

Modification n°3 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



Dossier d'enquête publique

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

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

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	5
I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU.....	7
I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU.....	8
I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE.....	9
II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES.....	11
II.1. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	12
II.1.1. Ajustement de la limite entre les secteurs UEc et UCa pour tenir compte des habitations existantes.....	12
II.1.2. Modifications apportées aux emplacements réservés.....	13
II.2. MODIFICATIONS DIVERSES APORTEES AU REGLEMENT ECRIT.....	21
II.2.1. Modification légères des dispositions liées aux annexes dans les zones AU2 et A.....	22
II.2.2. Ajout de possibilités d'extensions et surélévations limitées en secteur Ns, sans augmentation de l'emprise au sol.....	24
II.2.3. Ajout de dispositions permettant de mieux gérer les accès, notamment en cas de divisions parcellaires.....	25
II.2.4. Compléments apportés en matière de gestion des eaux pluviales.....	26
II.2.5. Gestion des interfaces entre zones constructibles et espace agricole.....	27
II.2.6. Modification des règles d'implantation en limite séparative au regard de la hauteur en zones UC et UD	28
II.2.7. Adaptation des règles en matière de capteurs solaires.....	30
II.2.8. Précisions en matière de stationnement pour les nouveaux logements.....	31
II.2.9. Modification de la règle de production de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale.....	32
II.2.10. Correction du lexique et caractère de la zone UD en vue de supprimer la référence au coefficient d'emprise au sol.....	33
II.2.11. Correction d'erreurs matérielles.....	33
II.3. MODIFICATIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME – MAS DE LA DRAGONETTE.....	36
II.4. MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	41
II.4.1. OAP DU SECTEUR DE « L'ALLEE DES PIBOULETTES ».....	41
II.4.2. OAP DU SECTEUR DE « L'ENTREE DE VILLE EST ».....	43
III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	45

I. PREAMBULE

I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°3 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 deux modifications (approuvées respectivement le 29 avril 2019 et le 2 octobre 2019).

Par arrêté du Maire du 16 septembre 2020, la ville a prescrit la modification n°3 du PLU. Cette procédure a notamment pour objet :

- Procéder à des modifications du règlement graphique (zonage) :
 - Ajustement des limites entre les zones UEc et UCa ;
 - Procéder à la création, la modification et la suppression d'emplacements réservés ;
- Apporter des ajustements au règlement écrit, notamment concernant les dispositions relatives à :
 - Les dispositions liées aux annexes autorisées dans la zone AU2 ;
 - L'ajout d'une possibilité d'extensions et surélévations limitées en secteur Ns, sans augmentation de l'emprise au sol ;
 - La gestion des eaux pluviales (dans toutes les zones, sauf UA) ;
 - La gestion des interfaces entre zones constructibles et espace agricole ;
 - Aux panneaux photovoltaïques en zones UA, UB, UC, UD, AU1 et AU ;
 - Le stationnement pour les nouveaux logements (article 12 des zones UA, UB, UC et UD) ;
 - Les obligations en matière de production de logements sociaux (article 7 des dispositions générales) ;
 - La définition du coefficient d'emprise au sol (lexique) ;
 - La correction de diverses erreurs matérielles
 - La gestion des accès,
- Identifier des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans la zone agricole (bâtisse remarquable, quartier de la Dragonette) ;
- Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs, entrée de ville Est et des Piboulettes, notamment en matière de densité,

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. »

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°3 DU PLU D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

Le dossier de modification n°3 du PLU contient les pièces modifiées suivantes :

- Le **rapport de présentation** de la modification n°3 du PLU ;
- Le **règlement écrit modifié** ;
- Le **règlement graphique (plans de zonages) du règlement modifié ainsi que la liste des emplacements réservés modifiés** ;
- 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).

II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES

II.1. MODIFICATIONS APPOORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Deux principales modifications sont apportées au règlement graphique (plans de zonage) :

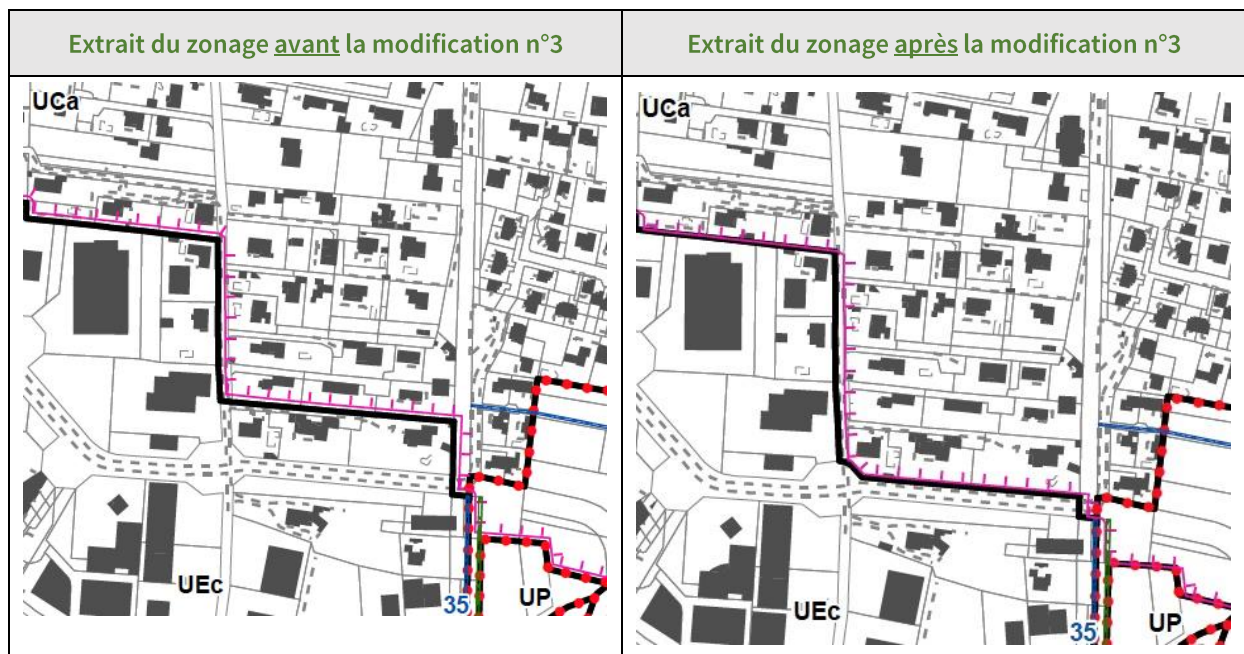
- Ajustement des limites des zones UEc et UCa pour tenir compte des habitations existantes ;
- Modification des emplacements réservés.

II.1.1. AJUSTEMENT DE LA LIMITE ENTRE LES SECTEURS UEc ET UCa POUR TENIR COMPTE DES HABITATIONS EXISTANTES

La commune souhaite modifier à la marge la limite entre les secteurs UEc et UCa du PLU, dans le secteur nord de la zone d'activités du Couquiou.

En effet, trois constructions situées au nord de l'avenue du Clapier, sont actuellement classées en secteur UEc (zone destinée aux activités économiques). Or il s'agit d'habitations, qui relèvent d'un tissu pavillonnaire semblable à celui présent dans le secteur UCa (secteur destiné à l'habitat) contigu. Il s'agit donc d'un simple ajustement du zonage, afin d'intégrer ces habitations existantes à la zone UC (secteur UCa) par souci de cohérence avec le tissu urbain existant.

En conséquence directe, la limite du « secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme » (figuré en barbulles mauves) est également modifiée de manière à inclure les trois parcelles rattachées au secteur UCa (ce secteur de mixité sociale couvrant les zones à vocation d'habitat).



II.1.2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

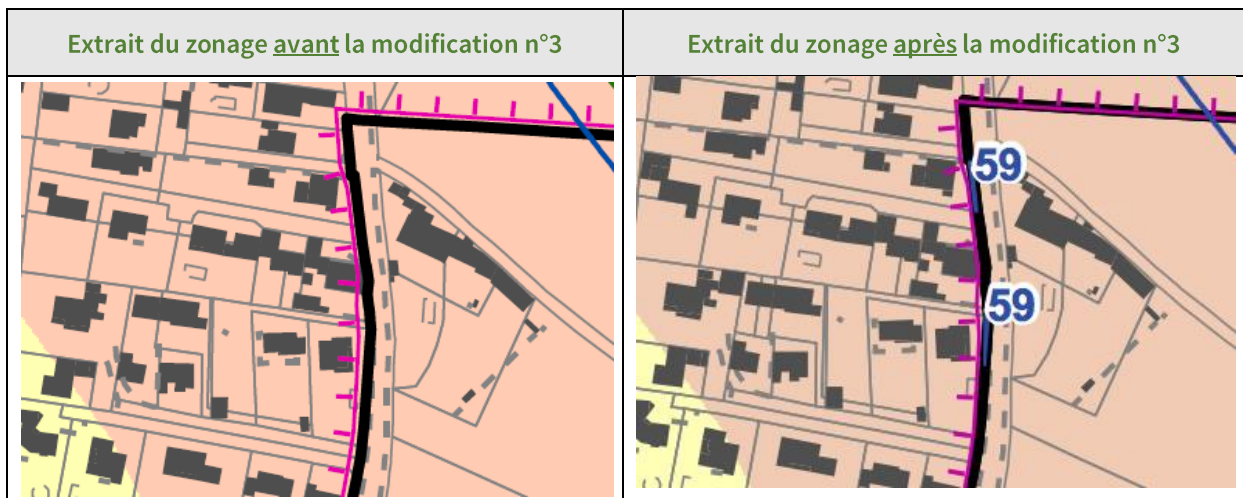
II.1.2.1. Création, modification et suppression d'emplacements réservés au titre des articles L151-41-1-3° du code de l'urbanisme

A. Création d'emplacements réservés

➤ Création de l'emplacement réservé n°59

Il s'agit de créer un emplacement réservé (ER) dédié à l'élargissement de l'avenue du 11 novembre 1918, sur une partie des parcelles BH 72 et BH 264.

Il s'agit d'emplacements réservés d'une surface très restreinte, totalisant environ 27 m² au total sur les deux parcelles concernées (11 et 16 m²).

