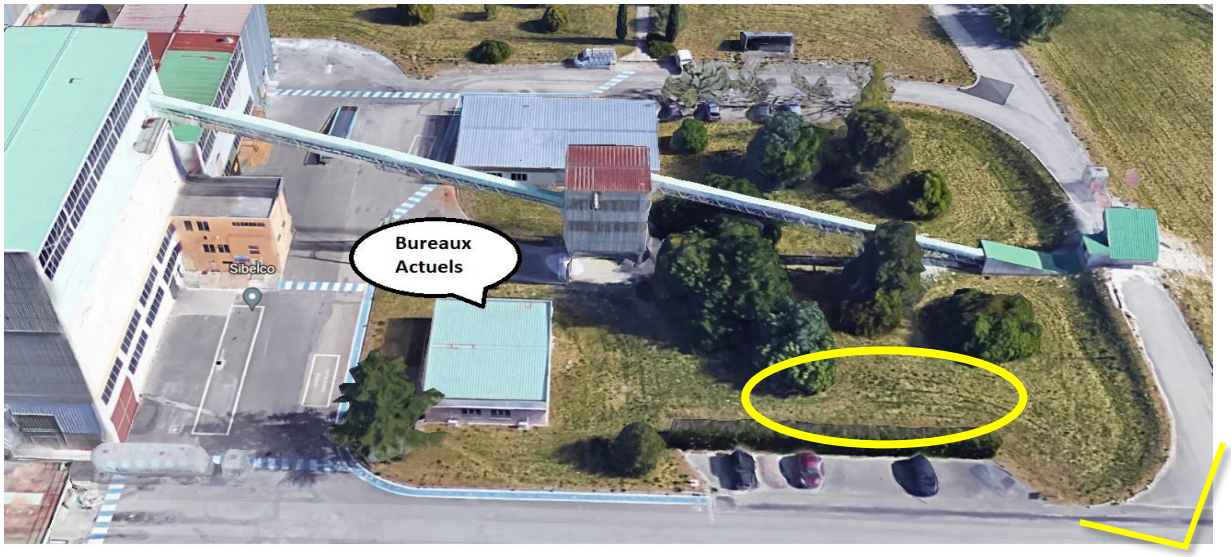
- Une situation géographique centrale dans la région,
  - Une bonne attractivité pour les futurs employés, de par la proximité d'Avignon,
  - Une très bonne accessibilité grâce à sa sortie voie rapide ;
  - La proximité des zones d'activités d'Avignon et du Pontet.
- La disponibilité de quelques bureaux après réorganisation (dont moins à ajouter dans l'agrandissement),
- La présence d'un terrain disponible pour l'agrandissement (pas possible pour les autres sites),
- Un site ayant des projets de développement d'activité dans les années à venir ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

A l'échelle de la commune, il est logique d'implanter les bureaux de SIBELCO sur l'emprise de l'entreprise existante plutôt qu'ailleurs sur le territoire communal, d'autant que les zones d'activités existantes sont déjà toutes urbanisées.

Plus précisément, à l'échelle du site, il s'agit du secteur le plus approprié, situé en continuité des locaux existants et notamment à proximité des bureaux actuels. Par ailleurs, l'emplacement envisagé pour les futurs bureaux permettra de préserver les arbres existants.

Implantation envisagée pour la construction des nouveaux bureaux de SIBELCO



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

II.1.2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PERIMETRES FAISANT L'OBJET D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le périmètre de l'OAP du secteur de la Gare (renommé « Route de Sorgues ») est réduit, en cohérence avec l'évolution des orientations sur ce secteur (voir détail des justifications en partie II.3 du présent rapport de présentation).

Son périmètre passe d'environ 2,7 hectares à environ 0,9 hectare.

En effet, toute la partie nord / nord-ouest, en lien avec l'aménagement du pôle multimodal est supprimée, les aménagements ayant déjà été réalisés.

Pour la partie la plus à l'ouest, les enjeux sont différents et relèvent d'aménagements publics, où la présence d'une OAP n'est pas nécessaire.

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

Extrait du zonage avant la modification n°4	Extrait du zonage après la modification n°4

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

II.2. MODIFICATIONS DIVERSES APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Seulement quatre modifications sont apportées au règlement écrit et portent sur :

- Le caractère de la zone UE, en secteur UEa et sous-secteur UEa1,
- L'article 1 de la zone UE, en sous-secteur UEa1,
- L'article 10 de la zone UE (hauteur autorisée), concernant le secteur UEb,
- L'article 12 de la zone UE (stationnement), concernant le stationnement vélo pour les bureaux, commerces et artisanat en secteur UEb.

NB : le règlement écrit modifié suite à la modification n°4 du PLU intègre également les modifications effectuées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du projet de centre pénitentiaire (arrêté préfectoral du 1er février 2022).

II.2.1. MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE UE

En cohérence avec l'évolution du zonage sur ce secteur, par le reclassement d'une partie de la zone AU2Ea en secteur UEa1, le caractère de la zone UE est modifié.

La modification du caractère de la zone concerne uniquement le secteur UEa, afin d'ajouter le sous-secteur UEa1 qui couvre l'usine existante SIBELCO.

Extrait du règlement avant la modification n°4 (extrait zone UE)	Extrait du règlement après la modification n°4 (extrait zone UE)
Caractère de la zone La zone UE est une zone à vocation économique, commerciale, artisanale ou de bureaux. La zone UE comprend différents secteurs : - un secteur UEa, correspondant au sud de la zone du Couquiou ; […]	**Caractère de la zone** La zone UE est une zone à vocation économique, commerciale, artisanale ou de bureaux. La zone UE comprend différents secteurs : - un secteur UEa, correspondant au sud de la zone du Couquiou et un sous-secteur UEa1 correspondant à l'usine existante SIBELCO ; […]

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

II.2.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Une dérogation est ajoutée pour le sous-secteur UEa1 afin de permettre la réalisation de bureaux, nécessaire au développement de l'activité de SIBELCO.

De plus, il s'agit également de régulariser la présence des bureaux déjà existants de l'entreprise.

Extrait du règlement avant la modification n°4 (extrait zone UE)	Extrait du règlement après la modification n°4 (extrait zone UE)
Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites En secteur UEa : - Les constructions et installations à usage d'habitation ; - Les constructions et installations à usage de bureaux ; […]	**Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites** En secteur UEa : - Les constructions et installations à usage d'habitation ; - Les constructions et installations à usage de bureaux, à l'exception du sous-secteur UEa1 ; […]

II.2.3. MODIFICATION 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 mètres au lieu de 9 mètres jusqu'à la sablière et 11 mètres jusqu'au faîtage.

De plus, une possibilité de dépassement partiel de la hauteur pouvant atteindre 14 mètres est ajouté, à condition qu'elle n'excède pas 30% de la superficie des toitures.

L'augmentation des hauteurs sur ce secteur doit permettre la mise en œuvre du projet de requalification globale de la zone commerciale.

Extrait du règlement avant la modification n°4 (extrait zone UE)	Extrait du règlement après la modification n°4 (extrait zone UE)
ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions […] En secteur UEb : La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 9 mètres jusqu'à la sablière et 11 mètres jusqu'au faîtage. […]	**ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions** […] En secteur UEb : La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder ~~9 mètres jusqu'à la sablière et 11 mètres jusqu'au faîtage.~~ 12 mètres. Un dépassement partiel pouvant atteindre 14 mètres sera possible s'il n'excède pas 30 % de la superficie des toitures. […]

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

II.2.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

L'article 12 de la zone UE (stationnement) est modifié concernant la règle du stationnement vélo, en secteur UEb.

