

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune d'Entraigues sur la Sorgue

Mairie d'Entraigues sur la Sorgue

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 1 du Plan local d'Urbanisme

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

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

SOMMAIRE

<u>A – RAPPORT D’ENQUÊTE</u>	3
0 – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	4
1.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur	4
1.2 – Déroulement de la procédure avant l’enquête	4
1.3 – Déroulement de l’enquête	4
1.4 – Composition du dossier	5
1.5 – Activités du Commissaire Enquêteur	6
I – LE PROJET	7
II – LES OBSERVATIONS	9
A – LES COLLECTIVITES ET LES PERSONNES ASSOCIEES	9
B – LE PUBLIC EN PERMANENCE	9
C – LE PUBLIC PAR COURRIEL	11
D – LE PUBLIC PAR COURRIER	11
E – LE PUBLIC DANS LE REGISTRE	11
III – LES QUESTIONS SUR LE PROJET ET LES DIFFERENTES REMARQUES	12
A – LE PROJET	12
B – LES REMARQUES EMISES PAR LES COLLECTIVITES	12
C – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC LORS DES PERMANENCES	12
D – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIELS	13
E – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIERS	13
PLANCHES PHOTOS	14
IV – LE POINT DE VUE DU MAITRE D’OUVRAGE SUR	16
A – LES REMARQUES EMISES PAR LES COLLECTIVITES	16
B – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC LORS DES PERMANENCES	16
C – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIELS	18
D – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIERS	18
E – LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	19
V – L’ANALYSE DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	22
<u>B – AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR</u>	27

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune d'Entraigues sur la Sorgue

Mairie d'Entraigues sur la Sorgue

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 1 du Plan local d'Urbanisme

Enquête publique au titre notamment

De l'article L123-13

Du Code de l'Urbanisme

-A- RAPPORT

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

0 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 – Eléments relatifs à la procédure

1.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

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

- La municipalité, par délibération du conseil municipal n°2018/19 du 08 octobre 2018, a décidé d'engager la procédure de modification n°1 du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 octobre 2017
- la Mairie d'Entraigues sur la Sorgue a saisi le Tribunal Administratif de Nîmes pour désigner un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique relative à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- le 03 décembre 2018, par décision n° E18-000186/84, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur DUBUY René en tant que commissaire.

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

La Mairie a transmis le projet de modification à l'Autorité Environnementale via un courrier adressé à la DREAL le 25 octobre 2018.

Par décision CU-2018-002043 en date du 13 décembre 2018, la Mission a décidé que le projet de modification n°1 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale du fait que « *la modification envisagée n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement* ».

Par ailleurs, par courriers en date du 05 novembre 2018, la Mairie a saisi les Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir la Région Provence Alpes Côte d'Azur, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, le Syndicat Mixte pour le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon, l'Etat, le Grand Avignon, CD84, le syndicat mixte du bassin des Sorgues, la chambre de métiers et de l'artisanat de Vaucluse, les mairies d'Althen Les Paluds, de Bédarrides, de Perne les Fontaines, de Sorgues, de Saint-Saturnin, et de Vedène

1.1.3 - Déroulement de l'enquête

Par arrêté municipal N°A2018-252 du 20 décembre 2018, transmis pour avis le 14 décembre 2018, le Maire a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification N°1 du PLU qui se déroulera du 21 janvier 2019 au 21 février 2019, le Commissaire Enquêteur recevant le public en Mairie d'Entraigues sur la Sorgue, le :

- . Lundi 21 janvier 2019 de 9h00 à 12h00
- . Mercredi 30 janvier 2019 de 9h00 à 12h00
- . Jeudi 21 février 2019 de 14h00 à 17h00

Après avoir pris contact avec la Mairie, et convenu d'un rendez-vous le lundi 07 janvier 2019, au préalable, j'ai visité seul le 12 décembre 2018 les sites, objet de la modification.

Le 07 janvier 2019, on m'a donc remis un exemplaire papier du dossier. Préalablement, le 10 décembre 2018, j'avais pris connaissance, via le site internet de la Mairie, de l'intégralité du dossier.

A l'occasion de ce rendez-vous, j'ai pu discuter avec le service urbanisme qui m'a fait part du désaccord de certains administrés sur la modification de l'OAP « Sève-Poètes » avec la suppression de l'espace vert et l'augmentation du programme de logements locatifs sociaux.

A cette occasion, j'ai pu aussi constater qu'une demande de permis de construire avait été déposée le 15 octobre 2018 par SCCV La Canopee (dossier 84043-18-S0032) pour la réalisation de 16 villas groupées et 10 logements collectifs pour locatif social. Toutefois, il ne m'a pas été possible de consulter ce dossier, le permis n'étant pas délivré.

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

Par contre, les panneaux installés sur les 2 sites concernés par la modification avaient été arrachés (certainement par le vent violent), ils ont été remplacés en provisoire dans l'après-midi.

Il faut noter que la mise en place initiale a fait l'objet d'un procès-verbal de la Police Municipale en date du 03 janvier. Un affichage « neuf » a été mis en place le 10 janvier. J'ai pu constater que cet affichage était encore en place au démarrage de l'enquête le 21 janvier.

Par ailleurs, la Mairie a affiché, plus de 15 jours avant le début de l'enquête, un avis qui est resté pendant toute la durée de l'enquête. Une publicité est parue dans 2 journaux, le 04 janvier pour le Dauphiné et le 03 janvier pour la Provence. Une deuxième publicité est parue dans les 8 premiers jours de l'enquête dans ces mêmes journaux le 22 janvier pour la Provence et le 21 janvier pour le Dauphiné.

Comme dit précédemment, l'intégralité du dossier de modification a été publiée sur le site internet de la mairie dès le début du mois de décembre 2018 et l'arrêté de mise à l'enquête a été publié sur ce même site.

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

L'enquête s'est déroulée normalement, le dossier d'enquête était précis, les locaux mis à dispositions étaient corrects, les trois permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal, le local était accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

1.1.4 - Composition du dossier

Il comportait :

- le rapport de présentation faisant apparaître les points modifiés par rapport au dossier initial
- les orientations d'aménagement et de programmation
- la liste des emplacements réservés
- les plans de zonage
- le règlement
- les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet (6 u).
- l'avis de l'Autorité Environnementale
- la délibération prescrivant la modification

1.1.5 - Activités du Commissaire Enquêteur

- analyse du dossier et première visite sur le terrain
- rendez-vous avec le maitre d'ouvrage le lundi 07 janvier
- signature du registre d'enquête le lundi 21 janvier avant le début de l'enquête
- tenue des 3 permanences.
- entretien avec les personnes chargées du suivi du dossier.
- entretien avec Monsieur le Maire à la fin de l'enquête le jeudi 21 février
- visite du site à l'issue des permanences pour étudier les observations recueillies pendant l'enquête
- préparation du Procès-Verbal de Synthèse
- transmission le 03 mars au maitre d'ouvrage du PV pour observation
- réunion avec Monsieur le Maire le 13 mars pour évoquer ce PV
- mémoire en réponse du maitre d'ouvrage transmis le 18 mars
- rédaction du rapport et de l'avis

I - LE PROJET

Le présent dossier d'enquête porte sur la première modification du PLU de la Ville d'Entraigues sur la Sorgue approuvé le 11 octobre 2017 à l'issue d'une troisième révision du PLU approuvé initialement le 28 novembre 2005.

Par délibération n°12 du 12 avril 2018, la Mairie a engagé une révision simplifiée (portant sur une modification du document graphique visant à accroître la zone UEa à vocation économique sur une parcelle Ac à vocation agricole pour permettre le développement d'une entreprise en place. Cette révision a été « arrêtée » le 12 octobre 2018. Elle suit son cours.

Parallèlement, cette modification n°1 a donc été prescrite le 08 octobre 2018, il convient de noter que la délibération la prescrivant a eu aussi pour objet de retirer la délibération n°11 du 12 avril 2018 qui avait pour objet une modification beaucoup plus globale portant sur la totalité du PLU, la Municipalité souhaitant se consacrer sur 2 projets d'intérêt général plus urgents.

La modification a pour objet :

- **1 - L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2t1 afin de permettre la construction d'un centre de secours (caserne des sapeurs-pompiers) – Secteur de la Tasque, avec la réduction de la zone AU2t1 et la création d'une zone UP.** Ce secteur destiné à une urbanisation future a pour vocation à accueillir des constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activité en bordure des voies principales et à usage d'habitation en arrière-plan, son urbanisation devait se faire sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
 - Le centre de secours faisait à l'origine l'objet d'un emplacement réservé au Nord-Est de la commune sur la route de Bédarrides. Entre temps une convention est intervenue entre le SDIS84 et les communes d'Entraigues et d'Althen les Paluds.
 - Pour la construction de ce centre intercommunal, il est apparu opportun de trouver un emplacement plus central et le site de la Tasque est apparu idéal pour desservir ces 2 communes.