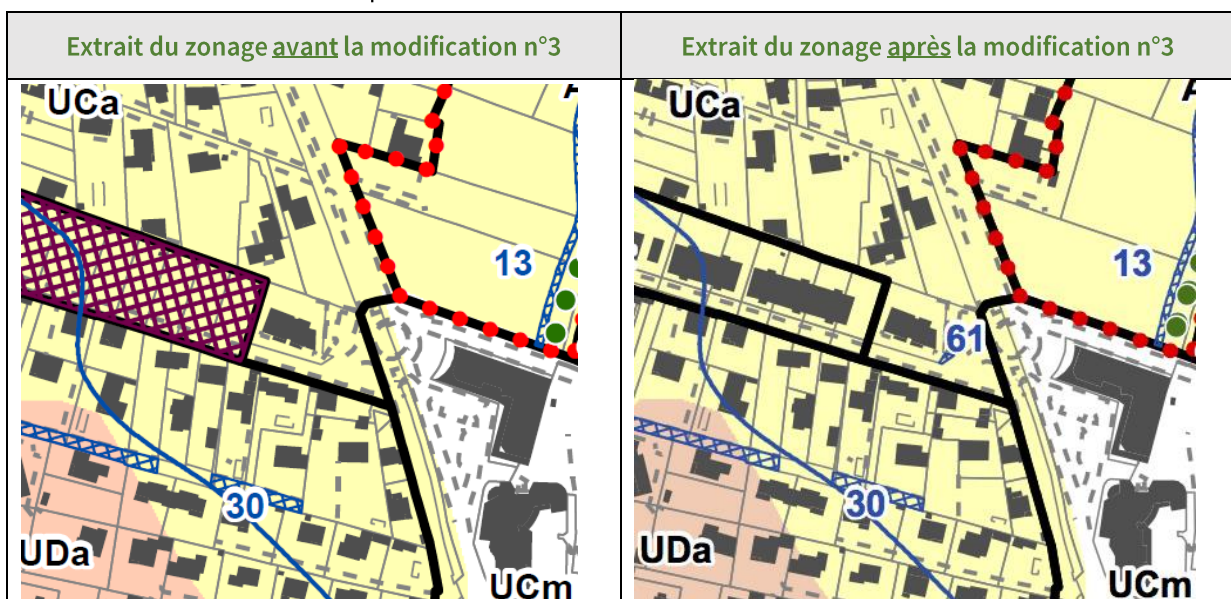


➤ Création de l'emplacement réservé n°61 :

Il est créé un nouvel emplacement réservé n°61 pour l'élargissement de la rue Max Bertrand à l'intersection de l'Avenue du 11 novembre 1918.

Cet emplacement réservé concerne la parcelle AL 286, sur une surface très limitée de 13 m².

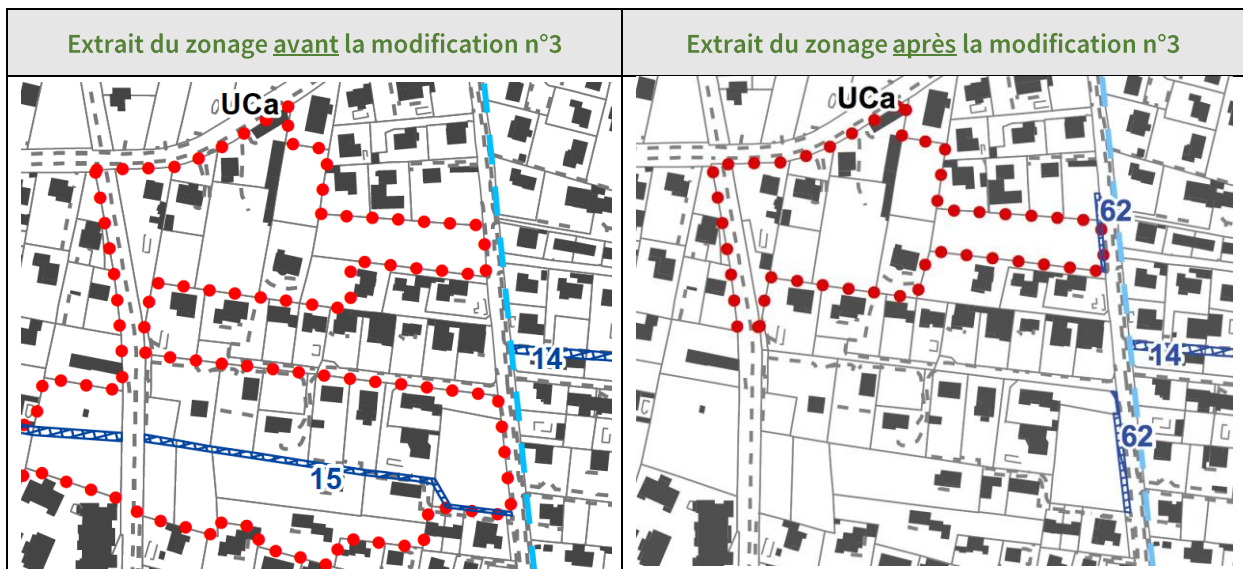
Cette acquisition permettra de mieux aménager les abords du carrefour sur ce morceau de parcelle, et ainsi de sécuriser les cheminements piétons.



➤ **Création de l'emplacement réservé n°62 :**

Il s'agit de créer un nouvel emplacement réservé le long du chemin de la Lone afin d'élargir l'emprise publique de manière à créer un trottoir.

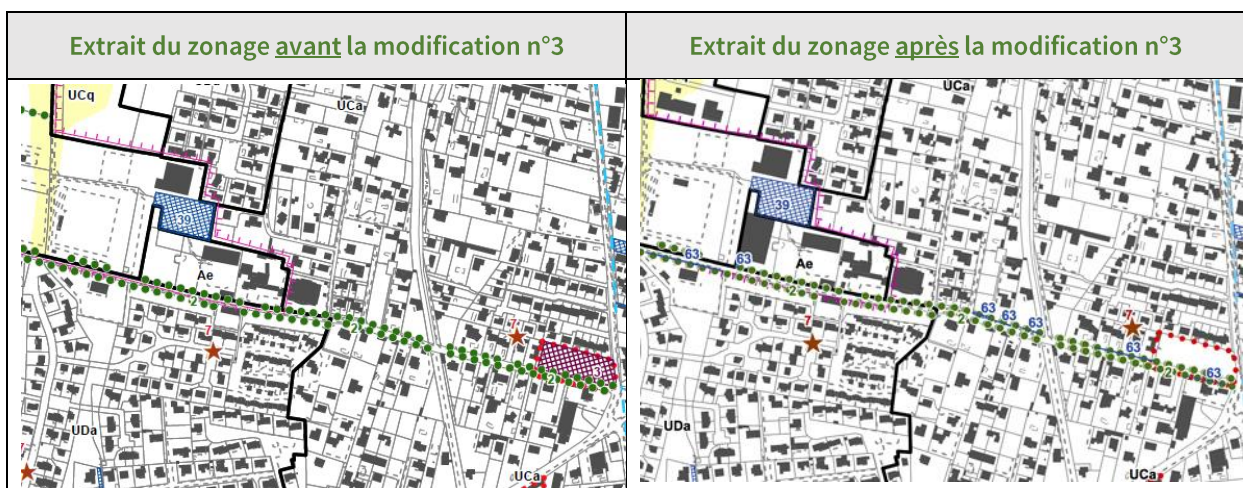
Cet emplacement réservé concerne les parcelles BL0126, BL0138, BL0139, BL0435 et représente une surface d'environ 297,6 m².



➤ **Création de l'emplacement réservé n°63 :**

Il s'agit de créer un nouvel emplacement réservé le long du chemin de Sève pour l'élargissement de cette voie communale, en vue d'aménager un cheminement piéton sécurisé. Il s'agit de créer un trottoir tout le long de cette voie.

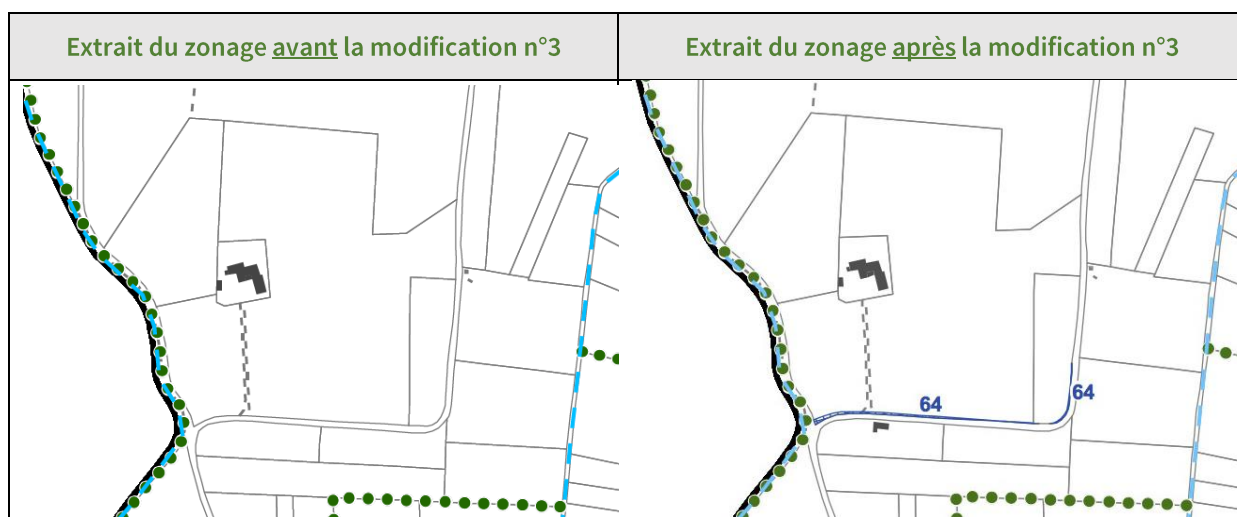
Cet emplacement réservé concerne les parcelles BL318, BO20, BO124, BO161, BO405, BO431, BP233 et BP235 et représente une surface d'environ 222,8 m².



➤ **Création de l'emplacement réservé n°64 :**

Il s'agit de créer un nouvel emplacement réservé le long du chemin Gromelle afin de régulariser une situation existante. Cette voie existe depuis des années mais un relevé de géomètre récent atteste que son emprise est en partie située sur la propriété limitrophe. La création de l'emplacement réservé n°64 vise à l'acquisition de ces emprises afin de régulariser la situation.

Cet emplacement réservé concerne les parcelles AX0004, AX0136 et représente une surface d'environ 257,2 m².