La dimension de l'aire de stationnement est précisée, elle est de 1,2 m².

Par ailleurs, la règle est modifiée afin d'apporter plus de souplesse au projet de requalification de la zone commerciale et permettre une intégration plus aisée de cette obligation.

Pour ce secteur UEb, il est précisé que ces stationnements dédiés aux vélos pourront être clos ou couverts (au lieu de seulement couverts pour les autres secteurs).

Extrait du règlement avant la modification n°4 (extrait zone UE)	Extrait du règlement après la modification n°4 (extrait zone UE)
ARTICLE UE 12 – Stationnement […] 12.2 – Bureaux, commerces ou artisanat […] Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée. […]	**ARTICLE UE 12 – Stationnement** […] 12.2 – Bureaux, commerces ou artisanat […] Stationnement vélo : - **Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEb :** une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée. - **En secteur UEb :** une aire de stationnement (1,2 m²) ~~couverte et~~ sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée. Les stationnements pourront être clos et/ou couverts en fonction de l'intégration possible dans les projets. […]

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

II.3. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les modifications apportées aux OAP concernent les secteurs suivants :

- Carte de localisation des OAP ;
- Secteur de la gare - « route de Sorgues » ;
- Secteur de « l'Entrée de ville Est ».

Les modifications concernent les parties écrite et graphique des OAP.

NB : le document des OAP modifié suite à la Modification n°4 du PLU intègre également les modifications effectuées dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du projet de centre pénitentiaire (arrêté préfectoral du 1er février 2022).

II.3.1. INTRODUCTION – CARTE DE LOCALISATION DES OAP

En introduction du document des OAP, l'OAP du secteur de la gare est renommé en secteur de la « Route de Sorgues ».

La carte de localisation des OAP est modifiée, avec la réduction du périmètre de l'OAP n°1 (Route de Sorgues).

Afin de prendre en compte de la Déclaration d'Utilité Publique emportant la mise en compatibilité du PLU pour la réalisation du projet de centre pénitentiaire, la carte de localisation des OAP est également modifiée avec l'ajout du secteur n°9 correspondant Centre pénitentiaire. Par souci de lisibilité, l'orientation de la carte est modifiée (du format paysage au format portrait).

Extrait des OAP avant la modification n°4 (extrait Introduction des OAP)	Extrait des OAP après la modification n°4 (extrait Introduction des OAP)
INTRODUCTION : FONDEMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) […] **HUIT ORIENTATIONS DONT UNE THEMATIQUE** […] **Huit OAP qui concernent des secteurs de l'aire urbaine du territoire** – La première porte sur le secteur de la Gare. Situé à l'articulation entre la gare et le pôle multimodal, les Ferrailles et le centre ancien, le secteur est éminemment stratégique et favorable à l'installation d'une population peu motorisée ; […]	**INTRODUCTION : FONDEMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** […] **~~NEUF~~ ~~HUIT~~ ORIENTATIONS DONT UNE THEMATIQUE** […] **Neuf ~~Huit~~ OAP qui concernent des secteurs de l'aire urbaine du territoire** – La première porte sur le secteur de la ~~Gare~~ « Route de Sorgues ». Situé à l'articulation entre la gare et le pôle multimodal, les Ferrailles et le centre ancien, le secteur est éminemment stratégique et favorable à l'installation d'une population peu motorisée ; […] – La neuvième OAP concerne le secteur du projet de Centre pénitentiaire, au sud de la RD942 et au nord-est de la zone d'activités du Plan. Ces neuf ~~huit~~ secteurs sont repérés sur la carte suivante.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

Carte de localisation des 9 secteurs d'OAP après modification n°4 du PLU

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

II.3.2. OAP DU SECTEUR DE LA GARE – « ROUTE DE SORGUES »

L'OAP du secteur de la Gare est modifiée au regard des aménagements déjà réalisés du pôle d'échanges multimodal.

Ainsi, dans le cadre de la modification n°4 du PLU, la commune a souhaité procéder aux modifications suivantes :

- **Modification du nom du secteur**

Le secteur de la gare devient le secteur de la "Route de Sorgues".

Les abords de la gare ayant déjà été réaménagés, les orientations portent plus précisément sur le secteur au sud de la gare, le long de la route de Sorgues.

- **Réduction du périmètre concerné par l'OAP**

Comme vu précédemment (voir II.1.2 du présent rapport), le périmètre concerné par l'OAP est réduit sur les partie nord / nord-ouest, au regard des aménagements du pôle multimodal déjà réalisés. Il passe d'environ 2,7 hectares à environ 0,9 hectare.

Pour la partie la plus à l'ouest, les enjeux sont différents et relèvent d'aménagements publics où la présence d'une OAP n'est pas nécessaire.

Le périmètre de l'OAP est réduit sur le secteur de la Gare et les constructions au sud qui revêtent des enjeux particuliers de renouvellement urbain, en lien avec la Gare.

A noter que cette réduction du périmètre est également retranscrite dans la carte de localisation des différents secteurs soumis à OAP en introduction du document des OAP.

- **Modification du contexte et des enjeux**

Le nombre de logements est revu à la baisse, passant de 80 logements sociaux à environ 38 logements au total.

En effet, la résidence intergénérationnelle ayant déjà été réalisée, cette orientation ne concerne plus que la parcelle située à l'ouest de celle-ci.

- **Réorganisation des dispositions par thématiques**

Les dispositions sont globalement réorganisées par thématique.

- **Les dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine**

Comme mentionné précédemment, les dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine sont regroupés en un seul paragraphe.

Les dispositions sont en grande partie revues, avec de nouvelles orientations ou des adaptations.

Ainsi, les dispositions générales concernant le programme et les principes de composition urbaine de la modification n°4 du PLU sont les suivantes :

- Valoriser le secteur par des opérations si possible mixtes logements/locaux professionnels (services, bureaux).
- Accueillir de nouveaux logements et réaliser une majorité de petits logements (T2 / T3) (principe déjà existant au PLU en vigueur dans les "dispositions concernant le logement dans le secteur B", avec la priorité donnée aux logements de type 2 et 3).

  Cette orientation vise à diversifier le parc et à fluidifier les parcours résidentiels.
- Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments.
- 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.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

- Favoriser les logements traversants.
- Protéger les logements situés à proximité de la voie ferrée des nuisances sonores (orientation déjà existante dans les "Dispositions concernant le principe de composition urbaine").
- Une attention particulière sera portée à la qualité urbaine et architecturale afin de marquer l'entrée du « Quartier Gare » (orientation déjà existante au PLU en vigueur dans les "dispositions concernant le logement dans le secteur B").

Ces différentes orientations s'inscrivent dans la volonté globale de promouvoir la mixité fonctionnelle, la qualité urbaine et développer une approche environnementale de l'urbanisme, permettant notamment d'offrir une qualité d'usage aux futurs habitants et de répondre aux enjeux du changement climatique.