Dans la mesure où le programme de l'OAP de la Tasque n'était pas incompatible avec ce projet de centre de secours, dans la mesure aussi où les terrains étaient desservis par les différents réseaux, mais dans la mesure où il y avait urgence, la partie destinée au futur centre est sortie du périmètre d'urbanisation future et est classée en zone UP avec un règlement sensiblement identique à celui de la zone UE immédiatement voisine.
- **2 - La réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux (nécessitant notamment une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation) – Secteur de Sève-Poètes.** Cette zone classée en zone UCa constitue une véritable dent creuse au sein de la zone urbanisée, elle faisait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble destinée à accueillir des logements sociaux au nombre de 7 sur un total de 18 et un jardin public. Pour ce faire 2 emplacements réservés avaient été mis en place.

Vu la demande en logements sociaux, il est proposé de supprimer l'espace vert programmé et de prévoir la réalisation de 26 logements sociaux.
- **3 – Du fait de ces modifications,**
 - La liste des emplacements réservés est modifiée**
 - Avec la suppression des emplacements n° 40 (création d'un centre secours) et n° 7 (création d'un espace vert)
 - Et avec l'agrandissement de l'emplacement n° 3 (création de 26 (au lieu de 7) logements sociaux).
 - Le plan de zonage est modifié** pour tenir compte de la modification de l'emplacement réservé n°3, de la suppression des emplacements réservés n°17 et 40,

de la modification du périmètre du zonage AU2t1 et de la création d'un secteur Up pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2t1 et permettre la réalisation du centre de secours.

Le règlement de la zone UC est modifié de façon mineure au niveau de l'article 12 en demandant que, dans les sous-secteurs UCa, Ucf, UCq,UCg, UCv,UCmr et UCt, pour toute opération de plus de 2 logements, il soit créé un local ou une aire couverte pour le stationnement des vélos d'au moins 0,5m² par logement. Il est aussi modifié par la création, pour la création du centre de secours, d'un secteur UP qui reprend sensiblement les règles du secteur UE voisin.

L'OAP « Sève-Poètes » est modifié de la façon suivante : suppression du rideau arboré en limite Nord, modification du positionnement du stationnement, suppression de l'espace vert public prévu en bordure du chemin des poètes tout en prévoyant un espace vert collectif en cœur d'opération, limitation à R+1 de la hauteur des constructions (au lieu de R+2) et réalisation de 100% de logements sociaux (soit 26u)

L'OAP du site de la Tasque est modifié de la façon suivante : la partie Ouest est exclue pour permettre la réalisation rapide du centre de secours, un projet de liaison mode doux en direction du Sud est aussi matérialisé en limite Ouest (en limite avec la zone d'activités du Couquiou).

II – LES OBSERVATIONS

2A– LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 6u

Par courriers en date du 05 novembre 2018, la Mairie a saisi les Personnes Publiques Associées (PPA) au nombre de 15, à savoir la Région Provence Alpes Côte d'Azur, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, le Syndicat Mixte pour le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon, l'Etat, le Grand Avignon, CD84, le Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Vaucluse, les Mairies d'Althen-Les Paluds, de Bédarrides, de Pernes les Fontaines, de Sorgues, de Saint-Saturnin, et de Vedène

Seules 6 entités ont répondu avant le début de l'enquête dont 3 dans les délais.

La Région Provence Alpes Côte d'Azur a fait une réponse d'attente en date du 19 novembre 2018.

La Chambre d'Agriculture par courrier en date du 19 novembre 2018 n'a émis aucune observation.

Le SCOT par courrier en date du 27 novembre 2018 a donné un avis favorable.

La CCI par courrier en date du 21 novembre 2018 et du 13 décembre 2018 a donné un avis favorable.

Le Conseil Départemental de Vaucluse par courrier en date du 04 décembre 2018 demande à ce que l'article 6 du règlement des zones AU2t1 et UP soient modifiés en précisant qu'en bordure des voies de l'échangeur l'implantation des constructions ne se fassent pas à 3 mètres des voies mais à 25 mètres de ces dernières, l'ensemble des voies de l'échangeur faisant partie du réseau départemental. Il souhaite que ces marges de recul figurent sur le plan de zonage. Le Conseil Départemental demande aussi à ce que le schéma de voirie de l'OAP de la Tasque soit modifié car il n'est pas possible de faire déboucher 3 voies accueillant des modes doux sur le giratoire.

Le Grand Avignon, par délibération de son Bureau en date du 19 décembre 2018, a donné un avis favorable.

2B – LES OBSERVATIONS FORMULEES EN PERMANENCES 21 personnes ou 7 groupes

Pendant la 1^{ère} permanence du lundi 21 janvier 2019

Aucune personne ne s'est manifestée.

Pendant la 2^{ème} permanence du mercredi 30 janvier

3 visites ont eu lieu et les échanges ont été assez fournis.

Monsieur et Madame SCHWETZOFF, propriétaires d'une maison d'habitation cadastrée BE 356 rue des clapiers au nord du futur centre de secours, Ils souhaitent connaître exactement les limites des zones UEc, AU2t1 et UP. Ils veulent s'assurer que les parcelles BE 374, 375 et 376 sont toujours situées en zone AU2t1, c'est-à-dire non constructibles. Ils évoquent le fait que l'exploitant des parcelles voisines situées dans la zone d'activités du Couquiou a installé des maxi-conteneurs sur les parcelles BE 372, 374, 375 et 376, ils précisent que cette installation n'a fait l'objet d'aucune demande d'autorisation et que de plus le règlement de la zone AU2t1 l'interdit. Ils ont engagé une action contentieuse et indiquent que la Commune par délibération n°18 du 27 février 2017 s'est portée partie civile dans cette affaire. Finalement, ils ont signé un protocole d'accord avec le propriétaire pour la libération des parcelles BE 372 (située en zone UEc) et BE 376 située en zone AUt1.

Madame ALGAN, propriétaire et demurant au Sud de la rue Sève, juste au droit et au Sud de la future OAP Sève-Poètes. Elle n'est pas opposée sur le fond à la modification de l'OAP, notamment sur la suppression de l'emplacement réservé prévu pour un espace vert, elle se réjouit au contraire de l'aménagement de ce délaissé. Mais elle fait part de quelques craintes. Tout d'abord par temps d'orage le terrain, qui est en contrebas, est inondé. Ensuite, elle craint que la densification envisagée (26 logements) ne crée des problèmes de stationnement.

Monsieur CHAMPEL vient pour le compte d'un ami, Monsieur GALAND. Sa demande concerne le secteur de La Tasque. Son ami est propriétaire de terrains situés à l'Est du centre de secours

Pendant la 3^{ème} permanence du jeudi 21 février

17 personnes, qu'on peut répartir en 4 groupes, sont venues et 3 lettres ont été remises.

Madame Maxime UYTENHOVE et Monsieur Jérôme MICHELETTI de la Société Hors Champ qui sont les promoteurs de l'opération Sève-Poètes. Ces personnes ont donc présenté leur projet. Elles terminent actuellement sur Entraigues une opération de 80 logements sociaux avec des rez-de-chaussée destinés à accueillir des cabinets médicaux, « La Poste » étant le gestionnaire de ces logements. A la demande de la municipalité, elles récupèrent cette opération qui à l'origine était prévue en R+2, le gestionnaire des logements sociaux serait là aussi La Poste, le terrain appartient actuellement à l'Etablissement Public Foncier. Le projet s'organiserait autour de 2 alignements Est-Ouest de maisons individuelles R+1 avec pour l'alignement Nord des jardins privatifs jusqu'en limite de propriété Nord et pour l'alignement Sud des jardins privatifs jusqu'à la noue paysagère destinée à récupérer les eaux de la noue actuelle et les eaux pluviales de l'opération. Les 2 alignements de maison sont séparés par un espace vert paysager collectif permettant d'assurer une liaison piétonne à priori réservée à l'opération entre le chemin des Poètes et la rue Sève. La zone de parking qui est arborée est située en partie Ouest du terrain avec un accès unique sur la rue Sève, elle comporte 32 places de stationnement. La noue paysagère destinée à recevoir les eaux pluviales qui s'étendrait donc jusqu'en bordure de la rue de Sève s'évacuerait via un débit calibré dans un égout pluvial existant sous le chemin des Poètes. Une surverse serait réalisée pour éviter d'inonder le secteur. Les maisons seraient sensiblement construites au niveau du terrain naturel actuel, soit en dessous du niveau de la route.