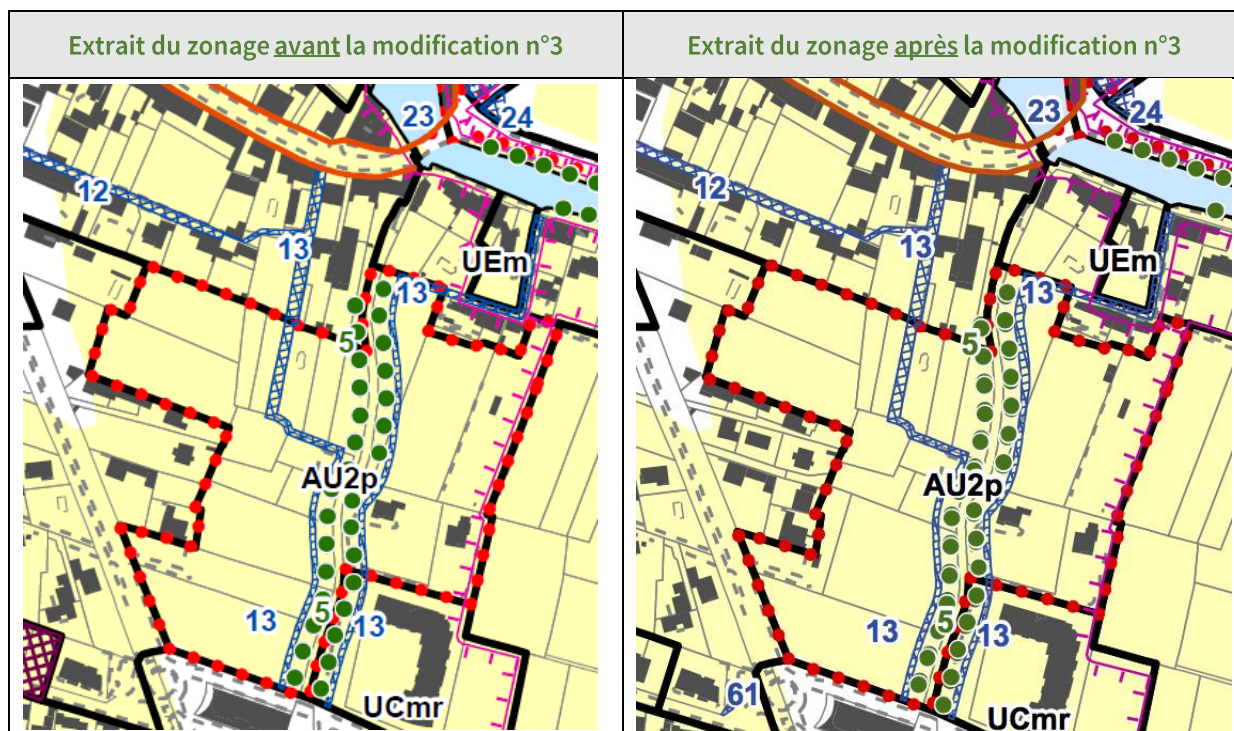
B. Modifications d'emplacements réservés

La commune souhaite également modifier plusieurs emplacements réservés :

➤ Modification de l'emplacement réservé n°13 :

L'emplacement réservé n°13 est modifier de manière à élargir l'emprise du cheminement doux à créer (porté à 5 mètres de large au lieu de 3 mètres auparavant) au droit de la parcelle 59.

Il s'agit notamment de poursuivre l'amélioration des liaisons piétonnes en direction des berges de la Sorgue.



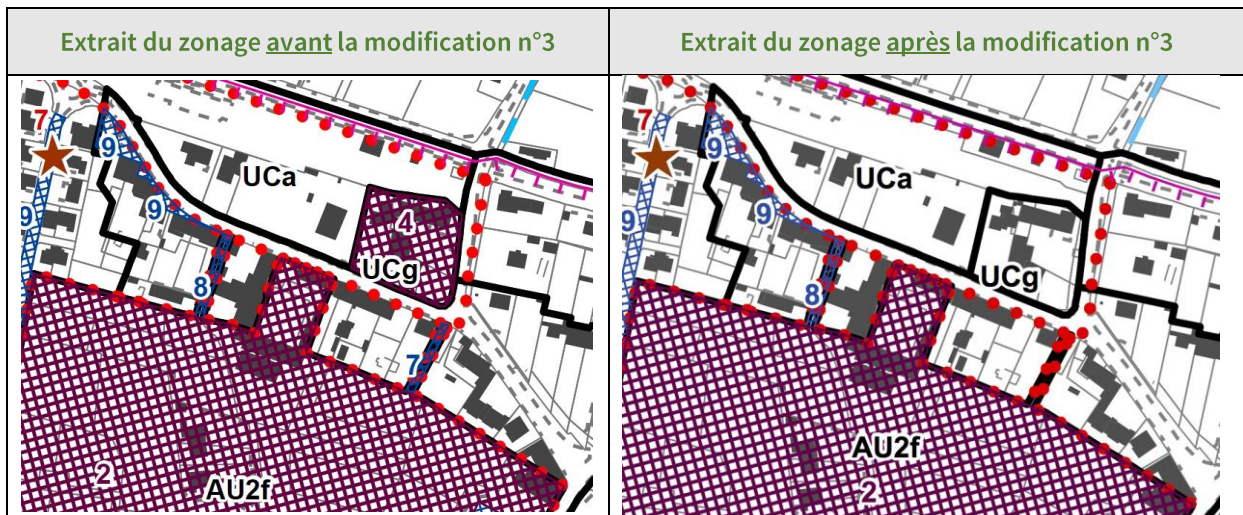
II.1.2.2. Suppression d'emplacements réservés

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, les emplacements réservés suivants sont supprimés :

➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°7**

L'emplacement réservé n°7 était dédié à la création d'un accès « mode doux » depuis l'Avenue de la gare dans le quartier de la « gare – les Ferrailles ».

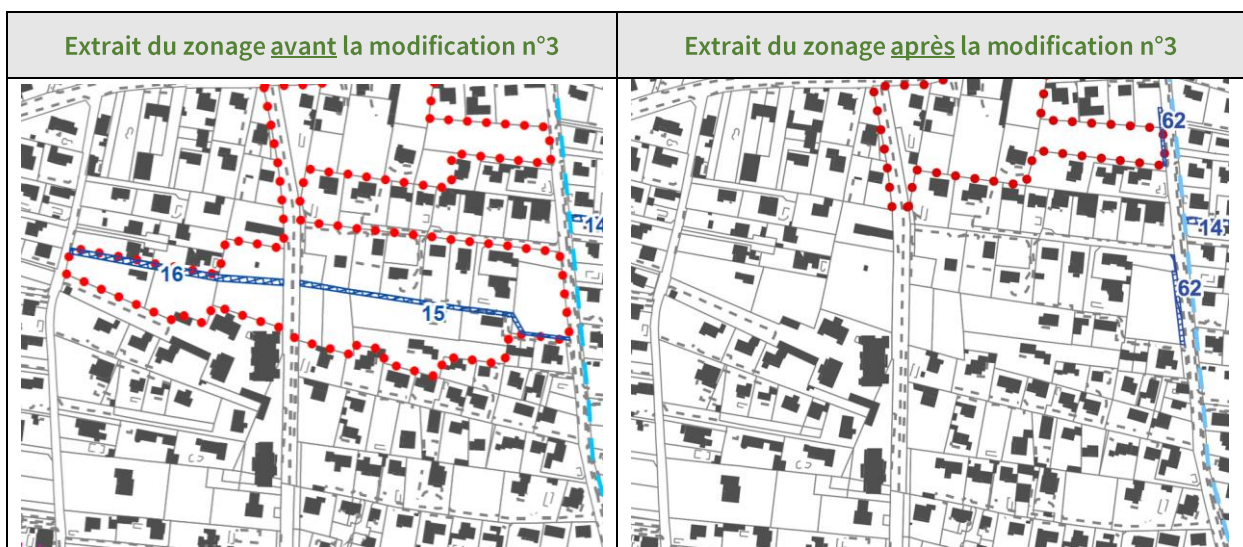
Dans le cadre des études d'aménagement actuellement menées sur ce quartier, la desserte globale du quartier a été revue: la création d'un cheminement doux à cet endroit n'est plus d'activité, les parcelles concernées feront simplement l'objet d'une servitude de passage pour des réseaux exclusivement. Cet emplacement réservé n°7 est donc supprimé.



➤ **Suppression des emplacements réservés n°15 et 16 :**

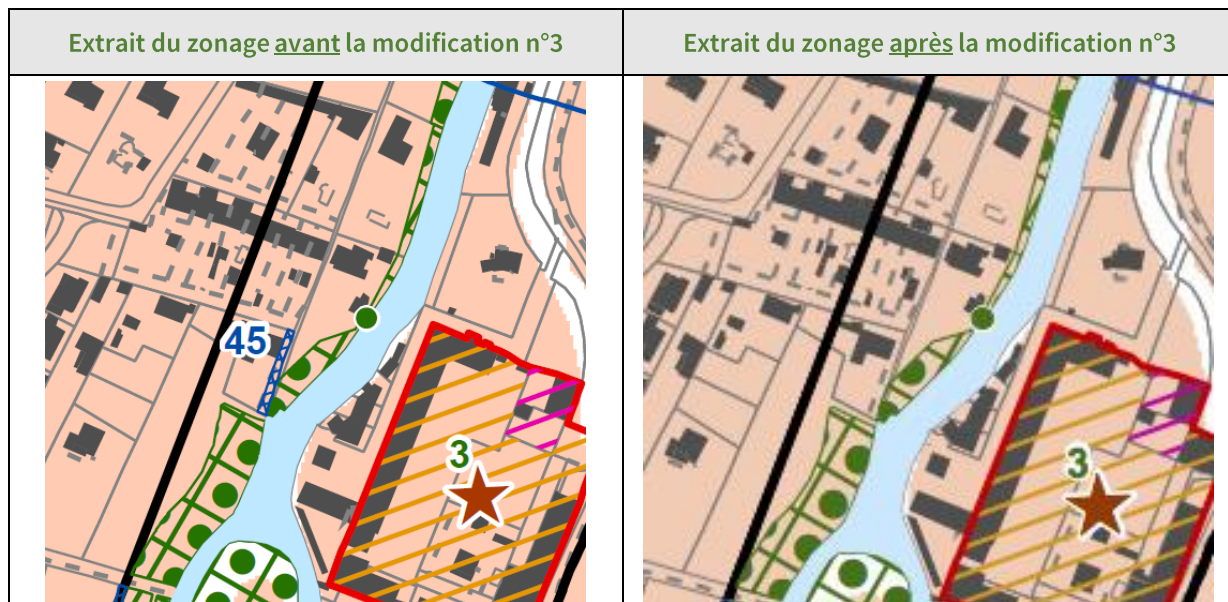
Les emplacements réservés n°15 et 16 étaient dédiés à la liaison piétonne au niveau de l'ancienne voie ferrée, chemin de la Lône (n°15 section est et n°16 section ouest). Le projet ne semble aujourd'hui plus opportun et ces emplacements réservés sont donc supprimés.

Cette suppression entraîne également la modification des OAP du secteur de l'Allée des Piboulette en conséquence (suppression d'une partie du maillage de modes doux), *se reporter au chapitre II.4.2.*



➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°45**

L'emplacement réservé n°45 pour « Liaison piétonne vers la Sorgue et Malgouvert et jusqu'au chemin de Trévouse » est supprimé en totalité, le terrain ayant fait l'objet d'une servitude de passage notariée, au profit de la municipalité.