- **Suppression des dispositions concernant le logement dans le secteur B**

En lien avec la réduction du périmètre de l'OAP, l'OAP ne s'applique désormais qu'au secteur est. Par conséquent, le classement des secteurs A et B n'a plus lieu d'être.

- **Adaptation des dispositions concernant le traitement des espaces publics**

Les orientations sont globalement maintenues, bien que réorganisées et légèrement reformulées (suppression du terme "toutefois", suppression "des espaces publics" pour la seconde orientation, avec ajout de l'exemple du stationnement vélo.

Le principe de limitation du stationnement automobile est déplacé dans les nouvelles dispositions en matière d'accès et de stationnement (voir point suivant).

Ces différentes orientations visent à préserver la fonction première du parking de la Gare : parking relais pour les personnes empruntant les transports en commun (TER ou lignes de bus du Grand Avignon) et à assurer la qualité du cadre de vie (végétalisation et développement des circulations douces).

- **Ajout de nouvelles dispositions concernant les accès et le stationnement**

Un nouveau paragraphe dédié aux dispositions en matière d'accès et de stationnement est créé pour améliorer la compréhension des OAP.

Ce dernier comprend une nouvelle orientation visant à créer un accès unique depuis la route de Sorgues, desservant les futurs logements.

La résidence intergénérationnelle ayant déjà été réalisée, elle dispose de son propre accès.

Ce paragraphe reprend l'orientation visant à limiter le stationnement automobile des futures constructions, en mettant à profit la proximité de la gare (initialement dans les dispositions concernant le traitement des espaces publics).

Ces orientations visent à améliorer les accès au secteur et à prendre en compte sa situation, à proximité immédiate de la Gare qui permet en effet de miser sur l'utilisation accrue des transports en commun.

- **Modification du schéma des OAP afin de correspondre aux nouvelles orientations**

Le schéma des OAP est simplifié pour correspondre aux nouvelles orientations et son périmètre est réduit.

Il ne comprend plus des zones A et B mais seulement la zone à l'est (correspondant à la zone B)

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

Extrait des OAP avant la modification n°4 (extrait secteur de la Gare-« Route de Sorgues »)	Extrait des OAP après la modification n°4 (extrait secteur de la Gare-« Route de Sorgues »)
LE SECTEUR DE LA GARE *Rappel du contexte et des enjeux* *La récente ouverture de la gare aux voyageurs transforme les habitudes de déplacements des Entraiguois. Le secteur de la gare devient une entrée de ville et le SCoT identifie d'ailleurs le quartier comme un secteur stratégique de développement urbain.* *L'enjeu est donc de valoriser ce secteur stratégiquement placé, à proximité du centre-ville et du futur quartier des Ferrailles, en y accueillant notamment des habitants demandeurs en services de proximité et transports en commun, le «3ème âge», dans un objectif de mixité générationnelle.* → Superficie = 2,7 hectares → Rappel du zonage = zone UC, secteurs UCa et UCg → Estimation du nombre de logements constructibles : le secteur B (cf. schéma) pourrait accueillir environ 80 logements locatifs sociaux à destination du 3ème âge (résidence de service). **LES DISPOSITIONS PRISES** **Dispositions générales concernant le programme** – Valoriser le secteur par des opérations si possible mixtes logements/locaux professionnels (services, bureaux, commerces) ; – Profiter de la proximité de la gare, du pôle multimodal et du centre-ville pour limiter le nombre de places de stationnement des opérations nouvelles ; – Concernant le logement, orienter le projet à destination des personnes âgées (l'objectif étant de cibler un public peu demandeur en stationnement, et usagers des services et commerces de proximité). **Disposition concernant le logement dans le secteur B** – Au niveau du secteur B, une plus grande hauteur bâtie est acceptée pour permettra la réalisation de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées : R+3+attique. – La priorité sera donnée aux logements de type 2 et 3. – Pour les constructions atteignant la hauteur plafond dans le secteur B, les toitures terrasses seront privilégiées. – Une attention particulière sera portée à la qualité urbaine et architecturale afin de marquer l'entrée du quartier gare. **Dispositions concernant le traitement des espaces publics** – Limiter le stationnement automobile des futures constructions en mettant à profit la proximité de la gare. – Veiller toutefois à ce que le parking de la gare ne	**LE SECTEUR DE LA ~~GARE~~ « Route de Sorgues »** *Rappel du contexte et des enjeux* *La récente ouverture de la gare aux voyageurs transforme les habitudes de déplacements des Entraiguois. Le secteur de la gare devient une entrée de ville et le SCoT identifie d'ailleurs le quartier comme un secteur stratégique de développement urbain.* *L'enjeu est donc de valoriser ce secteur stratégiquement placé, à proximité du centre-ville et du futur quartier ~~des Ferrailles~~ Gare, en y accueillant ~~notamment des habitants demandeurs en services de proximité et transports en commun, le «3ème âge», dans un objectif de mixité générationnelle~~ des nouveaux logements.* → Superficie = ~~2,7 hectares~~ 0,9 hectare → Rappel du zonage = zone UC, secteurs UCa et UCg → Estimation du nombre de logements constructibles : ~~le secteur B (cf. schéma) pourrait accueillir environ 80 logements locatifs sociaux à destination du 3ème âge (résidence de service)~~ environ 38 logements. **LES DISPOSITIONS PRISES** **Dispositions générales concernant le programme et les principes de composition urbaine** – Valoriser le secteur par des opérations si possible mixtes logements/locaux professionnels (services, bureaux~~, commerces~~) ; ~~– Profiter de la proximité de la gare, du pôle multimodal et du centre-ville pour limiter le nombre de places de stationnement des opérations nouvelles ;~~ ~~– Concernant le logement, orienter le projet à destination des personnes âgées (l'objectif étant de cibler un public peu demandeur en stationnement, et usagers des services et commerces de proximité).~~ – 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 et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments. – 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 les logements traversants. – Protéger les logements situés à proximité de la voie ferrée des nuisances sonores. – Une attention particulière sera portée à la qualité urbaine et architecturale afin de marquer l'entrée du « Quartier Gare ». ~~**Disposition concernant le logement dans le secteur B**~~ ~~– Au niveau du secteur B, une plus grande hauteur~~

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

soit pas utilisé comme stationnement permanent pour les riverains. – Assurer un traitement qualitatif des espaces publics dans la continuité du projet gare, en favorisant les modes de déplacement doux. **Dispositions concernant le principe de composition urbaine** – Placer les logements dédiés aux personnes âgées et aux actifs à l'Est du secteur, à proximité de l'Avenue de la Gare qui mène au centre-ville (zone B sur le schéma page suivante) ; – Protéger les logements situés à proximité des voies ferrées des nuisances sonores ; ou prioriser l'implantation d'activités économiques côté voie ferrée. – Limiter les nouveaux accès automobiles sur la route de Sorgues : pas plus d'un accès pour la zone B (cf. schéma page suivante).	~~bâtie est acceptée pour permettra la réalisation de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées : R+3+attique.~~ ~~– La priorité sera donnée aux logements de type 2 et 3.~~ ~~– Pour les constructions atteignant la hauteur plafond dans le secteur B, les toitures terrasses seront privilégiées.~~ ~~– Une attention particulière sera portée à la qualité urbaine et architecturale afin de marquer l'entrée du quartier gare.~~ **Dispositions concernant le traitement des espaces publics** ~~– Limiter le stationnement automobile des futures constructions en mettant à profit la proximité de la gare.~~ – Veiller ~~toutefois~~ à ce que le parking de la gare ne soit pas utilisé comme stationnement permanent pour les riverains. – Assurer un traitement qualitatif ~~des espaces publics~~ dans la continuité du projet gare, en favorisant les modes de déplacement doux (ex. stationnement vélo). ~~**Dispositions concernant le principe de composition urbaine**~~ ~~– Placer les logements dédiés aux personnes âgées et aux actifs à l'Est du secteur, à proximité de l'Avenue de la Gare qui mène au centre-ville (zone B sur le schéma page suivante) ;~~ ~~– Protéger les logements situés à proximité des voies ferrées des nuisances sonores ; ou prioriser l'implantation d'activités économiques côté voie ferrée.~~ ~~– Limiter les nouveaux accès automobiles sur la route de Sorgues : pas plus d'un accès pour la zone B (cf. schéma page suivante).~~ **Dispositions concernant les accès et le stationnement** – Créer un accès unique depuis la route de Sorgues. – Limiter le stationnement automobile des futures constructions en mettant à profit la proximité de la gare.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31[illegible]
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