Messieurs Nicolas SAGNES et Jean-Philippe TESTUD sont des voisins de l'opération Sève-Poètes. Ils s'inquiètent des problèmes de stationnement, estimant qu'il faut compter au moins 2 places par logement. Ils soulèvent le problème de l'inondabilité du terrain indiquant que cette submersion se fait par une remontée des eaux depuis le fossé toujours en eau situé à l'Est du chemin des Poètes.

Mesdames SCHWETZOFF et DE ZORDI sont des voisines de l'opération de la Tasque. Mme SCHWETZOFF est déjà venue, Mme DE ZORDI habite légèrement plus au Nord. Toutes les deux se plaignent des installations très prégnantes de conteneurs entreposés par leur voisin sur des parcelles de la zone AU2t1.

Madame DESFOND, Monsieur KOLMERSCHLAG, Madame BARONCELLI, Madame DECOSSIN, Monsieur VAMOS Michel, Monsieur MENIGARRD Laurent, Monsieur et Madame DE GENARO Christophe et Elise, Madame MERCADIER Huguette, Madame Algan et Monsieur DUPUY sont des voisins et riverains de l'opération Sève-Poètes. Les observations de ce groupe concernent toutes l'opération Sève-Poètes, ces observations sont de 6 ordres :

L'accessibilité des voitures sur le terrain,

Les problèmes de stationnement sur la voirie publique du fait d'un nombre insuffisant de places de parking sur le terrain de l'opération,

L'insuffisance de la voirie publique pour supporter l'augmentation de la circulation,

L'inondabilité du terrain faisant l'objet de l'opération,

La disparition de cette espace « rural », même si certains constatent un peu son état d'abandon,

La création d'un « mur » devant les riverains de l'impasse Claude Granier, même si certains reconnaissent que la modification en imposant des R+1 au lieu des R+2 autorisés au préalable va dans le bon sens.

2C – LES COURRIELS 2 u

Madame DUBOIS a adressé un courriel le 09 février pour faire part de son opposition au projet soumis à enquête publique.

Elle estime qu'Entraigues souffre de sur-urbanisation et manque d'espaces verts. Des parcelles privées déjà bâties sont divisées pour accueillir de nouvelles constructions.

Par ailleurs, elle estime que la largeur des routes/rues ne permet pas de grosses circulations sur la majeure partie des rues de la ville (étroitesse – difficulté de croisement). Une augmentation du nombre de la population dans certain quartier engendrerait une trop grosse augmentation de véhicules circulants. Dernier point, elle conteste la présence d'un trop grand nombre de ralentisseurs sur la commune qui ne seraient pas tous aux normes et seraient de plus source de pollution.

Monsieur Nicolas SIVAZLIAN a adressé un courriel le 15 février pour faire part de ses interrogations sur le projet de l'OAP Sève-Poètes

Quelle sera la nature exacte de l'aménagement de ce secteur ? Combien de logements ? Combien de parking ? combien d'espace vert ? La petite route de Sève peut-elle tolérer un surplus de fréquentation automobile surtout aux heures de pointe ? Que deviendront les eaux de pluie lorsque tout cet espace sera aménagé ? Cette personne fait remarquer que cette zone permettait de se substituer à un bassin de rétention en cas de pluies violentes. Qu'en sera-t-il de tout cela après les travaux ?

2D – LES COURRIERS 3 u

Monsieur et Madame Christophe ANGELI Leur lettre a été remise par Madame ALGAN, elle reprend 3 des points évoqués par le groupe des 11 personnes, à savoir l'accessibilité au terrain, l'étroitesse de la rue, l'insuffisance du stationnement et l'inondabilité du terrain.

Madame DESFONDS A l'occasion de sa venue lors de la permanence avec les 11 riverains, cette personne a remis une lettre évoquant bien évidemment le problème de l'accessibilité au terrain, de l'étroitesse de la rue, de l'insuffisance du stationnement et de l'inondabilité du terrain. En outre, cette personne précise qu'elle est en limite Ouest du projet, que les eaux de pluie vont d'Est en Ouest et que l'allée de l'Ermas est en contrebas

Madame Huguette MERCADIER A l'occasion de sa venue lors de la permanence avec les 11 riverains, cette personne a remis une lettre évoquant bien évidemment le problème de l'accessibilité au terrain, de l'étroitesse de la rue, de l'insuffisance du stationnement et de l'inondabilité du terrain. En outre, cette personne évoque :

- sans les joindre, les observations et les conclusions du commissaire enquêteur, Monsieur Laurent REMUSAT, désigné lors de l'enquête publique relative à l'approbation du PLU.

- la suppression du jardin public
- la suppression des cyprès et du verger
- l'orientation des parkings

Elle pose aussi un certain nombre de questions :

- l'imperméabilisation des sols, l'évacuation des eaux pluviales, la présence d'un bassin de rétention

- la création d'un espace vert en partie Ouest du terrain
- la plantation d'arbres sur le parking
- le rehaussement du terrain
- le nom du promoteur

- la possibilité d'avoir connaissance du projet
- la date de démarrage des travaux

2E – LE REGISTRE 0 u

Aucune observation n'a été mentionnée dans le registre d'enquêtes

II - LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A – LES QUESTIONS SUR LE PROJET

1 – La réalisation du centre de secours avec l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU2t1, la création d'une zone UP et la réduction à due concurrence du périmètre de la zone AU2t1 de l'OAP « La Tasque ».

Sachant que le programme de l'OAP met en avant la volonté de la prolongation de l'axe vert, pourquoi la bande de terrain englobant les parcelles BE 374, 375 et 376 qui a été maintenue en zone AU2t1 n'a pas été prolongée au droit de la parcelle BE 206 et cela jusqu'au chemin de la Moinaudière. (Voir photo 1) ?

2 – La modification de l'OAP Sève-Poètes

Existent-ils des éléments factuels justifiant la réalisation de 100% de logements sociaux ?
Comment est justifiée la suppression de l'emplacement réservé pour la création d'un jardin public ?
Qu'est ce qui est proposé aux Entraiguois en la matière ?

Alors que le règlement de la zone UCa du PLU autorise les constructions en R+2, pourquoi l'OAP limite cette hauteur à R+1 ?

Pourquoi augmenter le nombre de logements à l'hectare, surtout en diminuant la hauteur autorisée, alors que cette densité à l'hectare est déjà nettement supérieure à la moyenne évoquée dans le PADD ?

B– LES QUESTIONS SUR LES REMARQUES DES COLLECTIVITES

Le Conseil Départemental de Vaucluse

La modification de l'article 6 du règlement des zones UP et AU2t pour prise en compte du fait que les voiries de l'échangeur sont des voiries départementales et que de fait la distance d'implantation par rapport à ces dernières doit être de 25 mètres. Pourquoi que ces dispositions n'ont pas été mentionnées dans le PLU d'origine ?

La diminution des accès de la zone AU2t dans le giratoire. Pourquoi cette remarque n'at pas été aussi formulée à l'occasion de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur ? Peut-être n'avait-elle pas été vue par le Conseil Départemental à ce moment ?

C – LES QUESTIONS SUR LES REMARQUES EMISES LORS DES PERMANENCES

De fait, en dehors de l'intervention du promoteur pressenti pour l'opération, il y a deux types de remarques, celle concernant la zone de la Tasque et celle concernant la zone Sève-Poètes et pour chaque secteur ces remarques sont similaires, les commentaires seront donc regroupés

1 La demande de Monsieur et Madame SCHWETZOFF et de Madame DE ZORDI concernant la zone de la Tasque

Il est clair que les 3 parcelles BE 376, 375 et 374 restent toutes les 3 en zone AU2t1 et sont donc inconstructibles.

Si une visite sur place permet de constater que la parcelle BE 376 a bien été libérée, il apparait aussi que les parcelles 375 et 374 sont toujours occupées par des conteneurs.

Qu'est-ce que la Commune a engagé pour assurer une mise en conformité de ce qui est contraire aux dispositions du PLU avant et après cette modification n°1 ?

Ceci est important car les parcelles concernées sont situées sous le prolongement du futur axe vert, tel que cela est précisé dans la version modifiée de l'OAP de la Tasque.

2 Les demandes formulées par les riverains de l'opération Sève-Poètes

Concernant l'insuffisance de la voirie publique pour supporter l'augmentation de la circulation générée par le projet, a-t-on des éléments concernant le trafic existant ?

Y-at-il du transit sur la rue de Sève ?

Concernant l'inondabilité du terrain, la situation en contrebas des terrains peut expliquer qu'il accueille les eaux du voisinage, les photos communiquées confirment cette situation. S'agit-il d'un événement exceptionnel ?