II.1.2.3. Suppression d'emplacements réservés au titre des articles L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme

Selon l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués « dans les zones urbaines ou à urbaniser des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

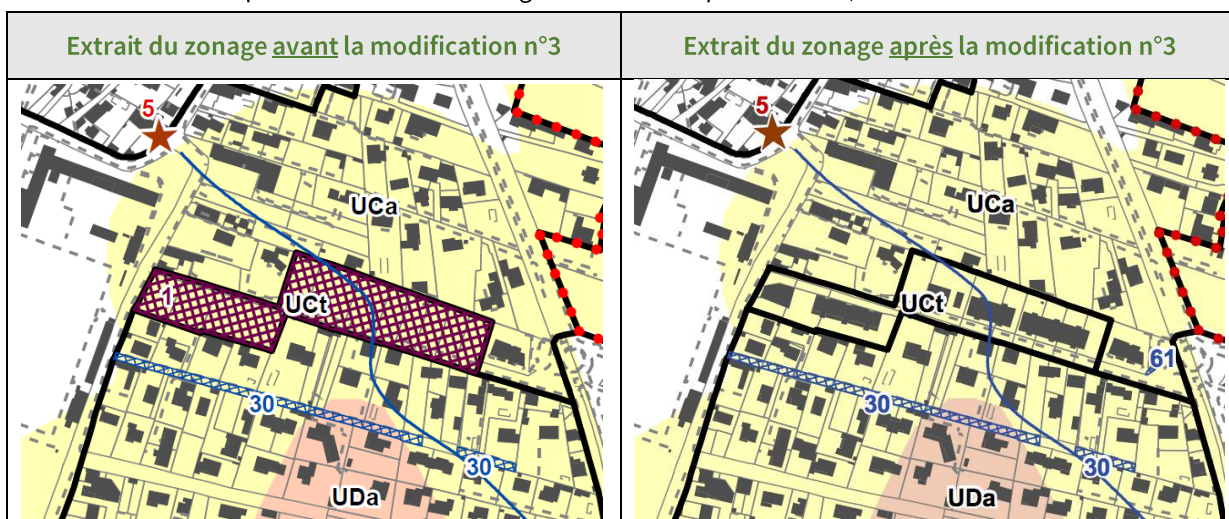
Le PLU en vigueur comprend 5 emplacements réservés de « mixité sociale », au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la présente modification, les emplacements réservés de « mixité sociale » n°1, 3 et 4 sont supprimés car ces programmes de logements sont désormais en cours de construction ou ont été réalisés.

Ainsi, la liste des emplacements réservés et les documents graphiques du règlement (plans de zonage) sont modifiés en conséquence.

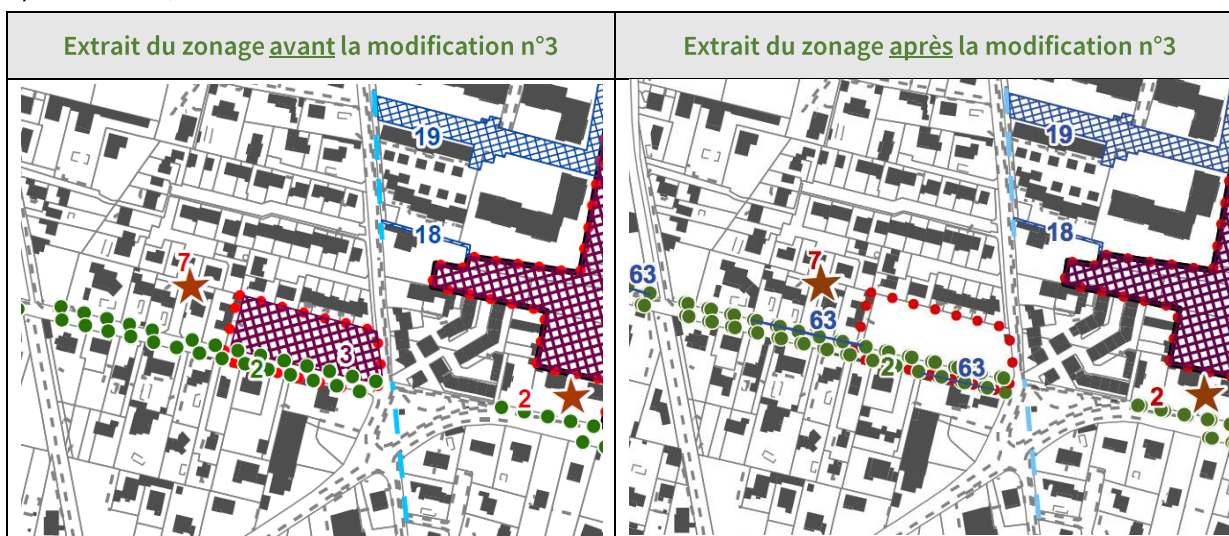
➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°1 :**

Cet emplacement réservé est supprimé car il correspond à un programme désormais réalisé (Programme « le Carré Vert » comprenant la création de logements et d'un pôle médical).



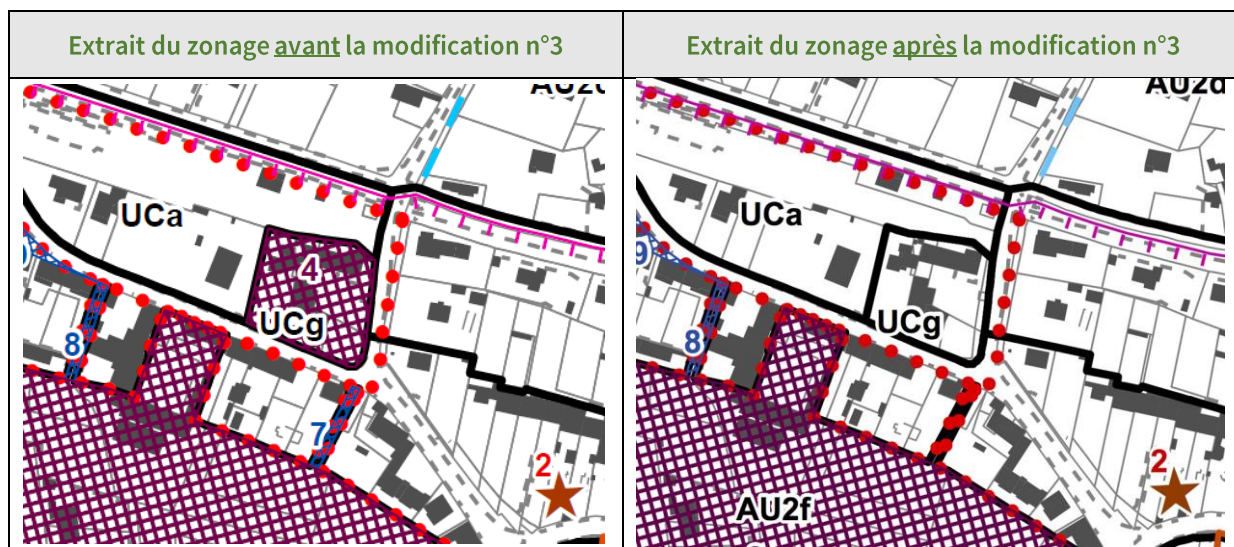
➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°3 :**

Cet emplacement réservé est supprimé car il correspond à un programme désormais en cours de construction (Programme « la Canopée » comprenant la création de logements individuels groupés et d'un petit collectif).



➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°4 :**

Cet emplacement réservé est également supprimé car il correspond à un programme de logements désormais en cours de construction.



II.2. MODIFICATIONS DIVERSES APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Les modifications apportées au règlement écrit portent sur :

- L'ajout de possibilités d'extensions et surélévations limitées en secteur Ns, sans augmentation de l'emprise au sol existante ;
- Les dispositions liées aux annexes autorisées dans la zone AU2 (article 2 de la zone AU2),
- Les dispositions relatives aux accès (articles 3 de l'ensemble des zones, hormis les zones AU2 et N) ;
- L'assainissement des eaux pluviales (article 4.3. de l'ensemble des zones, hors UA) ;
- La gestion des interfaces entre zones constructibles et espace agricole (articles 7 et 13 des zones UC, UD, UE, AU1 et AU2) ;
- La modification des règles d'implantation en limite séparative au regard de la hauteur des constructions ;
- L'adaptation des règles relatives aux capteurs solaires (article 11) : interdiction en UA et UB et possibilité de les installer en surimposition limitée dans les autres zones (UC, UD, AU1 et AU2) ;
- Des précisions en matière de stationnement pour les nouveaux logements (article 12 des zones UA, UB, UC et UD) ;
- L'élargissement de la règle de production de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale (dispositions générales) ;
- La correction du lexique et du caractère de la zone UD en vue de supprimer la référence au coefficient d'emprise au sol ;
- La correction d'erreurs matérielles.

II.2.1. MODIFICATION LEGERES DES DISPOSITIONS LIEES AUX ANNEXES DANS LES ZONES AU2 ET A

II.2.1.1. Modifications liées aux annexes, dans les zones AU2 et A

Le règlement écrit des zones AU2 et A comprend des dispositions relatives aux annexes des constructions existantes à usage d'habitation, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Le PLU réglemente notamment l'emprise au sol de ces annexes.

La formulation actuelle du règlement ne vise que les « annexes **non accolées** à l'habitation principale ».

Afin d'éviter les dérives et mieux encadrer les choses, la commune souhaite **aujourd'hui préciser que les règles relatives aux annexes s'appliquent à l'ensemble des annexes, qu'elles soient accolées ou non à l'habitation existante.**

Ainsi, dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, l'article 2 du règlement écrit **de la zone AU2 et de la zone A** est modifié de manière à **préciser que les règles associées aux annexes s'appliquent à toutes les annexes, qu'elles soient accolées ou non** à l'habitation principale. Par exemple l'emprise au sol maximale des annexes, fixée à 60 m² doit s'appliquer à toutes les annexes qu'elles soient accolées ou non.

Extrait du règlement <u>avant</u> la modification n°3 (extrait zone A)	Extrait du règlement <u>après</u> la modification n°3 (extrait zone A)
<p>ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes non accolées à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m², 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 m² d'emprise au sol au total (piscines comprises) avec une emprise au sol maximale de 35 m² pour les piscines et 40 m² pour chaque annexe bâtie. <p>[...]</p>	<p>ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes accolées ou non à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m², 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 m² d'emprise au sol au total (piscines comprises) dont 35 m² maximum pour les piscines et 40 m² maximum pour chaque annexe bâtie. <p>[...]</p>

II.2.1.2. Modifications liées aux piscines, uniquement dans la zone AU2

Le même article du règlement relatif aux annexes précise que l'emprise au sol maximale autorisée s'applique à l'ensemble des annexes, piscines comprises, avec un maximum de 35 m² pour les piscines.