Schéma des OAP sur le secteur de la Gare (« Route de Sorgues ») avant modification n°4

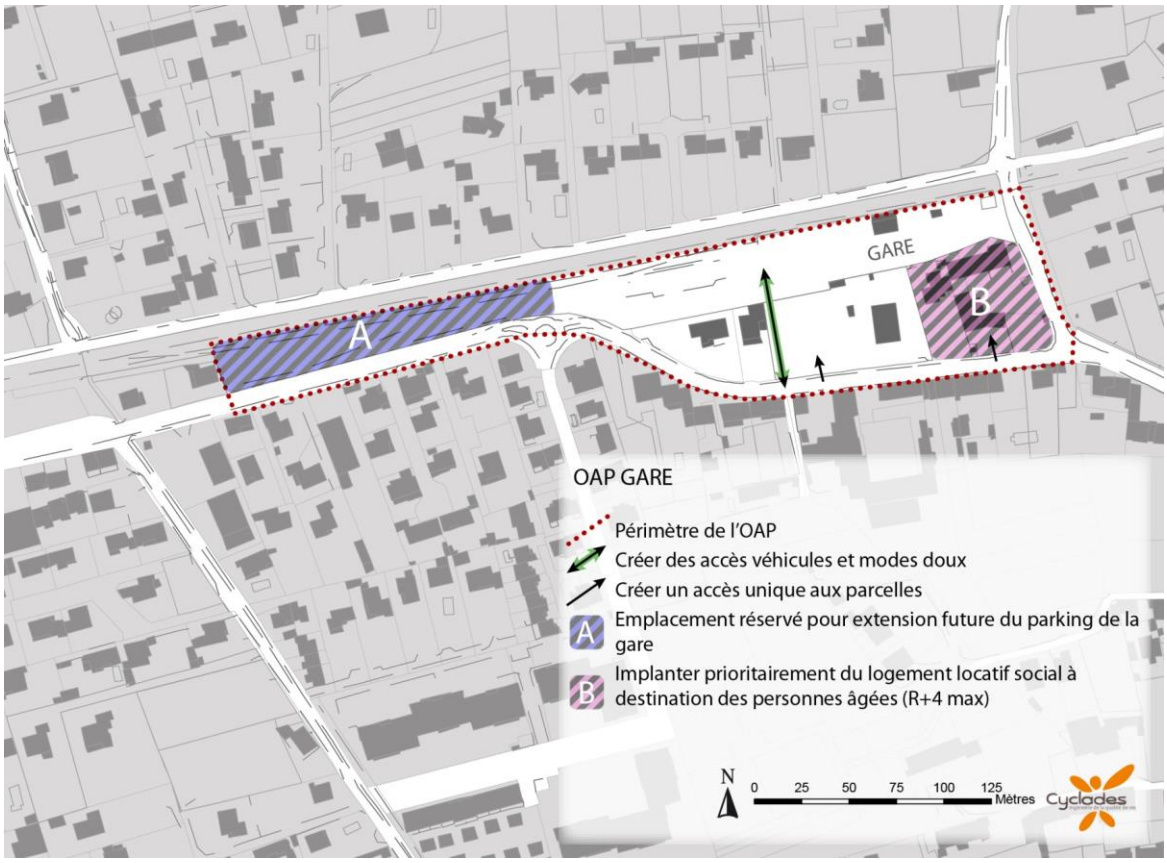
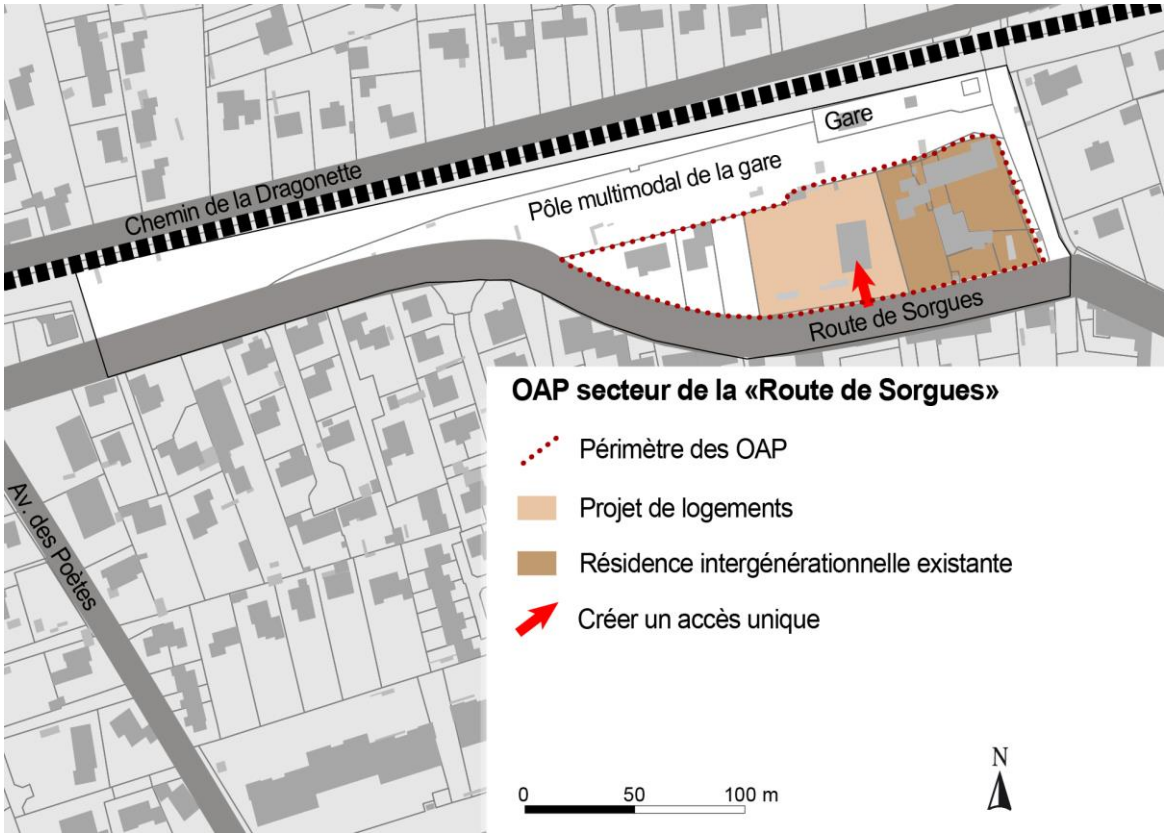


Schéma des OAP sur le secteur de la « Route de Sorgues » après modification n°4



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

II.3.3. OAP DU SECTEUR DE « L'ENTREE DE VILLE EST »

Le secteur de « l'Entrée de ville Est » est destiné à accueillir des activités économiques (commerces et bureaux) dans sa partie Ouest et de l'habitat dans sa partie Est.