La noue existant en bordure de la rue de Sève semble, au vu du bornage matérialisé sur place, être dans le domaine privé, qu'en est-il ? (Voir photo 2)

De même qu'en est-il du tronçon busé existant dans l'alignement de cette noue, côté Ouest ? (Voir photo 3)

Qui gère l'entretien de cette noue ?

Comment est gérée son évacuation (fonctionnement de la vanne martellière) ?

Si le canal de la Laune est l'exutoire de cette noue, pourquoi la vanne est-elle fermée ? (Voir photo 4)

Quel est le niveau maxi du canal « La Laune » ?

3 Le projet présenté par le promoteur

5 questions cependant :

a - Le promoteur évoque un raccordement calibré des eaux pluviales dans un égout situé sur le chemin des pêtes ? Cet égout existe-t-il ?

b - Le promoteur semble indiquer que le bassin de rétention des eaux pluviales englobera la noue existante située en bordure du chemin de Sève. Compte tenu des problèmes d'inondabilité par les riverains, ce parti ne risque-t-il pas d'être source de problèmes ?

c - De la même façon, ce parti ne risque-t-il pas d'être préjudiciable à la demande figurant dans l'OAP de devoir assurer la continuité du cheminement piéton entre la rue de Sève et le chemin des Poètes ?

d - De la même façon, l'évocation de fermer l'espace vert collectif situé à l'intérieur de l'opération va-t-il dans le sens, semble-t-il, souhaité par la commune de faire partager cet espace ?

e - Enfin que penser du fait que le promoteur envisage de caler son projet au niveau du terrain naturel qui est en contrebas par rapport au niveau des rues avoisinantes ?

D – LES QUESTIONS SUR LES REMARQUES FORMULEES PAR COURRIELS

1 L'opposition de Madame BENOIT semble porter sur l'intégralité du projet de modification.

Rien de particulier. Les éventuelles questions apparaissent déjà au paragraphe II.2.B.2

2 Les interrogations de Monsieur Nicolas SIVAZLIAN sur le projet de l'OAP Sève-Poètes

Rien de particulier. Les éventuelles questions apparaissent déjà au paragraphe II.1A.2

2-D – LES QUESTIONS SUR LES REMARQUES FORMULEES PAR COURRIERS

1 Les observations de Monsieur et Madame ANGELI concernant l'opération Sève-Poètes

Rien de particulier.

2 Les observations de Madame DESFOND concernant l'opération Sève-Poètes

Rien de particulier.

3 Les observations de Madame MERCADIER concernant l'opération Sève-Poètes

Rien de particulier si ce n'est le changement d'avis de la commune concernant la suppression du jardin public. Au vu d'une réponse formulée par la Commune au Commissaire Enquêteur lors de

l'enquête publique sur l'approbation du PLU, il apparaissait que ce jardin était nécessaire, « *L'espace vert est posé en face la Résidence Farrago qui est du logement social. Il est important de positionner cet espace vert face à densité que représente la résidence Farrago et qu'il y ait une respiration entre la résidence Farago et l'opération qui va se réaliser chemin « Sèves/Poètes » afin que les résidents de Farrago puissent se détendre dans un espace vert public.* ». Pourquoi ce changement de la Commune ?

PHOTOS ANNEXEES AUX QUESTIONS

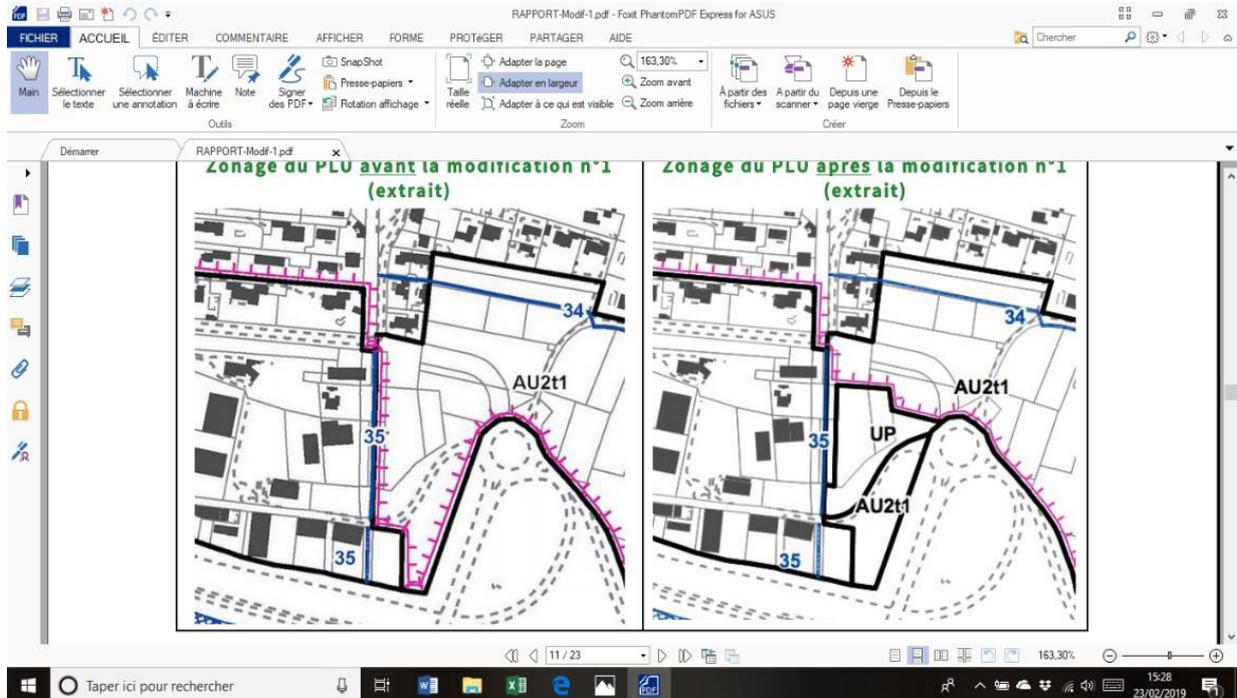


Photo1

On constate qu'après modification la « bande étroite » de la zone AU2t1 n'ira pas jusqu'à la voie



Photo2

La borne semble indiquer que le fossé est dans le domaine privé



Photo 3

Le fossé busé semble aussi dans le domaine privé. Idem pour la bande enherbée.



Photo 4

La vanne martellière est en position fermée.

IV - LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

A –SUR LES REMARQUES DES COLLECTIVITES

Le Conseil Départemental de Vaucluse et les modifications demandées au niveau des marges de recul et des accès

Le règlement des zones UP et AU sera modifié afin d'intégrer le recul de 25 mètres de l'axe des voies départementales, « en l'absence de projet d'ensemble ». L'avenue de la Moinaudière étant une voie communale, le projet du centre de secours n'est pas impacté par le projet.

Le recul de 25 mètres demandé par le Conseil départemental et aujourd'hui inscrit dans le code routier du CD84, ne tient pas compte de l'article L111-8 du code de l'urbanisme. Celui-ci indique que « Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ». Ce retrait pourra donc évoluer selon le projet d'aménagement et ne sera donc pas inscrit dans l'OAP.

Le conseil départemental demande que puisse être reprise dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de cette modification, le schéma global en cours d'étude avec le conseil départemental. A cet effet, le schéma de desserte est entièrement revu en prenant en compte leur remarque, la voie piétonnière donnant sur l'avenue de la Moinaudière sera supprimée ainsi que trois des quatre voies devant se raccorder sur le giratoire. Seule sera conservée la voie existante.

B –SUR LES REMARQUES RECUEILLIES PENDANT LES PERMANENCES

1 La demande de Monsieur et Madame SCHWETZOFF et de Madame DE ZORDI concernant la zone de la Tasque et la constructibilité de certaines parcelles

Les parcelles BE 374, 375 et 376 restent situées en zone AU2t1, c'est-à-dire non constructibles. Le contentieux actuellement en cours qui a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme, transmis au procureur de la République, ne concerne pas la présente modification n°1 du PLU.

2 La demande de Madame ALGAN, propriétaire et demeurant au Sud de la rue Sève, juste au droit et au Sud de la future OAP Sève-Poètes sur les problèmes d'accessibilité et d'évacuation des eaux pluviales

Le projet prévoit une zone de parking, en partie Ouest du terrain, avec un accès véhicule unique sur le chemin de Sève, comportant 32 places de stationnement.

Le projet récupère ses eaux par une noue paysagère destinée à recevoir les eaux pluviales qui va s'étendre jusqu'en bordure de la rue de Sève s'évacuerait via un débit calibré dans un égout pluvial existant sous le chemin des Poètes. La rétention totale sera de 148 m³.