La commune souhaite modifier cette disposition, **uniquement dans la zone AU2** qui est destinée à l'urbanisation future, et qui ne nécessite pas un niveau de protection aussi fort que la zone agricole. En zone AU2 il ne paraît pas opportun de limiter spécifiquement le gabarit des piscines.

Ainsi, dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU l'article 2 du règlement écrit de la zone AU2 est donc légèrement modifié afin de **ne plus limiter spécifiquement l'emprise au sol des piscines à 35 m²**.

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone AU2)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone AU2)
<p>ARTICLE AU2 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes non accolées à l'habitation existante, 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 m² d'emprise au sol (total des annexes, piscines comprises, dont 35 m² pour les piscines). <p>[...]</p>	<p>ARTICLE AU2 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes accolées ou non à l'habitation existante, 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 m² d'emprise au sol (total des annexes). piscines comprises, dont 35 m² pour les piscines). <p>[...]</p>

II.2.2. AJOUT DE POSSIBILITES D'EXTENSIONS ET SURELEVATIONS LIMITEES EN SECTEUR Ns, SANS AUGMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL

La commune souhaite autoriser dans le secteur Ns (secteur de la zone naturelle correspondant à la Sorgue et ses abords), les extensions et surélévations limitées, au niveau de l'emprise au sol existante et sans augmentation de la zone artificialisée des habitations existantes, de manière à permettre l'évolution de ces constructions destinées au logement.

Les conditions sont strictement encadrées et sont basées notamment sur la règle existante permettant les extensions mesurées dans le secteur Ac. Toutefois, ces possibilités sont davantage limitées en secteur Ns, où aucune emprise au sol ni artificialisation supplémentaire ne sera admise. Il s'agit ainsi de protéger ces secteurs d'intérêt des abords de la Sorgue, sans consommation d'espace supplémentaire.

Ainsi, ces possibilités d'extensions et surélévations limitées sont offertes uniquement aux constructions régulièrement autorisées destinées à l'habitat et d'une surface de plancher minimale existante de 70 m², de manière à ce que cette disposition ne s'applique qu'à de réelles habitations, et afin d'éviter le développement de nouveaux logements à partir de petites constructions préexistantes.

Par ailleurs seuil maximal de 150 m² de surface de plancher après extension permet de garantir le caractère limité de ces extensions. Tout comme dans la zone agricole, la règle précise que ces extensions et surélévations ne doivent pas entraîner la création d'un nouveau logement : il ne s'agit pas de développer les habitations dans ce secteur naturel de la commune mais seulement de permettre de légères extensions.

Cette modification est soumise à l'avis de la CDPENAF.

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone N)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone N)
<p>ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>En secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p>[...]</p>	<p>ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>En secteur Ns :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 à usage d'habitation, d'une surface minimale de 70 m² 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 m² de surface de plancher totale (y compris existant), sous réserve de ne pas entraîner la création de nouveau logement. <p>[...]</p>

II.2.3. AJOUT DE DISPOSITIONS PERMETTANT DE MIEUX GERER LES ACCES, NOTAMMENT EN CAS DE DIVISIONS PARCELLAIRES

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, la commune a souhaité modifier les articles 3 (« Accès et voiries ») des différentes zones (exceptées les zones AU2 et N où les nouveaux logements sont interdits) afin de mieux gérer les créations de nouveaux accès automobiles venant se raccorder aux voies publiques.

Il s'agit notamment de limiter les accès automobiles privés créés sur les voies existantes, notamment dans le cas de divisions parcellaires, dans un souci de sécurité et de fonctionnement urbain (éviter la création d'accès multiples non réalisés en cohérence).

Ainsi il est désormais demandé de regrouper les accès afin de limiter le nombre d'accès à un par unité foncière. Afin de pouvoir mieux encadrer cette problématique, il est également désormais précisé que « toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier. »

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UC)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UC)
<p>ARTICLE UC 3 – Accès et voiries 3.1 - Accès</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UC 3 – Accès et voiries 3.1 - Accès</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.</p> <p><i>Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès doivent être regroupés et sont limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.</i></p> <p><i>Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.</i></p> <p>Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.</p> <p>[...]</p>

II.2.4. COMPLEMENTS APPORTES EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'article 4.3. « *Assainissement eaux pluviales de l'ensemble des zones du PLU* » (à l'exception de la zone UA) est complété afin de préciser les coefficients d'imperméabilisation, dans un souci d'une meilleure prise en compte de cette problématique.

Le règlement en vigueur prévoit que la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Or, il ne fait aucune distinction selon le revêtement utilisé alors que l'infiltration à la parcelle dépend de ce dernier. Un sol en terre battue sera en partie perméable alors qu'un sol bétonné sera complètement imperméable.

Ainsi, le règlement est complété par l'ajout d'un tableau distinguant le coefficient d'imperméabilisation selon les revêtements utilisés : Béton, enrobé, clavicette, stabilisé et enrobé perméable, terre battue, espace vert, etc... La commune souhaitant également favoriser la naturalisation des parcelles et la biodiversité urbaine, il est notamment considéré un coefficient d'imperméabilisation de 0 pour les espaces verts afin d'inciter les pétitionnaires à conserver un maximum d'espaces végétalisés sur leurs parcelles.

Par ailleurs les toitures sont également prises en compte dans le calcul : les toitures non végétalisées sont considérées comme ayant un coefficient d'imperméabilisation de 1 et les toitures végétalisées (ayant une épaisseur de terre > 30 cm) comme ayant un coefficient d'imperméabilisation de 0,5.

Parallèlement, la possibilité de ne pas gérer les eaux pluviales des projets inférieurs à 40 m² est supprimée, la commune souhaite en effet que ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des projets, sans limitation de surface, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter les ruissellements.

Ainsi, la phrase suivante est supprimée : « *Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40 m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite* ».

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UC)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UC)										
<p>ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets</p> <p>[...]</p> <p>4.3 - Assainissement eaux pluviales</p> <p>[...]</p> <p>Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets</p> <p>[...]</p> <p>4.3 - Assainissement eaux pluviales</p> <p>[...]</p> <p>Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :</p> <table border="1" data-bbox="805 645 1393 1048"> <thead> <tr> <th>Coefficient</th> <th>Revêtement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Béton et enrobé / toitures non végétalisées</td> </tr> <tr> <td>0,5</td> <td>Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm</td> </tr> <tr> <td>0,25</td> <td>Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>Espace vert</td> </tr> </tbody> </table> <p>[...]</p>	Coefficient	Revêtement	1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées	0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm	0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable	0	Espace vert
Coefficient	Revêtement										
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées										
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm										
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable										
0	Espace vert										

II.2.5. GESTION DES INTERFACES ENTRE ZONES CONSTRUCTIBLES ET ESPACE AGRICOLE

Dans le cadre de la précédente modification n°2 du PLU, la Chambre d'Agriculture avait recommandé à la commune d'inscrire des règles visant à gérer les interfaces entre zones urbanisées (zones U) ou à urbaniser (zones AU) et l'espace agricole.

Bien qu'aucune obligation ne figure au Code de l'Urbanisme (sauf pour les établissements recevant des personnes sensibles au titre de l'arrêté préfectoral de 2017), certaines mesures d'urbanisme dans les PLU pourraient éviter des conflits territoriaux et anticiper une évolution réglementaire annoncée.

Afin de prendre en compte ces recommandations, la commune souhaite modifier les articles 7 et 13 du règlement des zones UC, UD, UE, AU1 et AU2 (et leurs sous-secteurs) :

- Article 7: il s'agit de prévoir un recul de l'ordre 5 mètres minimum (contre 3 mètres actuellement) pour les constructions d'habitations, d'annexes et piscines par rapport aux limites séparatives avec la zone agricole ;
- Article 13: il s'agit de faciliter le fonctionnement des exploitations professionnelles et de freiner autant que possible les conflits de voisinage avec les populations « non agricoles ». Il est ainsi précisé que « les nouvelles constructions implantées en continuité de la zone agricole (zone A) doivent prévoir l'implantation (au sein des reculs par rapport à la limite séparatives) d'un dispositif de type « écran végétal », pérenne, de hauteur supérieure aux cultures voisines ».

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UC)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UC)
<p>ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière. [...]</p>	<p>ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière. [...] 7.3 – Aux abords des zones agricoles Il est imposé un recul de 5 mètres des constructions d'habitations, annexes et piscines par rapport aux limites séparatives avec la zone agricole (zone A).</p>
<p>ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations <i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés. [...]</p>	<p>ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations <i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i> Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés. [...] Les nouvelles constructions implantées en continuité de la zone agricole (zone A) doivent prévoir l'implantation (au sein des reculs par rapport à la limite séparative) d'un dispositif de type « écran végétal », pérenne et de hauteur supérieure aux cultures voisines. [...]</p>

II.2.6. MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE AU REGARD DE LA HAUTEUR EN ZONES UC ET UD

Il s'agit de modifier les règles d'implantation des constructions sur les limites séparatives en fonction de la hauteur, définies à l'article 7 des zones UC et UD.

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, il s'agit d'augmenter légèrement la hauteur des constructions admises sur les limites séparatives en la portant à 4,5 mètres au faitage contre 3,5 mètres au faitage dans la rédaction antérieure du règlement.

L'ancienne règle s'est en effet révélée trop contraignante pour les administrés, notamment en zone d'aléa hydraulique où la hauteur totale doit prendre en compte l'obligation de caler les plancher des parties habitables à 0,20 mètres minimum au-dessus de la cote de référence.

L'augmentation de 1 mètre de cette hauteur maximale pour les constructions admises sur les limites parcellaires permet de lever ces difficultés tout en ne remettant pas en cause l'esprit de la règle, notamment en matière de préservation du tissu urbain et du cadre de vie de la commune.

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UD)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UD)
<p>ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]</p>	<p>ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]</p>

<p>7.1 - Le long des limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none">- si la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres au faîtage, sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite,- ou si la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie. <p>[...]</p>	<p>7.1 - Le long des limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none">- si la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3,5 4,5 mètres au faîtage, sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite,- ou si la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie. <p>[...]</p>
---	---

II.2.7. ADAPTATION DES REGLES EN MATIERE DE CAPTEURS SOLAIRES

Dans les zones où les panneaux sont règlementés (UA, UB, UC, UD, AU1 et AU2), il s'agit de remplacer l'obligation d'insertion des capteurs solaires en toiture, par la possibilité d'une implantation en surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture.

En effet, l'installation des panneaux solaires en surimposition est désormais privilégiée par les installateurs, pour des raisons techniques (ventilation des panneaux et optimisation de leur performance) et économiques (installations moins onéreuses, mise en place plus aisée et rapide).

Ce type d'installation peut s'intégrer aussi bien dans le paysage, sous réserve de respecter certaines conditions. Une surimposition limitée à 10 cm et une implantation parallèle à la toiture permettent de limiter leur impact visuel.