Les modifications des OAP du secteur de « l'Entrée de ville Est » sont les suivantes :

- **Estimation du nombre de logements**

Le rappel du contexte et des enjeux précise le nombre de logements estimés sur le secteur, évalué à environ 20 logements. Cette information n'est qu'un rappel des dispositions existantes concernant le programme et le principe de composition urbaine.

- **Adaptation concernant le nombre d'opérations d'aménagement**

Le PLU en vigueur (modification n°3) imposait deux autorisations d'urbanisme.

Il est désormais précisé que l'urbanisation du secteur pourra faire l'objet d'opérations d'aménagements distinctes, sans préciser le nombre. Celles-ci seront donc potentiellement différées dans le temps.

- **Classement des dispositions par secteurs**

Par souci de clarté, les principes des OAP sont réorganisés afin de distinguer les dispositions relatives à l'ensemble du secteur concerné, de celles spécifiques aux parties ouest (activités économiques) et est (habitat dominant).

- **Réorganisation des dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine**

Les dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine sont regroupées en un seul paragraphe.

Comme mentionné précédemment, les paragraphes sont principalement réorganisés par secteurs (dispositions communes, parties ouest et est). Les orientations restent donc globalement inchangées.

Les orientations en matière de création de logements visent à assurer l'insertion de ce nouveau quartier au sein du tissu urbain existant à proximité, à développer la mixité sociale et à diversifier de l'offre en logements afin de fluidifier les parcours résidentiels.

Les différentes orientations relatives à l'habitat s'inscrivent dans la volonté globale de promouvoir la qualité urbaine et développer une approche environnementale de l'urbanisme permettant notamment d'offrir une qualité d'usage aux futurs habitants et de répondre aux enjeux du changement climatique.

Toutefois, l'orientation "Desservir les nouvelles implantations via la route de Carpentras" est supprimée. La question de la desserte est précisée dans « les dispositions concernant les accès et le stationnement ».

- **Ajout de dispositions concernant les accès et le stationnement**

Un paragraphe dédié aux accès et stationnement est ajouté.

Dans les dispositions générales communes à l'ensemble du secteur, il reprend des orientations déjà existantes au PLU en vigueur mais situées dans le paragraphe relatif au traitement des espaces publics.

Des dispositions nouvelles spécifiques aux deux secteurs est et ouest sont ajoutées :

  - Pour le secteur ouest, le réaménagement du parking visiteur côté Route de Carpentras avec un revêtement perméable et la plantation d'arbres.

    La végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux non perméables pour les aires de stationnement s'inscrivent dans la volonté de requalification paysagère de l'entrée de ville, mais aussi de meilleure gestion des eaux pluviales.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

- Pour le secteur est, la création d'un accès unique et d'une sortie depuis la route de Carpentras, ainsi que l'aménagement de l'aire de stationnement à l'arrière des constructions (partie Nord).

  Ces orientations sont mises en place dans un souci de sécurité routière et de bonne gestion des flux d'une part, et dans un souci d'embellissement de l'entrée de ville (éviter le stationnement en façade de la route de Carpentras) d'autre part.

- **Ajout de dispositions concernant le traitement des espaces verts**

Les dispositions concernant le traitement des espaces publics sont remplacées par celles concernant les espaces verts.

Le principe de gestion des eaux pluviales est maintenu mais s'applique à chaque opération, plutôt qu'à l'ensemble du secteur. Il vise à lutter contre les ruissellements pluviaux et favoriser la bonne gestion de la qualité des eaux.

De nouvelles dispositions sont ajoutées telles que :

- La préservation du jardin remarquable privé au centre du secteur ;

  Il s'agit en effet d'un jardin remarquable à l'échelle de la ville, qui doit être préservé de par sa situation stratégique en entrée de ville le long d'une voie structurante.

- L'aménagement d'un espace vert en bordure sud-ouest du secteur ;

  Cet espace vert doit participer à qualifier l'entrée de ville le long de la route de Carpentras.

- L'aménagement d'un espace vert central, traité naturellement (préservation de la biodiversité) ;

  Il s'agit ainsi de limiter les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sur la biodiversité et de contribuer à la qualité du cadre de vie dans le futur quartier.

- **Ajout de nouvelles dispositions concernant la biodiversité**

  - La préservation du canal et de sa ripisylve en limite Nord du secteur, afin de veiller aux continuités écologiques. Cela permet de préserver cet élément de valeur en termes de biodiversité.
  - La préservation de la flore patrimoniale (Gesse annuelle) au sein du secteur Est (habitat) : préservation d'un espace vert traité naturellement, récupération et semis des graines de gesse annuelle au sein de cet espace vert.

    Il s'agit ainsi de limiter les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sur la biodiversité.
  - La récupération de la terre végétale (20-30 premiers centimètres du sol) lors des travaux et sa réutilisation dans les espaces verts nouvellement créés (à condition d'être dénuée d'espèces végétales invasives), afin de favoriser la reprise de la végétation via la banque de graine contenue dans le sol (Gesse annuelle…).

- **Modification du schéma des OAP afin de correspondre aux nouvelles orientations**

Le schéma des OAP est en grande partie revu afin de correspondre aux nouvelles orientations.

Sont modifiées les orientations suivantes :

- "Accueillir du logement et des activités économiques compatibles tout en favorisant les espaces plantés" devient "Crée de nouveaux logements".

  L'orientation est simplifiée et de nouvelles orientations cartographiques sont ajoutées en matière d'aménagements paysagers.

- Aménager un espace planté qualitatif le long de la voie

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31[illegible]
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

L'orientation est précisée, avec la nouvelle formulation suivante « Planter des alignements d'arbres le long de la voie ». Le linéaire est adapté pour prendre en compte les projets et notamment les accès.

Sont supprimées les orientations suivantes :

- Créer un front bâti
- Desservir les nouvelles implantations via la route de Carpentras

Par ailleurs, sont ajoutées les orientations suivantes :

- Créer un front bâti avec rez-de-chaussée actifs (activités économiques non commerciales)
- Préserver le jardin remarquable
- Aménager un espace vert
- Aménager un espace vert central traité naturellement
- Aménager des aires de stationnement (visiteurs et habitants)

Le schéma rappelant le classement des deux secteurs au zonage est supprimé. De plus, ce dernier était erroné (secteur UEc au lieu d'UEb).

