



Nicolas HEQUET  
Avocat  
« La Croix Rouge »  
27, Rue Jacques Iverny  
84000 AVIGNON

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
35 Rue du 8 Mai 1945  
84320 ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

A Avignon, le 03.11.2021

Correspondance transmise par LRAR par précaution

**Dossier :** 2021-071 - consultation CNE ENTRAIGUES SUR LA SORGUE  
**Objet :** SORGUE Observation concertation PLU  
**Nos réf. :** 20210073

Monsieur le Maire,

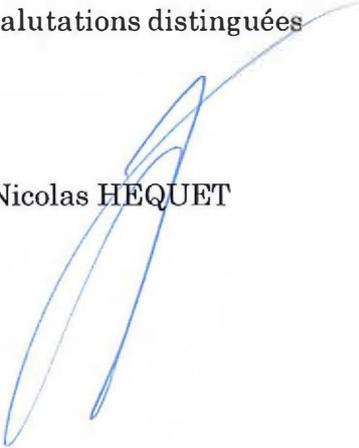
Comme évoqué lors du rendez-vous que vous avez bien voulu accorder à votre administrée, nous vous transmettons des observations que nous vous remercions de bien vouloir examiner dans le cadre de la concertation sur le projet de PLU.

Nous prenons la liberté de transmettre, pour faciliter l'action de vos services dans ce cadre, de faire suivre copie de ces observations au bureau d'études missionné par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Nous vous remercions de nouveau de l'attention que vous pourrez porter sur ses pistes de réflexions.

Nous vous demandons de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées

Nicolas HEQUET



Nicolas HEQUET

Avocat

« La Croix Rouge »

27, Rue Jacques Iverny

84000 AVIGNON

---

## Observations produites dans le cadre de la procédure de révision du PLU d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE

---

Madame est propriétaire d'un ensemble immobilier cadastrée section BA, n° 190 en nature de chemin de desserte et d'ancienne culture et 195, supportant une construction à usage d'habitation mitoyenne avec celle édifiée sur la parcelle voisine, cadastrée BA, n° 196, s'agissant d'un immeuble bâti à usage d'habitation sans doute entre la fin du XIX et le début du XXème siècle. En l'état actuelle de la réglementation d'urbanisme (Approbation de la modification n°3 du P.L.U. : DCM du 30/03/2021), ces parcelles sont situées en secteur Ns où seules sont autorisés

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- Les extensions et surélévations mesurées des constructions existantes destinées à l'habitat, d'une surface minimale de 70 m<sup>2</sup> et ayant une existence légale. Ces extensions et surélévations peuvent être admises sans augmentation de l'emprise au sol, ni de la zone artificialisée existante, dans la limite de 30% d'augmentation de la surface de plancher existante et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant), sous réserve de ne pas entraîner la création de nouveau logement.

Dans le PADD, les orientations 1.1 et 4.2 prises en faveur de la préservation de la biodiversité visent à confirmer les corridors écologiques en préservant les milieux naturels continus qui maillent le territoire et permettent les échanges et les migrations des différentes espèces. Il s'agit de la trame verte et bleue, qui s'articule autour de la Sorgues et ses canaux. Ainsi, la réglementation actuelle justifie cette réglementation dans la mesure où la zone naturelle est dédiée majoritairement à la protection des milieux dont la valeur écologique est avérée et du paysage (près de 188ha sur 200ha), et en second lieu aux zones de sport/loisir de plein air (moins de 13ha sur 200). Le règlement de la zone N réduit donc drastiquement, depuis l'approbation du PLU, les occupations du sol autorisées

Toutefois, complétant le règlement pour préserver les espaces sensibles au titre du zonage « Ns », le PLU fait encore usage deux outils que sont les EBC et l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour protéger la trame verte et bleue du territoire.

Il reste qu'en l'état actuel du PLU en vigueur, il n'est possible en secteur Ns que de réaliser les constructions suivantes :