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UC)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UC)
<p>ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions [...] 11.3 – Couvertures, toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Les capteurs solaires doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure. <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions [...] 11.3 – Couvertures, toitures</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Les capteurs solaires doivent complètement être intégrés à la toiture et leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure. - Les capteurs solaires peuvent être disposés en légère surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture. Leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure. <p>[...]</p>

II.2.8. PRECISIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS

Des précisions sont apportées à l'article 12 des zones UA, UB, UC et UD concernant le stationnement pour les nouveaux logements.

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, la commune souhaite préciser que la création de places de stationnement s'applique pour toute création de nouveaux logements, y compris en cas de rénovation ou restaurations d'immeubles existants.

Il s'agit en effet de prévoir des places de stationnement suffisantes, liées à l'accueil de nouveaux habitants, afin de ne pas engorger les places et voies de circulations, en particulier dans le centre ancien et ses abords

Ainsi, il est désormais précisé que les dispositions s'appliquent « *notamment au regard de la création de nouveaux logements* ».

Concernant les règles relatives au stationnement des habitations (article 12.1), le règlement précise désormais que « *ces dispositions s'appliquent également pour tout logement créé sur des surfaces de plancher existantes* ».

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UA)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UA)
<p>ARTICLE UA 12 – Stationnement [...] En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entraînant de nouveaux besoins en stationnement, les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés. [...] 12.1 - Habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée à l'exception des logements locatifs sociaux. - 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux. <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UA 12 – Stationnement [...] En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entraînant de nouveaux besoins en stationnement (notamment la création de nouveaux logements), les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés. [...] 12.1 - Habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée à l'exception des logements locatifs sociaux. - 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux. <p>Ces dispositions s'appliquent également pour tout logement créé à partir de surfaces de plancher existantes. [...]</p>

II.2.9. MODIFICATION DE LA REGLE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

L'article 7 des dispositions générales relatif aux secteurs de mixité sociale est modifié de manière à abaisser le seuil à partir duquel il est demandé la production de logements locatif social. Il s'agit ainsi de favoriser la production de logements locatifs sociaux et de répondre aux objectifs du PLH du Grand Avignon.

Le PLU en vigueur prévoit actuellement un secteur de mixité sociale couvrant l'ensemble des zones U et AU à dominante résidentielle (à l'exception des secteurs affectés à un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme).

Dans ce périmètre, le règlement prévoyait une obligation de consacrer 30% de la surface de plancher à du logement social, dont 1/3 maximum au PLS (Prêt Locatif Social), pour tout programme de logement supérieur à 1000 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, la commune souhaite modifier la règle afin d'abaisser ce seuil et de raisonner en nombre de logements (ou de lots à bâtir) en non plus en termes de surface de plancher.

Ainsi, il est désormais demandé la production d'au minimum 30% de logements locatifs sociaux « *pour tout programme de logements comprenant plus de 3 logements ou plus de 3 lots à bâtir* », ce qui permet, in fine, de produire davantage de logements sociaux et d'assurer une meilleure répartition sur l'ensemble de la commune.

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait dispositions générales)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait dispositions générales)
<p>ARTICLE 7 – SECTEUR DE MIXITE SOCIALE [...] <u>Dans le périmètre délimité au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :</u> En cas de réalisation d'un programme de logement supérieur ou égal à 1000 m² de surface de plancher, 30% de la surface de plancher doit être affectée au logement locatif social, dont 1/3 maximum au PLS (Prêt Locatif Social).</p>	<p>ARTICLE 7 – SECTEUR DE MIXITE SOCIALE [...] <u>Dans le périmètre délimité au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :</u> En cas de réalisation d'un programme de logement supérieur ou égal à 1000 m² de surface de plancher comprenant plus de trois logements ou plus de trois lots à bâtir, au minimum 30% de la surface de plancher doit être affectée au logement locatif social, dont 1/3 maximum au PLS (Prêt Locatif Social).</p>

II.2.10. CORRECTION DU LEXIQUE ET CARACTERE DE LA ZONE UD EN VUE DE SUPPRIMER LA REFERENCE AU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Afin d'éviter les confusions et erreurs d'interprétations, il s'agit de supprimer la définition du « coefficient d'emprise au sol (CES) » actuellement présente dans le lexique du règlement.

En effet, la notion d'« *emprise au sol* », issue du lexique national de l'urbanisme, est déjà définie par ailleurs au sein du lexique. Il est par ailleurs précisé dans cette définition de l'emprise au sol que les terrasses ayant une surélévation significative (> 0,60 mètre) sont constitutives d'emprise au sol et que les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol (excepté dans la zone A).

De la même manière et afin de clarifier la compréhension du règlement, la référence au « coefficient d'emprise au sol » est également supprimée du caractère de la zone UD et remplacée par la notion de « pourcentage d'emprise au sol ».

II.2.11. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

La commune souhaite profiter de la présente modification n°3 du PLU pour modifier quelques erreurs matérielles, qui ne remettent pas en cause le fond des règles.

II.2.11.1. Correction de l'article 1 de la zone UB

Il s'agit de supprimer la mention contradictoire « sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes » dans l'article UB1 qui définit les occupations et utilisation du sol interdites.

Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UB)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UB)
<p>ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ; - Les constructions et installations à usage industriel ; [...] 	<p>ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ; - Les constructions et installations à usage industriel ; [...]

II.2.11.2. Correction de l'article 12 des zones U et AU

L'article 12 de l'ensemble des zones U et AU est modifié concernant les normes en matière de dimensions des places de stationnement à respecter. Il s'agit de faire référence au lexique qui explicite les dimensions à respecter selon les types de places de stationnement, au lieu des dispositions générales (correction d'une simple erreur matérielle).

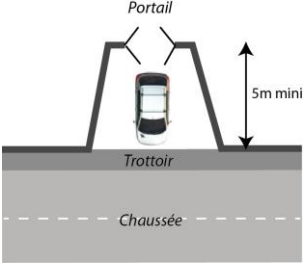
Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UA)	Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UA)
<p>ARTICLE UA 12 - Stationnement La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par les dispositions générales. [...]</p>	<p>ARTICLE UA 12 - Stationnement La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par les dispositions générales le lexique. [...]</p>

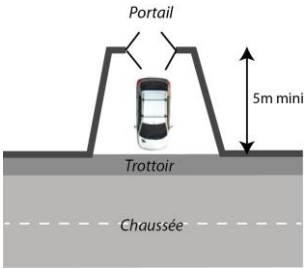
II.2.11.3. Déplacement d'un paragraphe de l'article 12 à l'article 3

Le paragraphe relatif à la création d'une aire privative non close (entrée charretière) et l'emplacement des portails est déplacé de l'article 12 (stationnement) à l'article 3.1 (accès).

Cette disposition a été rédigée afin de sécuriser les accès. Par conséquent, il est plus logique qu'elle figure à l'article 3.1.

Cette modification concerne les zones UB, UC, UD et AU1 qui prévoient cette disposition.

<p>Extrait du règlement avant la modification n°3 (extrait zone UB)</p>	<p>Extrait du règlement après la modification n°3 (extrait zone UA)</p>
<p>ARTICLE UB 12 – Stationnement [...] 12.1 - Habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée à l'exception des logements locatifs sociaux. - 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux. <p>Ces dispositions s'appliquent également pour tout logement créé à partir de surfaces de plancher existantes.</p> <p>Dans le cas des constructions de type pavillonnaire, Il sera demandé une aire privative non close (entrée charretière) sur le terrain d'assiette. Les portails devront être situés à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation. Ce dimensionnement pourra être différent pour les entrées charretières situées dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignées d'une placette de retournement ou d'une intersection.</p>  <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UB 12 – Stationnement [...] 12.1 - Habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée à l'exception des logements locatifs sociaux. - 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux. <p>Ces dispositions s'appliquent également pour tout logement créé à partir de surfaces de plancher existantes.</p> <p>Dans le cas des constructions de type pavillonnaire, Il sera demandé une aire privative non close (entrée charretière) sur le terrain d'assiette. Les portails devront être situés à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation. Ce dimensionnement pourra être différent pour les entrées charretières situées dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignées d'une placette de retournement ou d'une intersection.</p> <p>[...]</p>

<p>ARTICLE UB 3 - Accès et voirie 3.1 - Accès Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. [...]</p>	<p>ARTICLE UB 3 - Accès et voirie 3.1 - Accès Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. <i>Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès doivent être regroupés et sont limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.</i> <i>Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.</i> Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. <i>Il sera demandé une aire privative non close (entrée charretière) sur le terrain d'assiette. Les portails devront être situés à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation. Ce dimensionnement pourra être différent pour les entrées charretières situées dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignées d'une placette de retournement ou d'une intersection.</i></p>  <p>Le diagramme illustre un portail installé sur un trottoir. Le portail est représenté par deux poteaux soutenant une structure au-dessus d'un véhicule. Une flèche verticale à droite du portail indique une hauteur minimale de 5m. Le trottoir est étiqueté 'Trottoir' et la chaussée en dessous est étiquetée 'Chaussée'.</p> <p>[...]</p>
---	---

II.3. MODIFICATIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME – MAS DE LA DRAGONETTE

Le PLU en vigueur repère déjà un ensemble de bâtiments en zones agricole pouvant bénéficier d'un changement de destination, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de l'ancienne usine de Valobre.

Il distingue :

- Le changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle ou d'équipements d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle, de bureaux, d'hébergements hôteliers ou d'équipements d'intérêt collectif.

Dans le cadre de la présente modification n°3 du PLU, la commune souhaite permettre également cette possibilité de changement de destination (dans le volume des bâtiments existants) pour le Mas de la Dragonette, notamment afin de développer l'activité sociale déjà existante sur le site, mais aussi afin de mettre une activité liée à la culture et aux gîtes touristiques

Ce mas, situé au sein de la zone Ac du PLU, est déjà identifié comme un élément du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage du PLU.

Activité sociale : lieu de vie et d'accueil d'adolescents (partie Est et Sud du mas)

Le mas de la Dragonette est actuellement en partie utilisé comme un lieu de vie et d'accueil pour adolescents, géré par l'association « les Cèdres », créée en 2003 et agréée par les Services de l'Aide Sociale à l'Enfance du Conseil Départemental du Vaucluse.

Depuis sa création, la structure a accueilli 34 adolescents en internat pour une durée moyenne de 31 mois. Les accueillis sont des garçons et filles âgés de 12 à 21 ans maximum (contrat jeune majeur). L'agrément actuel est de 5 places.

L'association fait un travail de socialisation des jeunes en s'appuyant sur la vie quotidienne de type familiale, un atelier agricole, des ateliers artistiques et un programme de séjours à l'étranger. Elle emploie 3 salariés à temps plein et ponctuellement, différents intervenants (psychologues, artistes, enseignants, stagiaires éducateurs spécialisés...).

Elle travaille en collaboration avec les collèges d'Avignon, de Vedène, Sorgues et les associations sportives locales.