Extrait des OAP avant la modification n°4 (extrait secteur de « l'Entrée de ville est »)	Extrait des OAP après la modification n°4 (extrait secteur de « l'Entrée de ville est »)
LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE EST *Rappel du contexte et des enjeux* *Le secteur est situé en bordure de la route de Carpentras, entre le passage de la Sorgue à l'Ouest et le giratoire à l'Est.* *Secteur d'entrée de ville, il accueille aujourd'hui des activités commerciales, des friches ou terrains peu entretenus et donne une impression de quartier dégradé.* *Les abords de la Sorgue sont concernés par un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats.* → Superficie = 4,8 hectares → Rappel du zonage = zone UE, secteur UEb à l'ouest / zone AU1 à l'est **LES DISPOSITIONS PRISES** Les principes généraux édictés dans l'OAP « Entrée de ville Est » (mise en place de cheminements doux, aménagement paysagers, préservation du canal et de la ripisylve etc…) devront être respectés à l'échelle globale du secteur concerné par les OAP afin de garantir la cohérence globale du projet. Il est toutefois précisé que la zone UE et la zone AU1 qui composent le secteur pourront faire l'objet de deux autorisations d'urbanisme distinctes, potentiellement différées dans le temps. **Dispositions concernant le programme** – Réhabiliter et implanter des activités commerciales et de bureaux sur la partie Ouest, favoriser la modernisation de l'image de l'entrée	**LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE EST** *Rappel du contexte et des enjeux* *Le secteur est situé en bordure de la route de Carpentras, entre le passage de la Sorgue à l'Ouest et le giratoire à l'Est.* *Secteur d'entrée de ville, il accueille aujourd'hui des activités commerciales, des friches ou terrains peu entretenus et donne une impression de quartier dégradé.* *Les abords de la Sorgue sont concernés par un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats.* → Superficie = 4,8 hectares → Rappel du zonage = zone UE (secteur UEb à l'ouest)~~/~~ et zone AU1 à l'est → Estimation du nombre de logements : environ 20 logements **LES DISPOSITIONS PRISES** Les principes généraux édictés dans l'OAP « Entrée de ville Est » (mise en place de cheminements doux, aménagement paysagers, préservation du canal et de la ripisylve etc…) devront être respectés à l'échelle globale du secteur concerné par les OAP afin de garantir la cohérence globale du projet. Il est toutefois précisé que la zone UE et la zone AU1 qui composent le secteur pourront faire l'objet ~~de deux autorisations d'urbanisme~~ d'opérations d'aménagement distinctes, potentiellement différées dans le temps. **Dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine** ~~– Réhabiliter et implanter des activités commerciales et de bureaux sur la partie Ouest,~~

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

de ville ;
- Accueillir de nouveaux logements sur la partie Est, dans le cadre d'une opération mixte à dominante résidentielle dans le respect des orientations suivantes :
  - Densité résidentielle : 50 logements par hectare maximum et 20 logements par hectare minimum,
  - Réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux environ,
  - Réalisation de 50% de petits logements (T2 / T3) minimum,
- Dans cette partie Est dévolue aux logements :
  - Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments, notamment en adaptant les hauteurs des constructions selon le contexte bâti sur les franges du secteur : harmonisation avec les hauteurs préexistantes et épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération) etc…
  - Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une forte part d'espaces verts et arborés, en accord avec le caractère végétalisé de la commune.

Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Apaiser les circulations du carrefour de la route de Carpentras avec l'avenue de Bédarrides et de l'allée du Moulin Vieux.
- Permettre les continuités des itinéraires modes doux (piétons, cyclistes...) le long de la route de Carpentras ;
- Faciliter les traversées piétonnes de la route de Carpentras ;
- La gestion des eaux pluviales devra être envisagée à l'échelle de l'opération.
- Préserver le canal et sa ripisylve présents au Nord du secteur de l'OAP afin de veiller aux continuités écologiques.

Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- Aménager un espace planté qualitatif au nord de la route de Carpentras, le long de la voie afin de créer un masque paysagé ;
- Desservir les nouvelles implantations via la route de Carpentras ;
- Maintenir une façade commerciale à l'Ouest du croisement de la route de Carpentras avec l'allée du Moulin Vieux ;
- Favoriser les espaces plantés dans l'aménagement de la zone ;
- Favoriser les logements traversants.
- Répondre aux exigences du développement

~~favoriser la modernisation de l'image de l'entrée de ville ;~~
- ~~Accueillir de nouveaux logements sur la partie Est, dans le cadre d'une opération mixte à dominante résidentielle dans le respect des orientations suivantes :~~
  - ~~Densité résidentielle : 50 logements par hectare maximum et 20 logements par hectare minimum,~~
  - ~~Réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux environ,~~
  - ~~Réalisation de 50% de petits logements (T2 / T3) minimum,~~
- ~~Dans cette partie Est dévolue aux logements :~~
  - ~~Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments, notamment en adaptant les hauteurs des constructions selon le contexte bâti sur les franges du secteur : harmonisation avec les hauteurs préexistantes et épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération) etc…~~
  - ~~Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une forte part d'espaces verts et arborés, en accord avec le caractère végétalisé de la commune.~~

Dispositions générales communes à la partie Ouest et à la partie Est

- Prendre en compte l'aléa inondation faible tel que représenté sur le règlement graphique.
- Aménager un espace planté qualitatif au nord de la route de Carpentras, le long de la voie ;
- Maintenir une façade commerciale à l'Ouest du croisement de la route de Carpentras avec l'allée du Moulin Vieux ;
- Favoriser les espaces plantés dans l'aménagement de la zone ;

Partie Ouest (Activités économiques) :

- Réhabiliter et implanter des activités commerciales et de bureaux afin de favoriser la modernisation de l'image de cette entrée de ville.

Partie Est (habitat dominant)

- Créer de nouveaux logements sur la partie Est, dans le cadre d'une opération mixte à dominante résidentielle dans le respect des orientations suivantes :
  - Densité résidentielle : environ 20 logements au total,
  - Réalisation de 35 % de logements locatifs sociaux minimum,
  - Réalisation d'une majorité de petits logements (T2 / T3) minimum,
- Créer un front bâti sur la façade de la route de