3 La présentation de Madame Maxime UYTENHOVE et Monsieur Jérôme MICHELETTI de la Société Hors Champ qui sont les promoteurs de l'opération Sève-Poètes

L'opération du carré vert actuellement en cours concerne 37 logements sociaux, 10 logements en accession sociale à la propriété et 27 logements libres privés, soit en tout 71 logements. Nous rappelons que ce projet n'a rien à voir avec la présente modification n°1 du PLU

4 La demande de Messieurs Nicolas SAGNES et Jean-Philippe TESTUD sont des voisins de l'opération Sève-Poète sur les problèmes de stationnement et d'évacuation des eaux pluviales

Le règlement de la zone UCa du PLU ne prévoit qu'un stationnement par logement pour les logements sociaux. Nous rappelons que le PLU actuellement en vigueur va dans le sens de la réglementation qui recommande une optimisation de l'usage et de la création des stationnements, notamment dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants avec des gares à proximité (ordonnance du 3 octobre 2013 qui a introduit certaines possibilités de dérogation aux règles de stationnement pour les opérations respectant un objectif de mixité sociale). Nous rappelons que la gare est à 800 mètres de l'opération et que la commune est très bien desservie par les transports collectifs du Grand Avignon.

La présence d'eau au niveau de la propriété était due à une remontée globale des nappes sur la partie Ouest et a eu lieu en novembre 2018 lors d'épisodes pluvieux très importants. Le canal de la Lône qui a un gabarit important recevra les eaux de ce terrain, tout comme il reçoit les eaux des terrains voisins déjà construits. Les eaux de l'opération seront conservées quelques temps en partie par la noue de l'opération. Le canal de la Lône ne déborde pas à cet endroit-là et s'écoule dans la Sorgue, dispose d'un vaste champ d'expansion avec le quartier des Rochières qui est une vaste zone humide pouvant recevoir les eaux des canaux du centre-ville.

Des aménagements hydrauliques de la Lône sont en cours, des dérivations vont alléger la quantité d'eaux pluviales de la Lône.

Il est à noter que Mr Testud est intervenu plusieurs fois lors de la révision précédente du PLU pour demander que le terrain, dont il est propriétaire, situé au quartier de Malgouvert où il habite soit classé constructible. Cela n'a pas été possible car les services de l'Etat ont classé le quartier de Malgouvert en aléa inondable. Cela n'est absolument pas le cas pour cette parcelle située chemin de Sève appartenant à l'EPF qui est une dent creuse constructible et non impactée par la zone d'aléa hydraulique, comme l'indique le PLU.

5 La demande de Monsieur et Madame SCHWETZOFF et de Madame DE ZORDI concernant la zone de la Tasque sur la constructibilité de certaines parcelles

Le contentieux actuellement en cours concernant une infraction au code de l'urbanisme sur les parcelles BE 374, 375 et 376 ne concerne pas la modification n°1 du PLU.

6 Les demandes de Madame DESFOND, Monsieur KOLMERSCHLAG, Madame BARONCELLI, Madame DECOSSIN, Monsieur VAMOS Michel, Monsieur MENIGARRD Laurent, Monsieur et Madame DE GENARO Christophe et Elise, Madame MERCADIER Huguette, Madame Algan et Monsieur DUPUY qui sont des voisins et riverains de l'opération Sève-Poètes concernant la circulation, le stationnement et l'évacuation des eaux pluviales

L'augmentation de la circulation va être sensiblement la même, nous parlons seulement de la création de 26 logements. L'accès s'effectuera sur le chemin de Sève, voie moins fréquentée que l'avenue des Poètes.

Réponse identique à la question n° B-4 (pour les stationnements et le ruissellement)

Il ne s'agit pas d'un espace rural lorsqu'il s'agit d'un espace en friche et constructible, à l'intérieur d'une zone très urbanisée, classée en zone UCa du PLU. Les lois SRU et Grenelle imposent l'urbanisation des dents creuses à l'intérieur des zones urbaines afin de limiter l'urbanisation des zones naturelles et agricoles, ce que la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue applique, comme les autres communes.

Les riverains ont construit sur les terrains voisins. La commune ne peut s'opposer à la construction sur ce terrain constructible. Elle a voulu mieux organiser la construction en réduisant la hauteur des constructions pouvant être autorisées dans l'OAP précédent afin de moins impacter les riverains. Ce qu'ils avaient demandé lors de réunions de quartier précédentes.

C –SUR LES REMARQUES FORMULEES PAR COURRIELS

1 L'opposition de Madame DUBOIS semble porter sur l'intégralité du projet de modification.

La commune d'Entraigues ne souffre pas d'une sur-urbanisation. Sa population est stable comme l'indiquent les premiers éléments connus du recensement en cours et de la stagnation de la population scolaire qui est stable depuis 10 ans à Entraigues. Cela est différent des villes voisines dont l'évolution est considérablement plus importante qu'Entraigues. Les projections de l'INSEE pour 2020 indiquent d'ailleurs un creusement des différentes de populations avec les villes du même type qu'Entraigues comme Monteux ou Vedène. Il est à noter que la commune d'Entraigues a choisie l'hypothèse d'évolution de la population la plus basse des différentes possibilités préconisées par le SCOT lors de la dernière révision générale du PLU.

Le quartier de Sève est un quartier disposant d'espaces verts : d'une part tout le long du pipe-line, juste à côté du Ranch de l'étalon Blanc à environ 500 mètres de l'opération Sève Poètes, plusieurs hectares d'espaces verts sont présents. Le stade de football accessible par tous dans la « pleine sportive » et ouverte à tous, permet à tout un chacun d'y faire du sport. De plus, la commune a prévu d'aménager plusieurs espaces verts au cœur du quartier des Ferrailles, comme prévu dans l'OAP du PLU en vigueur. Il est à noter que ce quartier est à moins de 100 mètres de l'opération envisagée.

Enfin, l'axe vert, la plus longue voie verte en zone urbaine du Vaucluse (située à 200 mètres de l'opération Sève-Poètes) permet d'aller à pied ou en vélo dans le quartier des Rochières qui est une vaste zone humide, classée zone verte protégée. Des centaines d'Entraiguais y vont chaque jour et surtout les week-ends pour y marcher et fréquenter la nature.

Concernant l'augmentation de la circulation : réponse identique à la question n°B-6

La présence d'un trop grand nombre de ralentisseurs sur la commune qui ne seraient pas tous aux normes et seraient de plus source de pollution ne concerne pas la présente modification du PLU.

2 Les interrogations de Monsieur Nicolas SIVAZLIAN sur le projet de l'OAP Sève-Poètes

Voir remarque n°B-3 de l'aménageur qui a présenté son projet.

Concernant l'augmentation de la circulation : réponse identique à la question n° B-6

Ce terrain n'est donc pas bassin de rétention en cas de pluies violentes mais un terrain constructible comme les autres. Chaque terrain doit faire son affaire de ses eaux comme le préconise le code civil.

D –SUR LES REMARQUES DES PARTICULIERS FORMULEES PAR COURRIERS

1 Les observations de Monsieur et Madame ANGELI

Réponse identique à la question n° B-4 (pour les stationnements et le ruissellement)

2 Les observations de Madame DESFOND

Réponse identique à la question n° B-4 (pour les stationnements et le ruissellement)

3 Les observations de Madame MERCADIER concernant l'opération Sève-Poètes
Réponse identique à la question n° B-4 (pour les stationnements et le ruissellement)

Concernant le nom et les coordonnées du promoteur et tous les détails du projet, ils seront communiqués lorsque le permis de construire sera délivré. A ce moment, il pourra être consulté directement afin qu'elle prenne connaissance de la date de commencement des travaux.

E – SUR LES QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – An niveau de la réalisation du centre de secours pourquoi le périmètre de la zone AU2t1, en bordure de la zone UE, ne va pas jusqu'au chemin de la Moinaudière.

La bande de terrain englobant les parcelles BE 374, 375 et 376 qui a été maintenue en zone AU2t1 n'a pas été prolongée au droit de la parcelle BE 206 et cela jusqu'au chemin de la Moinaudière, car la parcelle BE 206 est une parcelle communale à usage de stationnements, ainsi que le domaine public situé à proximité immédiate. Il n'y a donc aucune conséquence que cet espace soit classé dans une zone ou l'autre.