Depuis 16 ans, l'association les Cèdres loue environ 280 m² de bâtiments au Mas et exploite pour son projet éducatif, la serre attenante. Le propriétaire occupe son appartement, contigu aux locaux loués à l'association.

La précarité de la location et la difficulté pour acquérir du foncier dans le secteur du Grand Avignon, ont amené l'association à étudier la solution d'acheter la partie du Mas de la Dragonette qui est en location depuis sa création en 2003.

Ceci afin d'avoir une entité stable, qui réponde à la fois aux impératifs de la législation du Code Social et des Familles, qui a récemment évolué, et à la pérennisation de ce lieu de vie qui a accueilli 34 adolescents depuis 2003 et qui reste un lieu repère et un point d'attache pour beaucoup d'entre eux.

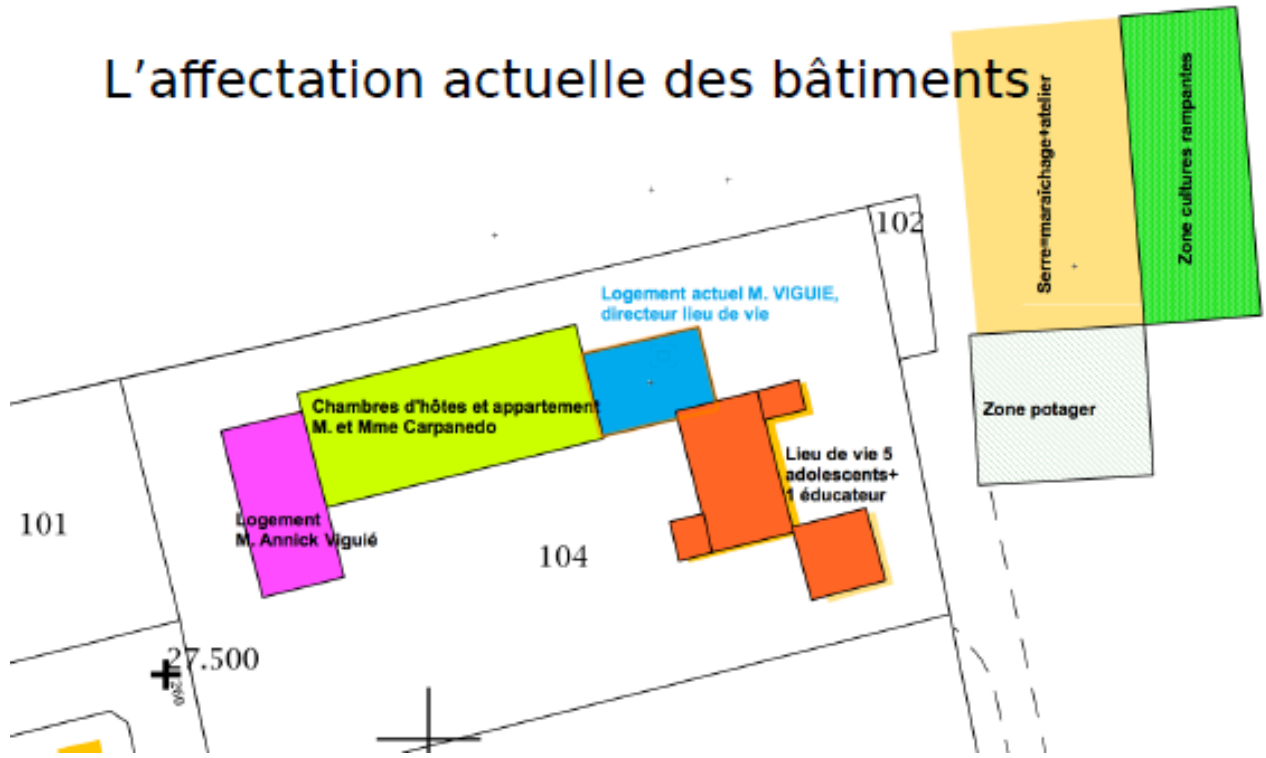
Dans le cadre de son activité sociale, l'association les Cèdres doit procéder au renouvellement de son agrément pour 15 ans en 2022.

La loi impose que les permanents responsables habitent la structure, et qu'il y ait au moins un éducateur pour trois accueillis. L'association souhaite donc créer, dans les bâtiments existants, deux logements et un espace dédié au lieu de vie.

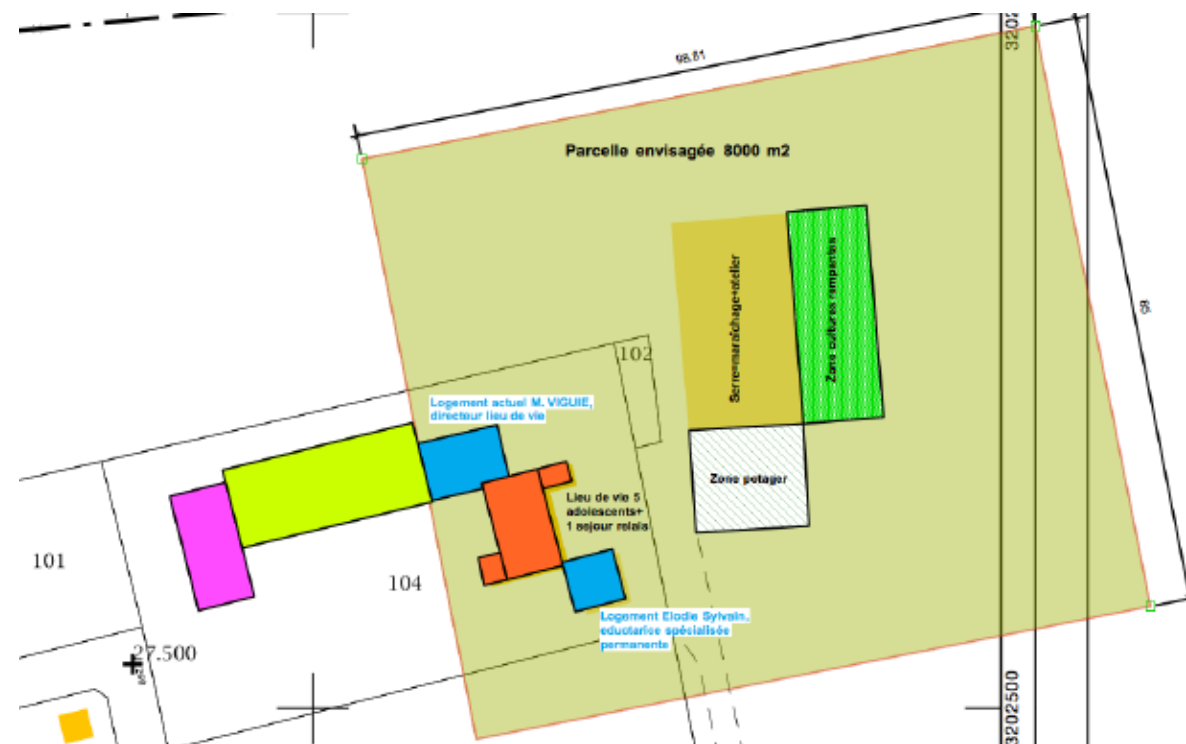
Ils souhaitent accueillir 5 adolescents en internat permanent et un adolescent en séjour relais.

Ainsi, les responsables de l'association souhaitent réaménager les bâtiments existants afin de loger les permanents et leurs familles, ainsi que les adolescents et l'éducateur remplaçant.

L'affectation actuelle des bâtiments



Le projet envisagé



L'association envisage également la création d'un espace atelier / potager pour être en conformité avec le projet pédagogique dans la serre à l'emplacement de l'atelier actuel et la création d'un forage pour l'alimentation en eau de la serre.

Activité liée à la culture et aux gîtes touristiques (partie Ouest du mas)

La partie Ouest du mas est actuellement occupée par des logements et une chambre d'hôtes. Les propriétaires ont pour projet de maintenir l'activité de gîte touristique mais aussi de développer une activité liée à la culture (studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs).

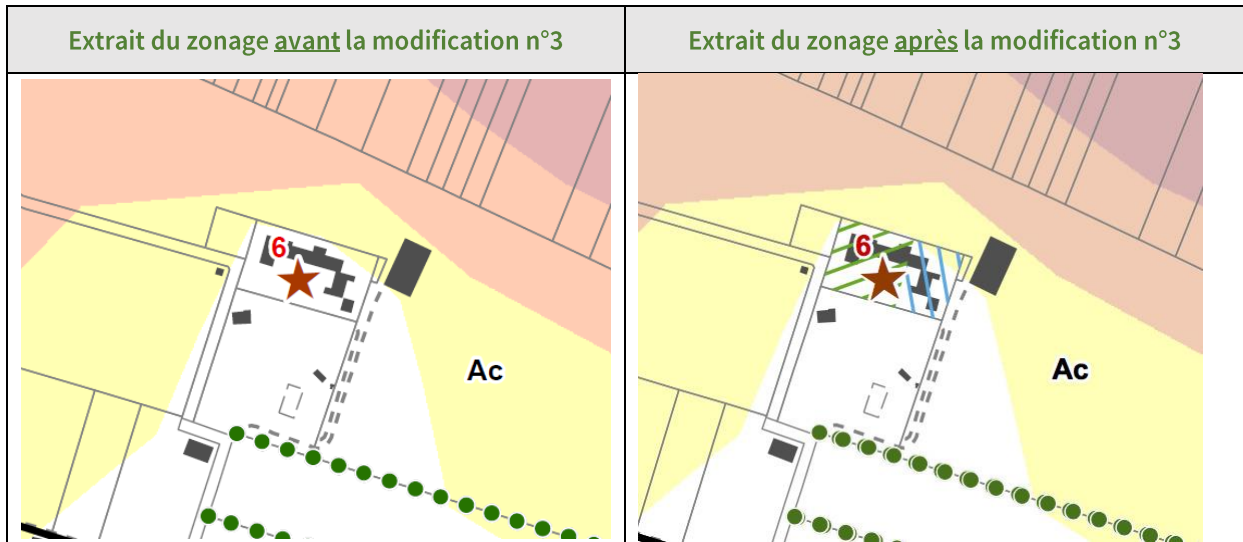
Ainsi, au regard de ces différents projets, le Mas de la Dragonette est désormais identifié comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Il est concerné par deux types de changements de destination possibles selon les bâtiments :

- A. **Changement de destination au profit de l'habitat (dont gîtes touristiques) et d'équipements d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs) ;**
- B. **Changement de destination au profit d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale de type lieu de vie pour adolescents), ainsi que l'habitat lié à cette activité.**

Identification des deux types de changements de destination possibles pour le Mas de la Dragonette





Le règlement graphique (plans de zonage) est ainsi modifié de la façon suivante :







Légende des plans de zonage du PLU avant la modification n°3 (extrait)

Changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

-  changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle ou d'équipements d'intérêt collectif
-  changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle, de bureaux, d'hébergements hôteliers ou d'équipements d'intérêt collectif

Légende des plans de zonage du PLU après la modification n°3 (extrait)

Changement de destination autorisé au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

-  changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle ou d'équipements d'intérêt collectif
-  changement de destination au profit d'une activité artisanale, culturelle, de bureaux, d'hébergements hôteliers ou d'équipements d'intérêt collectif
-  changement de destination au profit de l'habitat (dont gîtes touristiques) et des équipements d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs)
-  changement de destination au profit d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale de type lieu de vie pour adolescents), ainsi que de l'habitat lié à cette activité

- **L'article 11 des dispositions générales du règlement est également modifié** de manière à clairement indiquer les changements de destination possibles pour les deux parties du Mas de la Dragonette :
 - A. Changement de destination admis au profit de l'habitat (dont gîtes touristiques) et d'équipements d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs)
 - B. Changement de destination admis au profit d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale) et de l'habitat nécessaire à cette activité (hachuré bleu).