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

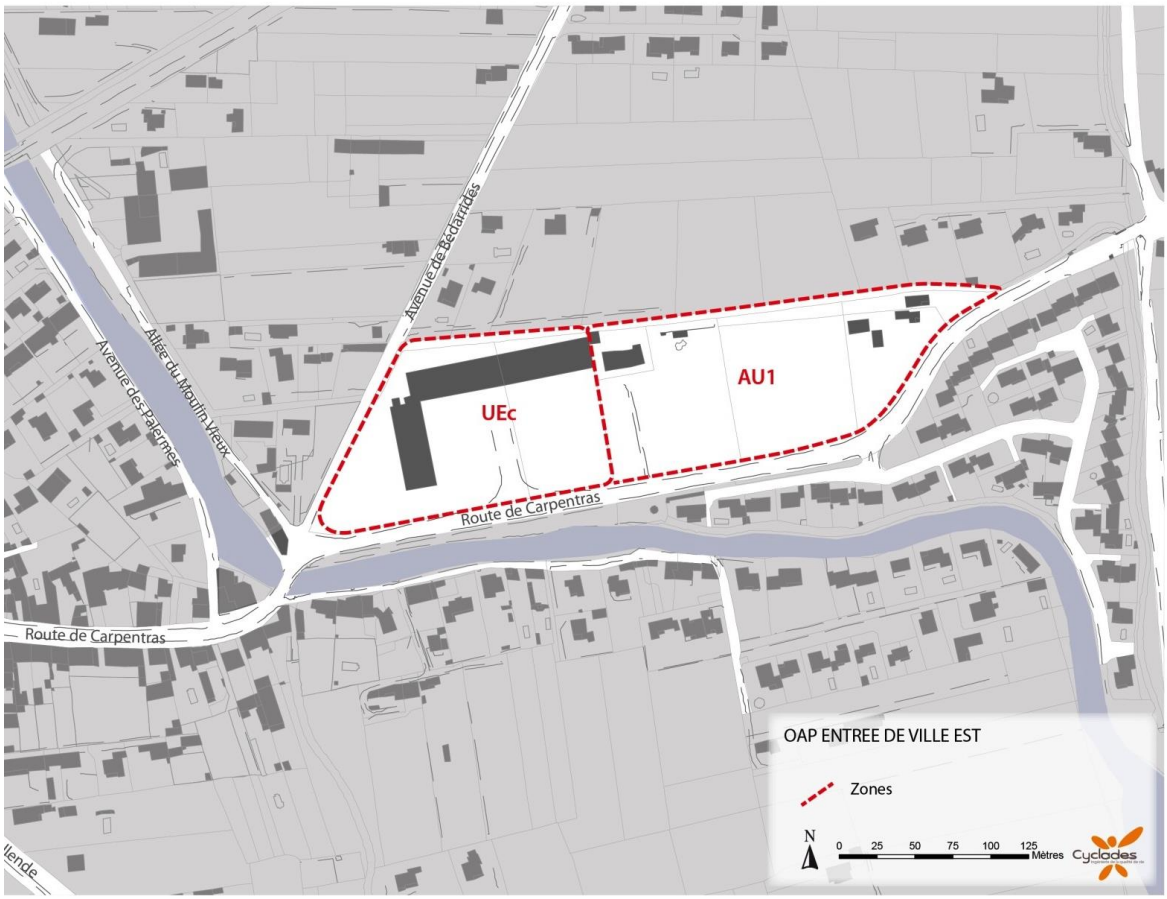
durable, notamment par l'obtention d'un label « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) ou « Haute Qualité Environnementale » (HQE). – Prendre en compte l'aléa inondation faible tel que représenté sur le règlement graphique.	Carpentras avec mise en place de rez-de-chaussée actifs (activités économiques non commerciales non concurrentielles avec le centre-ville. • Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments, notamment en adaptant les hauteurs des constructions selon le contexte bâti sur les franges du secteur : harmonisation avec les hauteurs préexistantes et épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération) etc… • Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une forte part d'espaces verts et arborés, en accord avec le caractère végétalisé de la commune. • Répondre aux exigences du développement durable, notamment par l'obtention d'un label « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) ou « Haute Qualité Environnementale » (HQE). • Favoriser les logements traversants. **Dispositions concernant les accès et le stationnement** **Dispositions générales communes à l'ensemble du secteur** • Apaiser les circulations du carrefour de la route de Carpentras avec l'avenue de Bédarrides et de l'allée du Moulin Vieux. Adapter le carrefour si besoin afin de permettre la giration des poids-lourds desservant la zone commerciale. • Faciliter les traversées piétonnes de la route de Carpentras ; • Permettre les continuités des itinéraires de modes doux (piétons, cyclistes...) le long de la route de Carpentras. **Partie Ouest (Activités économiques) :** • Réaménager le parking visiteur côté route de Carpentras : revêtement perméable et plantation d'arbres. **Partie Est (habitat dominant)** • Créer un accès unique et une sortie depuis la route de Carpentras • Aménager l'aire de stationnement à l'arrière des constructions (partie Nord) ~~**Dispositions concernant le traitement des espaces publics**~~ ~~– Apaiser les circulations du carrefour de la route de Carpentras avec l'avenue de Bédarrides et de l'allée du Moulin Vieux.~~ ~~– Permettre les continuités des itinéraires modes doux (piétons, cyclistes...) le long de la route de Carpentras ;~~ ~~– Faciliter les traversées piétonnes de la route de Carpentras ;~~ ~~– La gestion des eaux pluviales devra être envisagée à l'échelle de l'opération.~~ ~~– Préserver le canal et sa ripisylve présents au~~

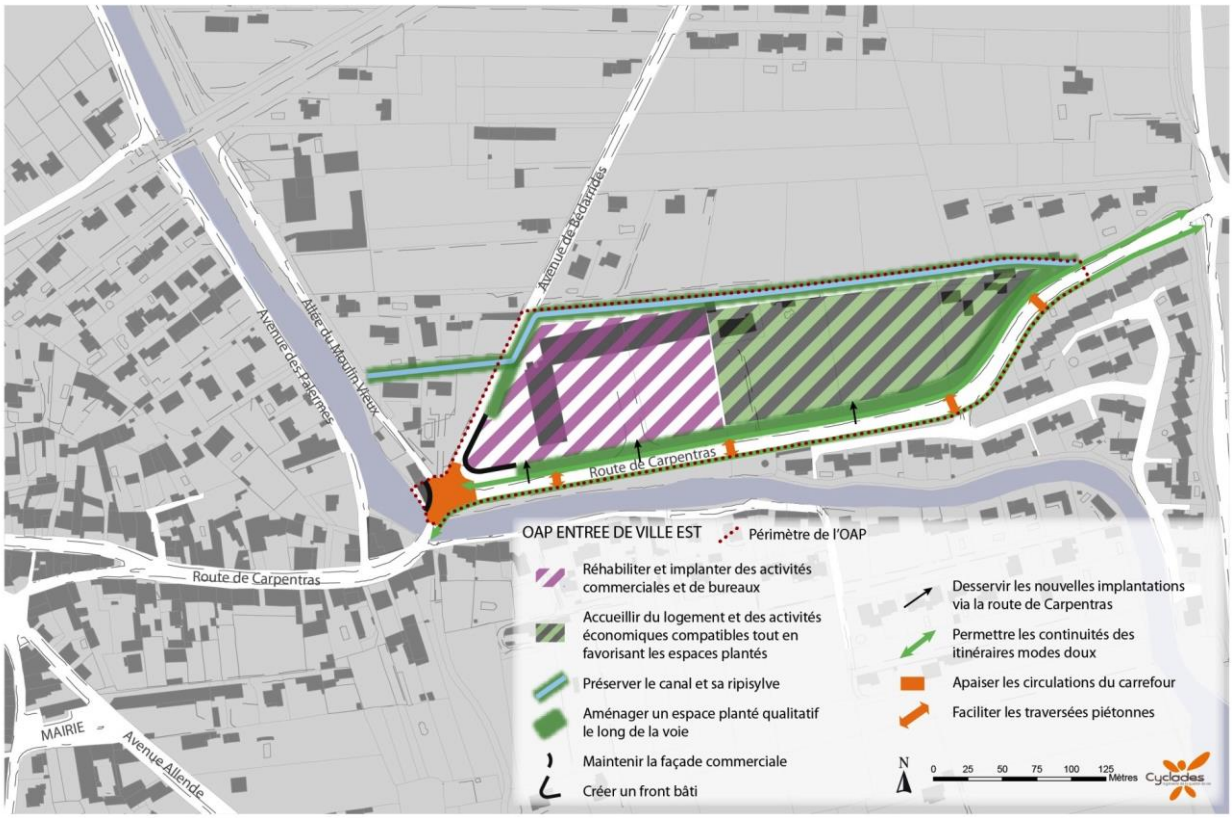
Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31[illegible]
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