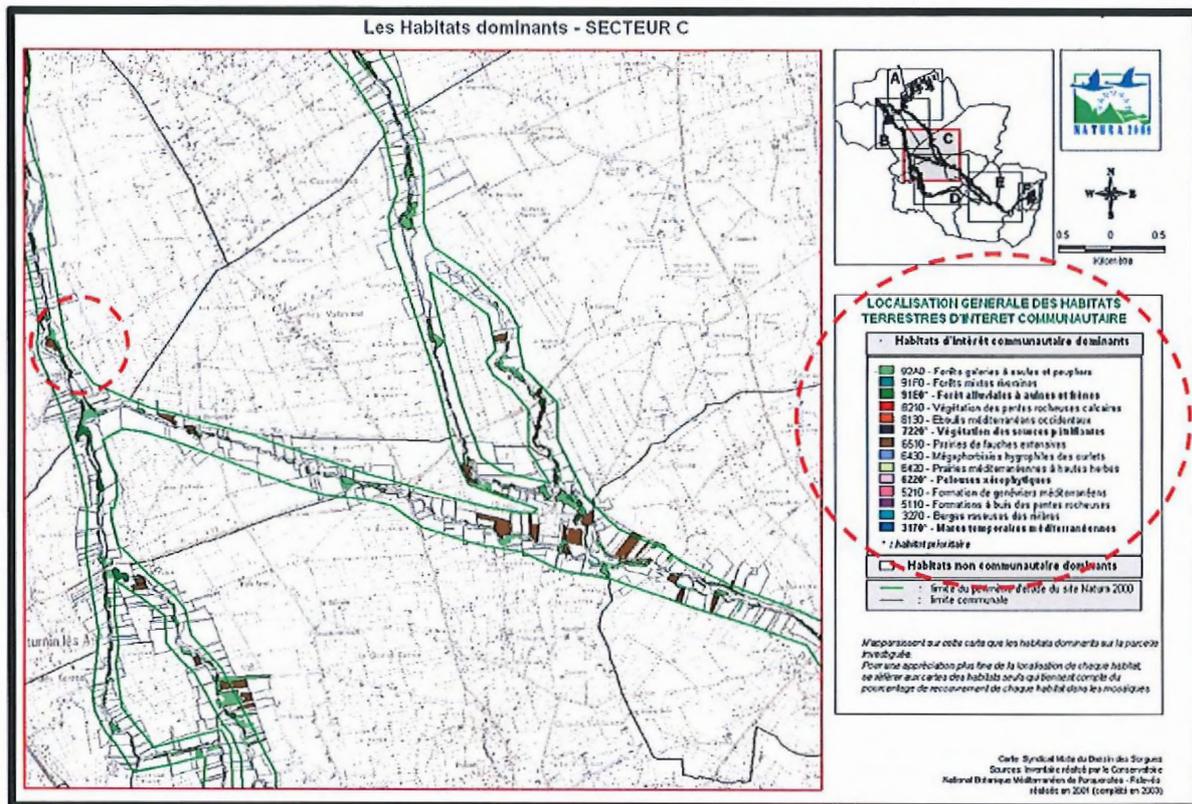
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- Les extensions et surélévations mesurées des constructions existantes destinées à l'habitat, d'une surface minimale de 70 m<sup>2</sup> et ayant une existence légale. Ces extensions et surélévations peuvent être admises sans augmentation de l'emprise au sol, ni de la zone artificialisée existante, dans la limite de 30% d'augmentation de la surface de plancher existante et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant), sous réserve de ne pas entraîner la création de nouveau logement.

Ainsi, le règlement actuel du PLU ne permet notamment pas la réalisation de constructions annexes aux constructions à usage d'habitations existantes, gelant totalement toute nouvelle emprise au sol, quel qu'en soit le mode.

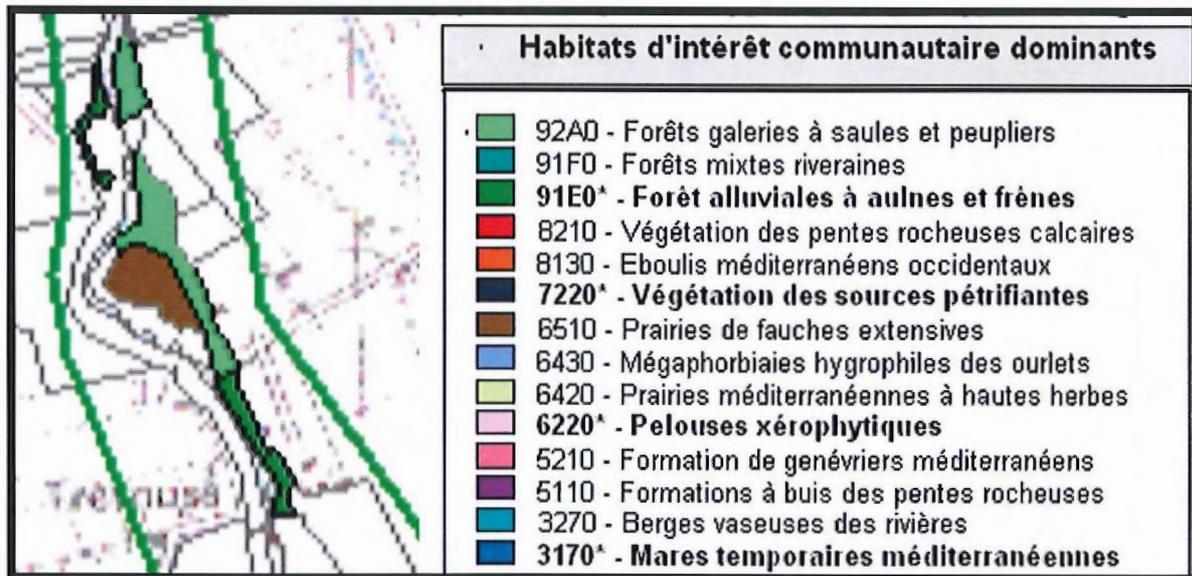
Ainsi, le règlement actuel du PLU ne permet pas, à la différence de la zone agricole, pour les constructions à usage d'habitation existantes, les constructions annexes. Rappelons que le PLU dispose, pour la zone agricole, nonobstant la nécessité de préserver l'espace agricole, que *« les annexes accolées ou non à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m<sup>2</sup>, sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35 mètres pour les piscines), et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (piscines comprises) dont 35 m<sup>2</sup> maximum pour les piscines et 40 m<sup>2</sup> maximum pour chaque annexe bâtie »*.