2 – An niveau de la modification de l'OAP Sève-Poètes, qu'est ce qui justifie l'augmentation du nombre de logements, la suppression du jardin public, la diminution de la hauteur et l'augmentation importante de la densité

Il y a une forte demande à Entraigues de logements individuels en logements sociaux, notamment avec des jardins privatifs et la commune se doit de répondre à cette demande. De plus, en application de l'article 55 de la loi du 13 novembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains modifiés, la commune qui doit posséder 25% de logements conventionnés est aujourd'hui en deçà de ce chiffre, ce qui permet aux services de l'Etat de faire pression sur la commune en terme financier et de construction.

La réduction de la hauteur des habitations programmées, à la demande des riverains faite lors des dernières réunions de quartiers, a entraîné un étalement de l'opération sur les parties non bâties de l'opération et donc la suppression de l'emplacement réservé pour la création d'un jardin public.

Les Entraiguois ont accès à de nombreux espaces verts publics (voir remarque n°14).

Dans le PADD prévoit effectivement 40 logements à l'hectare pour l'habitat individuel groupé et 70 logements à l'hectare pour l'habitat collectif. Il s'agit bien évidemment d'une moyenne. La commune souhaite privilégier l'habitat individuel groupé plutôt que le collectif, dont la gestion des parties communes est plus difficile et moins adaptée à la demande des entraiguois. Nous rappelons également que la fourchette du SCOT va jusqu'à 100 logements à l'hectare et que le projet en bien en dessous de cette densité.

3 - Au niveau de la zone de la Tasque, il est surprenant que les remarques du Conseil Départemental ne soit pas intervenues au moment de l'approbation.

L'avis du Conseil Départemental sur la révision du PLU, formulé le 17 mars 2017, dans le cadre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme ne fait en aucun cas mention de l'OAP de la TASQUE ou de la bande inconstructible de 25 mètres à partir de l'axe des voies départementales.

4 - Qu'est ce qui est prévu pour maintenir les 3 parcelles BE 376, 375, 374 en zone inconstructibles car actuellement elles sont toujours occupées.

Le contentieux actuellement en cours qui a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme, transmis au procureur de la République, ne concerne pas la modification n°1 du PLU.

Le prolongement du futur axe vert va être supprimé de l'OAP de la Tasque.

5 – Au niveau de l'OAP Sève-Poètes, comment fonctionne la circulation, le réseau pluvial, est-il possible de préciser le projet envisagé ?

Le trafic existant est plus important du côté de l'avenue des poètes que chemin de Sève, c'est pour cette raison que l'accès à l'opération s'effectue par le chemin le moins fréquenté ; le chemin de Sève.

Effectivement, la situation en contrebas des terrains peut expliquer qu'il accueille les eaux du voisinage, les photos communiquées confirment cette situation. Il ne s'agit d'aucune façon d'un bassin de rétention naturel et n'a aucunement vocation à récupérer les eaux des propriétés avoisinantes. Les voisins limitrophes ont l'obligation de récupérer leurs eaux conformément au code civil et doivent entretenir leur réseau pluvial privé ce qui n'est aujourd'hui pas toujours le cas.

S'agit-il d'un événement exceptionnel ? :

Les photos transmises lors de l'enquête publique datent de novembre 2018. A cette période, les nappes de toute la commune, comme les autres communes environnantes, étaient affleurantes. En effet, il a plu pendant plusieurs semaines entre septembre et décembre et les nappes étaient au maximum à cette époque. Le stockage d'eau de la noue et l'écoulement dans le canal de la Lône permettra de faire face à cette situation. En effet, comme déjà évoqué, le projet de la SCCV LA CANOPEE prévoit la rétention des eaux pluviales du projet par une noue paysagère (60 cm de profondeur) avec une rétention de 148 m3 avec un rejet des eaux stockées au débit calibré de 5l/s soit environ 18 m3/h vers le réseau pluvial de la Lône, avenue des Poètes.

La noue existant en bordure de la rue de Sève semble, au vu du bornage matérialisé sur place, être dans le domaine privé, qu'en est-il ? :

La noue est effectivement dans le domaine privé aujourd'hui et le fossé sert également de fossé pluvial pour la moitié de la chaussée du chemin de Sève. Les eaux pluviales de la chaussée seront récupérées par un réseau public, avec des avaloirs sous le trottoir vers la Lône, celui sera dimensionné avec un diamètre 400. L'emprise de ce trottoir sera cédée à la commune par acte notarié à la fin des travaux.

De même qu'en est-il du tronçon busé existant dans l'alignement de cette noue, côté Ouest ?

Il semble également dans le domaine privé mais seul un géomètre pourrait confirmer cette affirmation. Cette emprise a vocation à devenir publique. Mais nous rappelons que les problèmes de limite foncière ne font pas l'objet de la présente modification n°1 du PLU.

Qui gère l'entretien de cette noue ? Comment est gérée son évacuation (fonctionnement de la vanne martellière) ? Si le canal de la Laune est l'exutoire de cette noue, pourquoi la vanne est-elle fermée : La vanne martellière mentionnée a été enlevée le 13 mars 2019 par l'ASCO car elle ne présentait plus d'utilité. Le fossé mentionné en photo est voué à disparaître avec le projet. Celui-ci sera remplacé par un réseau d'eau pluvial dimensionné avec un diamètre 400, sous le futur trottoir pour s'évacuer dans le canal de la Laune. L'entretien de ce réseau et son fonctionnement seront évidemment différents de ce qui existe

aujourd'hui. La Laune est gérée par l'A.S.C.O. des cours d'eau d'Entraigues et les vannes d'alimentation principales de la Laune sont fermées en cas d'alerte hydrométéorologique, pour abaisser le niveau d'eau, afin que la Laune puisse recueillir et évacuer les eaux pluviales de ruissellement. Le niveau maximum dépend de l'épisode pluvieux. De plus la Laune récupère aujourd'hui les eaux du centre-ville ce qui ne sera plus le cas à partir de mi-2019 avec une dérivation des eaux pluviales par le pluvial du carré-vert vers le canal des Rodières.

Le promoteur évoque un raccordement calibré des eaux pluviales dans un égout situé sur le chemin des poètes ? Cet égout existe-t-il ?

Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées n'a pas vocation à recueillir les eaux pluviales. Il doit y avoir confusion dans ses propos : il doit s'agir du réseau d'eau pluviale avec la surverse évoquée à la remarque n°23.

Le promoteur semble indiquer que le bassin de rétention des eaux pluviales englobera la noue existante située en bordure du chemin de Sève. Compte tenu des problèmes d'inondabilité par les riverains, ce parti ne risque-t-il pas d'être source de problème ?

Comme évoqué à la remarque n°23, les eaux pluviales de la chaussée seront récupérées avec des avaloirs sous le trottoir vers la Lône, celui sera dimensionné avec un diamètre 400. L'emprise de ce trottoir sera cédée à la commune par acte notarié à la fin des travaux.

De la même façon, ce parti ne risque-t-il pas d'être préjudiciable à la demande figurant dans l'OAP de devoir assurer la continuité du cheminement piéton entre la rue de Sève et le chemin des Poètes ?

Un trottoir d'une largeur suffisante pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, d'un mètre 40 est prévu au plan de masse du permis de construire.

De la même façon, l'évocation de fermer l'espace vert collectif situé à l'intérieur de l'opération va-t-il dans le sens, semble-t-il, souhaité par la commune de faire partager cet espace ?

L'espace vert situé à l'intérieur de l'opération correspond bien à l'OAP. En effet, l'OAP prévoit un espace vert collectif, c'est à dire un espace commun pour les habitants de la résidence et n'est pas incompatible avec la fermeture de cet espace au domaine public.

Enfin que penser du fait que le promoteur envisage de caler son projet au niveau du terrain naturel qui est en contrebas par rapport au niveau des rues avoisinantes ?

Le projet se situe effectivement en contrebas par rapport au domaine public, mais il est à la même hauteur que la limite Nord-Ouest de la parcelle.

Pour répondre plus précisément à la demande de Mme MERCADIER en ce qui concerne le changement d'avis de la Municipalité vis-à-vis de la nécessité d'avoir une respiration dans le quartier, la modification est liée à la volonté de la commune face à la demande des riverains de la propriété Nord de réduire la hauteur ce qui a entraîné un étalement de l'opération et donc une occupation de la totalité de la parcelle

V – L'ANALYSE DU DOSSIER

1 – La réalisation du centre de secours avec l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU2t1, la création d'une zone UP et la réduction à due concurrence du périmètre de la zone AU2t1 de l'OAP « La Tasque ».

Ce point ne soulève pas de remarques particulières, d'une part le centre de secours est compatible avec le programme de l'OAP, d'autre part les terrains sont desservis par les réseaux. Enfin, cette réalisation plus rapide du centre de secours n'est pas de nature à compromettre le plan d'aménagement de la zone car il est situé en bordure de la zone AU2t1 et le projet est conforme aux caractéristiques de la zone artisanale voisine.