	~~Nord du secteur de l'OAP afin de veiller aux continuités écologiques.~~ ~~**Dispositions concernant le principe de composition urbaine**~~ ~~- Aménager un espace planté qualitatif au nord de la route de Carpentras, le long de la voie afin de créer un masque paysagé ;~~ ~~- Desservir les nouvelles implantations via la route de Carpentras;~~ ~~- Maintenir une façade commerciale à l'Ouest du croisement de la route de Carpentras avec l'allée du Moulin Vieux ;~~ ~~- Favoriser les espaces plantés dans l'aménagement de la zone ;~~ ~~- Favoriser les logements traversants.~~ ~~- Répondre aux exigences du développement durable, notamment par l'obtention d'un label « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) ou « Haute Qualité Environnementale » (HQE).~~ ~~- Prendre en compte l'aléa inondation faible tel que représenté sur le règlement graphique.~~ **Dispositions concernant le traitement des espaces verts** **Dispositions générales communes à la partie Ouest et à la partie Est** • Préserver le jardin remarquable au centre du secteur (jardin privé) ; • Planter des alignements d'arbres le long de la route de Carpentras ; • Envisager la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération d'aménagement d'ensemble (partie Est et partie Ouest). **Partie Ouest (Activités économiques) :** • Aménager un espace vert en bordure Sud-Ouest du secteur **Partie Est (habitat dominant)** • Aménager un espace vert central, traité naturellement (préservation de la biodiversité) **Dispositions concernant la biodiversité** • Préserver le canal et sa ripisylve en limite Nord du secteur, afin de veiller aux continuités écologiques. • Préserver la flore patrimoniale (Gesse annuelle) au sein du secteur Est (habitat) : préservation d'un espace vert traité naturellement, récupération et semis des graines de gesse annuelle au sein de cet espace vert. • La terre végétale (20-30 premiers centimètres du sol) pourra avantageusement être récupérée lors des travaux et réutilisée dans les espaces verts nouvellement créés (à condition d'être dénuée d'espèces végétales invasives) afin de favoriser la reprise de la végétation via la banque de graine contenue dans le sol (Gesse annuelle…).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

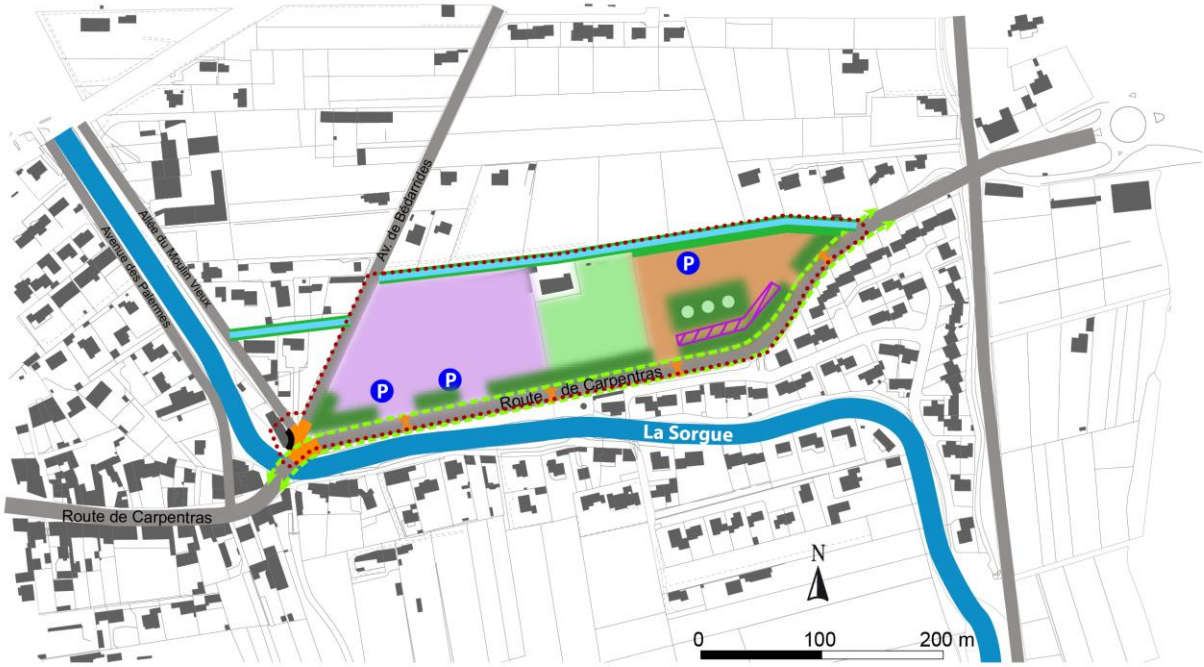
Schémas des OAP sur le secteur de « l'entrée de ville est ») avant modification n°4





Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

Schéma des OAP sur le secteur de « l'entrée de ville est ») après modification n°4



OAP secteur de «l'Entrée Est»

- Périmètre des OAP
- Réhabiliter et implanter des activités commerciales et de bureaux
- Créer de nouveaux logements
- Créer un front bâti avec rez-de-chaussée actifs (activités économiques non commerciales)
- Maintenir la façade commerciale
- Préserver le jardin remarquable
- Planter des alignements d'arbres le long de la voie
- Aménager un espace vert central traité naturellement
- Préserver le canal et sa ripisylve
- Apaiser les circulations du carrefour
- Permettre les continuités des itinéraires de modes doux
- Faciliter les traversées piétonnes
- Aménager des aires de stationnement (visiteurs et habitants)

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023

Le PLU révisé, approuvé le 11 octobre 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, au titre des articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La commune est notamment concernée par un site Natura 2000 : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « la Sorgue et l'Auzon ».

L'évaluation environnementale du PLU a conclu à l'absence d'incidence significative sur les milieux naturels et en particulier le site Natura 2000 ainsi que les espèces et habitats communautaires ayant permis sa désignation.

Les incidences sur les autres thématiques environnementales (Milieu agricole, Patrimoine et paysages, Risques, Pollutions et nuisances, Ressources et déchets) ont également été jugées neutres à positives.

La présente modification n°4 porte sur deux modifications du règlement graphique (zonage), des ajustements du règlement et la modification de deux OAP.

Bien que le changement de zonage entraîne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2Ea, reclassée en UEa1, il s'agit d'une partie déjà urbanisée de la zone, occupée par l'usine SIBELCO existante.

Ainsi les incidences sur l'environnement de cette modification n°4 du PLU peuvent également être jugées comme non significatives.

Conformément aux articles R104-28 et suivants du code de l'urbanisme, la modification n°4 du PLU d'Entraigues-sur-la-Sorgue a fait l'objet d'un examen au « cas par cas » de la part de l'autorité environnementale (MRAE PACA). En l'absence de réponse de la MRAE dans le délai imparti, la commune a obtenu un avis tacite réputé favorable de dispense d'évaluation environnementale, en date du 5 décembre 2022.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20230403-03-04-23DELIB31-DE
Date de télétransmission : 03/04/2023
Date de réception préfecture : 03/04/2023
ADELE SFI URBANISME