Pourtant, il faut rappeler que depuis la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions. La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a complété cette disposition en permettant aussi la construction d'annexes (article L151-12 du code de l'urbanisme), tandis qu'avec l'ordonnance du 23 septembre et le décret du 28 décembre 2015, dans un objectif de simplification, les conditions de constructibilité des zones A et N sont sensiblement identiques. Leurs régimes juridiques s'étaient d'ores et déjà nettement rapprochés. La loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 a notamment permis la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone agricole, faculté jusqu'à circonscrite aux zones N.

Si la nécessité d'assurer la préservation de la ripisylve peut justifier les contraintes du classement en secteur Ns, il faut noter que le caractère très strict du règlement de ce secteur fait double emploi avec les larges espaces couverts en EBC. Par ailleurs, il faut relever que si le secteur Ns se calque sur la zone NATURA2000, les contours de la NATURA2000 n'implique nécessairement l'interdiction de toute imperméabilisation du sol ou de toute nouvelle emprise au sol. Il faut effectivement relever, comme l'illustre les extraits de planches ci-dessous qu'au sein de la zone NATURA2000, les habitats d'intérêts communautaire dominants sont limités à certaines parcelles :



Carte illustrant les habitats d'intérêts communautaire dominants



Agrandissement – Carte des habitats d'intérêts communautaire dominants

Certes, les sites NATURA2000 consistent en des « *espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion* ». Ces espaces relevant de la trame verte et bleue régionale, non couverts ou partiellement couverts par l'un des dispositifs suivants : PNR, PN, Conservatoire des Espaces Naturels, réserves naturelles nationales, réserves naturelles régionales, NATURA2000, Sites classés, et arrêté préfectoral de biotope peuvent profiter à la biodiversité. Il peut donc exister une réponse institutionnelle et/ou réglementaire sur certains territoires ayant été identifiés comme devant faire l'objet d'une recherche de remise en bon état ou de préservation optimale des continuités. Toutefois, s'il est nécessaire de protéger de

l'urbanisation des sites NATURA2000 afin de ne pas remettre en cause l'état de conservation des habitats et espèces ayant servi à la désignation des sites, il importe surtout d'éviter les formes d'urbanisation susceptibles d'impacter les sites Natura 2000. Ainsi, la Cour administrative d'appel de Marseille a fait droit à la demande d'un requérant portant sur la création d'un lotissement situé en partie dans une zone de protection sensible au titre du classement Natura 2000, cet élément ne constituant pas à lui seul, un motif de refus du permis de construire (CAA MARSEILLE, 9ème chambre - formation à 3, 24 juillet 2015, 14MA00533)

Ce faisant, dès lors que la préservation d'un site NATURA2000 n'apparaît pas incompatible avec le développement limité de l'urbanisation, notamment s'agissant de l'extension mesurée de constructions à usage d'habitation existantes ou encore de la réalisation, il semble envisageable de prévoir, dans le PLU actuellement en cours de révision, la possibilité, pour ces mêmes habitations existantes, d'autoriser la construction d' « *annexes accolées ou non à l'habitation existante* », le tout sous réserve de certaines conditions de surface et de localisation.

En effet, au-delà de la possibilité pour les constructions à usage d'habitation existantes de pouvoir bénéficier d'annexes pouvant contribuer à leur confort, certaines annexes peuvent être indispensables, telles que les locaux permettant la mise à l'abri de dispositifs techniques (forage, abri pour véhicules, ...) dont la réalisation, suivant au demeurant les modes constructifs envisagés, peuvent être tout à fait compatibles avec les nécessités de préservation de l'espace naturel.

A AVIGNON, le 24.10.2021

Pour Madame , son conseil, Nicolas HEQUET