Il convient de noter que le programme de l'OAP met en avant la volonté de la prolongation de l'axe vert, cette volonté est matérialisée par une flèche verte sur le plan de l'OAP modifiée.

Il est par contre surprenant que la zone UP en partie Sud vienne jusqu'au droit de la parcelle BE 206 et que la bande de terrain englobant les parcelles BE 374, 375 et 376 qui a été maintenue en zone AU2t1 ne soit pas prolongée au droit de cette parcelle BE 206 et cela jusqu'au chemin de la Moinaudière.

Il y a manifestement une incohérence, même si le maître d'ouvrage indique que ce projet de prolongement de l'axe vert sera supprimé avant l'approbation du présent dossier de modification en se basant sur le fait que le Conseil Départemental a demandé à modifier les accès sur son giratoire

2 – La modification de l'OAP Sève-Poètes

Si la modification concernant la modification de la zone AU2t de la Tasque pour la réalisation du centre de secours est bien motivée, il en va différemment pour celle concernant l'OAP Sève-Poètes.

Certes, il est bien mentionné que cela correspond à la politique de la Ville de développer les logements sociaux, mais cela ne va pas plus loin. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage rappelle la loi du 13 novembre 2000 fixant à 25% la part des logements conventionnés, ce qu'est loin d'atteindre la Commune.

Par ailleurs, en cherchant un peu plus, on peut constater (cf. lettre de la Préfecture de Vaucluse du 09 février 2017) que la Commune avec un taux de 16.40% ne respecte pas les quotas en matière de logements sociaux (il y a un déficit de 316 logements).

On ne trouve rien non plus dans le dossier pour étayer la suppression de l'emplacement réservé n°17 de 878 m² prévu pour la réalisation d'un jardin public.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage indique que le quartier de Sève est un quartier disposant d'espaces verts : d'une part tout le long du pipe-line, juste à côté du Ranch de l'étalon Blanc à environ 500 mètres de l'opération Sève Poètes, plusieurs hectares d'espaces verts sont présents. Le stade de football accessible par tous dans la « pleine sportive » et ouverte à tous, permet à tout un chacun d'y faire du sport.

De plus, la commune a prévu d'aménager plusieurs espaces verts au cœur du quartier des Ferrailles, comme prévu dans l'OAP du PLU en vigueur. Il est à noter que ce quartier est à moins de 100 mètres de l'opération envisagée.

Par ailleurs, en se rapprochant des Services de la Commune, il apparaît qu'il existe 3 jardins publics, celui de l'avenue Victor Hugo de 3 900 m² et distant de 500 m soit 6 minutes à pied ; celui du boulevard Saint Roch de 316 m² distant 750 m soit 10 minutes à pied et celui du parc du château de 68 m² distant de 700 m soit 9 minutes à pied.

Simplement, la Commune a « oublié » la respiration qu'elle voulait introduire entre l'OAP et les immeubles situés à l'Est du chemin des Poètes et qu'elle avait mise en avant lors de l'approbation.

Quant à la réduction de la hauteur, au fil des permanences et des entretiens et aussi de la réponse du maître d'ouvrage, il apparaît que c'est pour répondre à la demande des riverains.

De prime abord, la densité prévue sur ce secteur paraît très importante, même s'il est compréhensible que la commune d'Entraigues, dans l'esprit de la loi, ait souhaité densifier les zones urbaines.

Pour évoquer ce problème de densité, il faut se rapporter au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en 2015 à l'occasion de l'élaboration du PLU. Il convient de noter que dans le PADD annexé au PLU approuvé, « *la commune d'Entraigues a souhaité de se fixer des objectifs moyens de densités plus importants que ceux imposés par le SCOT, dans la continuité des opérations exemplaires de renouvellement urbain ou de densification récemment réalisées.*

Ainsi, pour l'habitat individuel pur (pavillonnaire), la commune vise les 20 logements à l'hectare, soit 5 logements de plus que le SCOT, pour l'habitat individuel groupé, la commune vise les 40 logements à l'hectares, soit 15 logements de plus que le SCOT ; enfin pour l'habitat collectif, la commune vise les 70 logements à l'hectare en moyenne, la fourchette fixée par le SCOT allant de 50 à 100 logements à l'hectare ».

Au départ sur 2 642 m², il était prévu environ 18 logements (dont au minimum 7 logements sociaux), ce qui faisait une densité de 68 logements/ha, ce qui correspond sensiblement à la densité pour le logement collectif (même si l'OAP ne précise pas le type de logements).

L'espace vert étant supprimé, le terrain de l'opération est porté à 3 520 m² et le nombre de logements est porté à 26, soit une augmentation du nombre de logements à l'hectare de 7% soit une densité de 73 logements/ha.

Même si cette augmentation peut sembler de prime-abord relativement mesurée, on reste dans un chiffre élevé. D'ailleurs le maître d'ouvrage dans sa réponse insiste sur le fait que les chiffres mentionnés dans le PADD ne sont que des moyennes et que dans le cas présent on est sur un petit terrain et enfin qu'il y a une très forte demande pour ce type d'habitat.

3 – Les demandes du Conseil Départemental au niveau des marges de recul et des accès

Elles paraissent parfaitement justifiées. L'éloignement va dans le sens de l'amélioration de l'environnement (dégagement de l'espace et diminution des nuisances sonores) et la diminution des accès va dans le sens de la sécurité. Manifestement, les discussions sont en cours pour que ces demandes soient prises en compte.

De fait, en dehors de l'intervention du promoteur pressenti pour l'opération, il y a deux types de remarques, celles concernant la zone de la Tasque et celles concernant la zone Sève-Poètes et pour chaque secteur ces remarques sont similaires, les commentaires seront donc regroupés

4 – Les remarques formulées par les riverains de la zone de la Tasque.

De fait le problème évoqué constitue une infraction au code de l'urbanisme et ne relève pas de la présente enquête publique. Il est clair que les 3 parcelles BE 376, 375 et 374 restent toutes les 3 en zone AU2t1.

Même si un accord a été signé entre le contrevenant et les proches riverains, par contre, à l'issue d'une visite sur place, il apparaît possible de constater que les parcelles 375 et 374 sont toujours occupées par des conteneurs, ce qui est contraire aux dispositions du PLU avant et après cette modification n°1.

Il faut savoir que les parcelles concernées sont situées sous le prolongement du futur axe vert, tel que cela est précisé dans la version modifiée de l'OAP de la Tasque.

Et à ce sujet, prétextant l'avis prétextant l'avis émis par le Conseil Départemental sur les accès à l'OAP de la Tasque, le Maître d'ouvrage a indiqué vouloir supprimer ce projet de prolongement, ce qui paraît pour le moins surprenant alors que ce projet avait été introduit à l'occasion de la modification.

Lors de l'entretien du 13 mars avec le Maire, ce dernier m'a confirmé qu'effectivement il travaillait sur une nouvelle modification de l'OAP de la Tasque et que cette « réservation » risquait de ne pas être acquise par la commune mais d'être transformée en « rideau paysager ».

4 – Les remarques formulées par les riverains de la zone Sève-Poètes.

Elles sont principalement de 5 ordres

A – L'accessibilité de l'OAP et le gabarit des voies

C'est un faux problème, la rue de Sève est droite, il est donc facile de faire un accès depuis le terrain, de plus cet accès sera unique.

L'insuffisance de la voirie publique pour supporter l'augmentation de la circulation générée par le projet ne peut pas être mise en avant, son gabarit permettra de supporter sans problème le trafic des 26 nouveaux riverains.

B -Le problème du stationnement

Les problèmes de stationnement sur la voirie publique ne doivent pas être négligés, cependant la présente modification n'aggrave pas spécialement le problème, le ratio place de parking/logement n'est pas modifié. On peut le trouver faible mais actuellement le « tout-voiture » n'est plus de mise.

C – Le problème de l'évacuation des eaux pluviales

La situation en contrebas de ce terrain explique qu'il accueille les eaux du voisinage, il ne doit cependant pas être considéré comme un bassin de rétention des terrains voisins dont l'urbanisation semble n'avoir pas été réalisée en prenant en compte les problèmes d'évacuation des eaux pluviales. L'urbanisation de ce terrain ne provoquera aucune gêne puisque les eaux pluviales seront traitées sur place.

Le projet prévoit bien évidemment, comme l'ont précisé les promoteurs, la réalisation d'un bassin de rétention pour les eaux pluviales, pour ce faire la noue existant en bordure de la rue de Sève sera agrandie et approfondie.

Compte tenu de la situation actuelle et des problèmes d'inondabilité évoqués par les riverains, il semblerait préférable de dissocier ce bassin de l'évacuation existante le long de la rue de Sève et de prévoir son évacuation directement dans le canal « La Laune » situé à l'Est du chemin des Poètes.

Le Maire confirme cette proposition puisque le fossé mentionné en photo est voué à disparaître avec le projet. Celui-ci sera remplacé par un réseau d'eau pluvial dimensionné avec un diamètre 400, sous le futur trottoir pour s'évacuer dans le canal de la Laune.

On constate par ailleurs que le niveau de l'impasse privée « les allées de l'Ermas » est en contre-bas par rapport au niveau des voiries avoisinantes, il s'agit d'un problème qui est totalement dissocié de la constructibilité du terrain abritant l'OAP et qui relève plus d'un problème de mauvaise conception antérieur.

Certains administrés ont évoqué le fait que l'inondabilité parfois constaté relevait d'une remontée des eaux depuis le canal de la Laune qui est normalement l'exutoire du quartier. Cela semble être démenti par les photos fournies. L'explication fournie par le Maire (niveau élevée de la nappe phréatique) semble plus plausible. Le mauvais entretien et le sous-dimensionnement des fossés actuels semblent être aussi une autre cause.

Pour revenir à ce niveau élevé de la nappe phréatique, il semble opportun que, contrairement à ce qu'envisage le promoteur, le niveau des maisons ne devrait pas coller au terrain naturel mais être légèrement surélevé.

Dernier point, des aménagements hydrauliques de la Laune sont en cours, des dérivations vont alléger encore la quantité d'eaux pluviales de la Laune.

D – La préservation de l'environnement

La « disparition de cet espace rural » évoqué par certains ne peut pas être considéré comme une attaque à l'environnement, certes il y a bien un petit verger en partie Ouest mais il ne faut pas oublier que ce terrain est en zone urbaine et a vocation à être construit. En dehors du verger, les quelques arbres existants ne sont pas d'une grande qualité.

Il faut noter que certains riverains regrettent un peu aussi l'état d'abandon du terrain.

Même s'il ne sera pas public, l'espace vert collectif prévu au centre de l'OAP préservera un ballon d'oxygène dans le quartier.

Dernier point, l'Autorité Environnementale consultée sur le projet de modification du PLU n'a fait aucune remarque. Je rappelle son commentaire : « *la modification envisagée n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement* ».

La diminution de la hauteur des constructions en les limitant à R+1 permettra de dégager les façades Sud des constructions de l'impasse Claude Granier

A Jonquerettes le 25 mars 2019
Le Commissaire Enquêteur



René DUBUY

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune d'Entraigues sur la Sorgue

Mairie d'Entraigues sur la Sorgue

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 1 du Plan local d'Urbanisme

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

-B- AVIS

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

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

Les surfaces concernées sont faibles, 800 m² pour l'OAP Sève-Poètes et la suppression de l'espace vert et 5 000m² pour l'OAP de la Tasque avec la création d'une zone UP pour le centre de secours.

Certes, il y a quelques remarques du Conseil Départemental, mais ces dernières sont mineures, d'une part le maître d'ouvrage est prêt à en tenir compte et d'autre part elle ne modifie pas l'économie de l'aménagement de la zone de la Tasque.

Par contre, cette remarque n'est pas de nature à justifier la suppression du prolongement de la liaison piétonne de l'Axe Vert jusqu'à l'avenue de la Moinaudière (Cf. page 25 et 28 du dossier d'OAP annexé au dossier de modification), le Conseil Départemental n'évoque dans son avis que les accès sur le giratoire qui est une voirie départementale mais pas l'avenue de la Moinaudière qui est une voirie communale. La suppression envisagée par la commune devra faire l'objet d'une nouvelle procédure de modification. Cela paraît d'ailleurs souhaitable compte tenu du contentieux, certes de droit privé, existant dans ce secteur.

Certes, il y a une suppression de projet d'espace vert dans l'OAP Sève-Poètes, mais il ressort du dossier que plusieurs espaces verts existent à proximité du quartier Sève-Poètes, soit sont en projet aussi à proximité.

Certes la densité de l'opération est élevée pour de l'individuel groupé (73 logements à l'hectare) mais la surface de l'OAP est faible et le nombre de logements concernés est faible 26 logements (tous sociaux) au lieu de 18 (dont 7 sociaux) et l'augmentation est donc mesurée.

Les craintes au niveau du stationnement ne peuvent être prises en compte, tout d'abord il n'y a aucune modification du règlement en la matière, de plus la tendance en la matière est une diminution des normes pour tenir compte de la volonté politique de développer les transports en commun. A ce propos, la gare d'Entraigues n'est qu'à 800 mètres de l'opération.

Certes, des problèmes d'évacuation des eaux pluviales existent mais ils résultent principalement de la mauvaise conception de certaines opérations voisines qui se sont positionnées à un niveau trop bas et aussi du mauvais état et de la gestion des abords. A ce propos, le maître d'ouvrage a précisé que la vanne, située à l'aval du fossé, avant son rejet dans le canal de la Laune avait été déposée (elle était en position fermée).

Le projet prévu sera non seulement autonome en matière d'assainissement mais il contribuera à améliorer la situation actuelle (reprise des fossés existants comme précisé par la commune), peut-être ne tient-il pas suffisamment compte du niveau affleurant de la nappe phréatique.

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

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Pour mémoire cette modification portera sur :

La modification de la liste des emplacements réservés

La suppression des emplacements n° 40 (création d'un centre secours) et n° 7 (création d'un espace vert)

Et l'agrandissement de l'emplacement n° 3 (création de 26 (au lieu de 7) logements sociaux).

La modification du plan de zonage pour tenir compte de la modification de l'emplacement réservé n°3, de la suppression des emplacements réservés n°17 et 40, de la modification du périmètre du zonage AU2t1 et de la création d'un secteur Up pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AU2t1 et permettre la réalisation du centre de secours.

La modification du règlement de la zone UC au niveau de l'article 12 en demandant que, dans les sous-secteurs UCa, UCf, UCq,UCg, UCv,UCmr et UCt, pour toute opération de plus de 2 logements, il soit créé un local ou une aire couverte pour le stationnement des vélos d'au moins 0,5m² par logement.

La création d'un règlement pour le secteur UP, qui reprend sensiblement les règles du secteur UE voisin, pour la création du centre de secours.

La modification de l'OAP « Sève-Poètes » : suppression du rideau arboré en limite Nord, modification du positionnement du stationnement, suppression de l'espace vert public prévu en bordure du chemin des poètes tout en prévoyant un espace vert collectif en cœur d'opération, limitation à R+1 de la hauteur des constructions (au lieu de R+2) et réalisation de 100% de logements sociaux (soit 26u)

La modification de l'OAP du site de la Tasque: la partie Ouest est exclue pour permettre la réalisation rapide du centre de secours, un projet de liaison mode doux en direction du Sud est aussi matérialisé en limite Ouest (en limite avec la zone d'activités du Couquiou).

Toutefois, il conviendra que le dossier, avant approbation, soit modifié de la façon suivante.

Le règlement (article 6 relatif aux implantations par rapport aux voies et accès publics) des zones UP et AU2 sera modifié afin d'intégrer le recul de 25 mètres par rapport à l'axe des voies départementales, des adaptations pourront éventuellement être envisagées en cas de projet d'ensemble.

Le règlement (article 3.1 relatif aux accès) de la zone AU2 sera complété en précisant que des accès multiples nouveaux ne pourront pas être autorisés sur le giratoire sans une concertation préalable avec le Conseil Départemental de Vaucluse

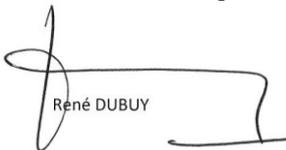
Le règlement (article 3.1 relatif aux accès) de la zone UP sera complété en précisant que les accès dans le giratoire sont interdits.

L'OAP du secteur de la Tasque sera modifié au niveau du plan figurant à la page 28, les accès multiples dans le giratoire seront supprimés et remplacés par un graphisme adéquat, par contre *la flèche verte prolongeant l'Axe Vert sera maintenue.*

Le plan de zonage sera modifié, au niveau de l'avenue de la Moinaudière, de façon à ce que le prolongement de la bande de terrain, coincée entre la zone UE du Couquiou et la zone UP du centre de secours et classée en zone AU2t1, soit aussi classée en zone AU2t1 (et non UP) jusqu'à l'avenue de la Moinaudière (elle s'arrête actuellement au nord de la parcelle cadastrée 206). Cette modification devra aussi intervenir sur les plans de l'OAP de la Tasque figurant en page 27 et 28.

A Jonquerettes le 23 mars 2019

Le Commissaire Enquêteur


René DUBUY