Règlement écrit du PLU <u>avant</u> la modification n°3 (extrait article 11 des dispositions générales)	Règlement écrit du PLU <u>après</u> la modification n°3 (extrait article 11 des dispositions générales)
<p>L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose : [...]</p> <p>Un ensemble de bâtiment a été repéré à ce titre en zone agricole. Il s'agit de l'ancienne usine de Valobre, par ailleurs protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8). Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti.</p> <p><u>Dans le secteur hachuré en orange sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur hachuré en rose sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :</u></p> <p>[...]</p>	<p>L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose : [...]</p> <p>Un ensemble de bâtiment a été repéré à ce titre en zone agricole. Il s'agit de l'ancienne usine de Valobre, par ailleurs protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8). Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti.</p> <p>Deux ensembles de bâtiment ont été repéré à ce titre en zone agricole. Il s'agit de</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>l'ancienne usine de Valobre</u>, par ailleurs protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8). Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti. <p><u>Dans le secteur hachuré en orange sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Dans le secteur hachuré en rose sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :</u></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Le Mas de la Dragonette</u>, par ailleurs protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8). Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti. <p><u>Dans le secteur hachuré en vert sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :</u></p> <p>Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit que de l'habitat (dont gîtes touristiques) et des équipements d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs).</p> <p><u>Dans le secteur hachuré en bleu sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :</u></p> <p>Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale de type lieu de vie pour adolescents) ainsi que d'habitat lié à cette activité.</p>

Cette modification est soumise à l'avis de la CDPENAF.

II.4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

II.4.1. OAP DU SECTEUR DE « L'ALLEE DES PIBOULETTES »

La suppression des emplacements réservés n°15 et 16 (voir chapitre II.1.3.2) entraîne la modification des OAP de l'Allée des Piboulettes en cohérence avec l'abandon du projet de voies dédiées aux cheminements doux dans une partie du secteur.

Ainsi les flèches représentant les « voies routières adaptées aux modes doux » ainsi que les « voies dédiées aux modes doux connectées à l'Axe vert » sont supprimées dans la partie Sud du secteur.

En conséquence le périmètre des OAP est également réduit : seule la partie Nord du secteur fait désormais l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Son périmètre est par ailleurs très légèrement réduit afin d'exclure une parcelle qui était « coupée en deux » dans le cadre de l'ancienne délimitation.

Schéma des OAP du secteur de « l'Allée des Piboulettes » avant la modification n°3 du PLU

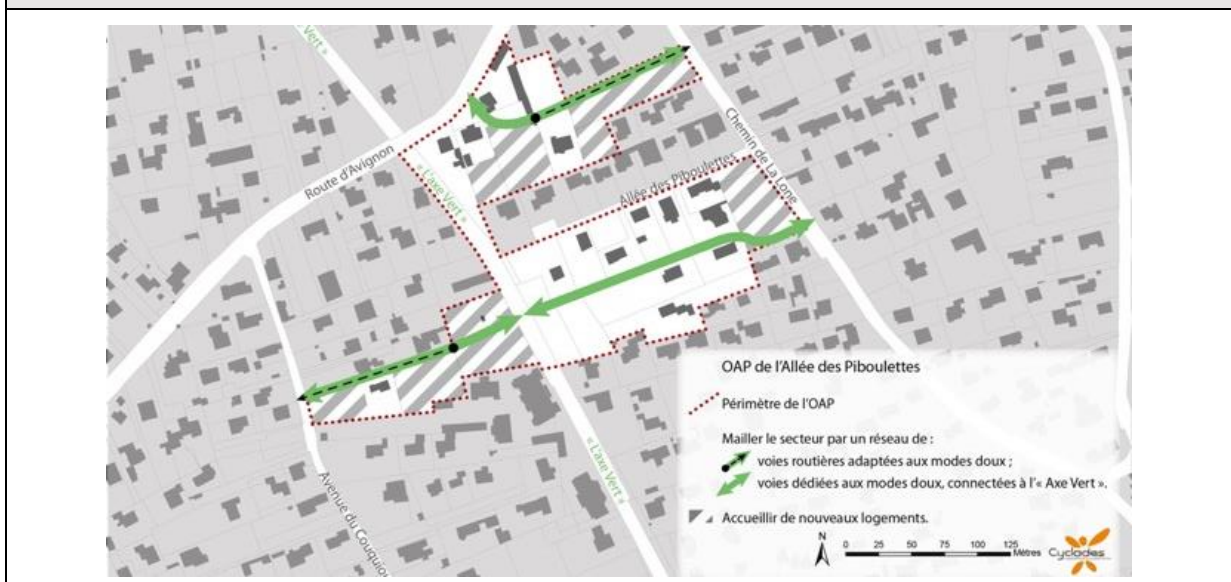
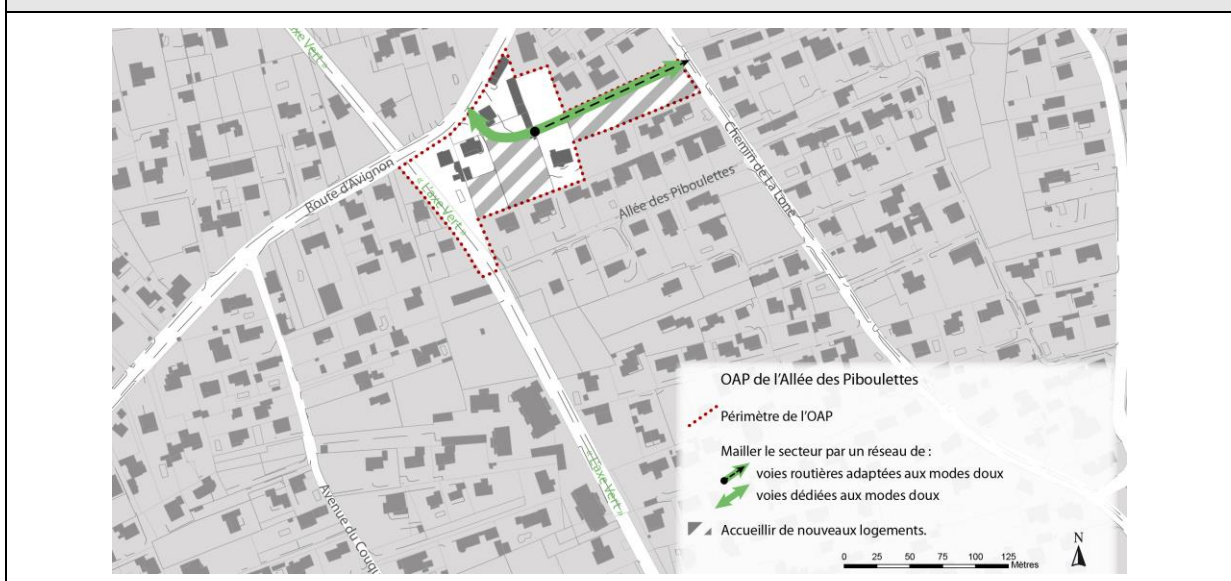


Schéma des OAP du secteur de « l'Allée des Piboulettes » après la modification n°3 du PLU



Par ailleurs, la commune a souhaité préciser le programme et les principes de composition urbaine définis par les OAP. Il est désormais demandé :

- **Une densité résidentielle de 50 logements par hectare maximum**

La commune souhaite préciser cette densité, qui reste cohérente avec celle affichée pour ce secteur dans le rapport de présentation de la révision générale du PLU, afin de mieux encadrer les projets de construction dans la zone et prendre en compte le tissu urbain existant au sein duquel s'inscrivent ces OAP

- **La réalisation d'au moins 50% de petits logements (T2 / T3)**

Cette nouvelle orientation est introduite afin de répondre à la forte demande en petits logements à l'échelle de la commune. En effet, le parc de logement actuel est aujourd'hui encore largement dominé par les grands logements, ce qui ne permet pas de répondre efficacement aux besoins émanant de certaines catégories de population comme les familles monoparentales, les personnes seules ou les personnes âgées.

- **D'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, notamment par l'harmonisation avec les hauteurs préexistantes et l'épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération) etc...**

Cette nouvelle disposition vise à garantir la qualité urbaine du projet et son insertion harmonieuse au sein des quartiers pré-existants notamment par l'adaptation de la hauteur des nouvelles constructions. Il s'agit de garantir la qualité de vie des nouveaux habitants mais aussi des riverains.

- **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.**

Cette nouvelle disposition vise également à garantir la qualité de vie dans le quartier afin qu'il contribue à l'ambiance générale de commune verdoyante et végétalisée.

- **La réalisation d'un quartier répondant aux exigences du développement durable et notamment l'obtention d'un label « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) ou « Haute Qualité Environnementale » (HQE)**

Cette nouvelle orientation a pour but de favoriser la qualité urbaine et environnementale du futur quartier d'habitat. Elle permet de garantir également une bonne qualité de vie pour les futurs habitants.

- **La création de logements traversants**

Cette nouvelle orientation va de pair avec la volonté de développement durable et de qualité de vie affichée ci-dessus : il s'agit notamment de créer des logements pouvant être ventilés naturellement afin de limiter le recours à la climatisation et les économies d'énergies.

II.4.2. 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.

En cohérences avec les compléments apportés aux OAP de « l'Allée des Piboulettes », ces OAP sont complétés concernant le volet « habitat » afin de garantir la qualité du futur quartier.

Les dispositions concernant le programme sont ainsi complétées afin de demander :

- **Une densité résidentielle de 50 logements par hectare**

La commune souhaite préciser cette densité, qui reste cohérente avec celle affichée pour les nouvelles zones à urbaniser dans le rapport de présentation de la révision générale du PLU, afin de mieux encadrer les projets de construction dans la zone et éviter la production de formes urbaines inadaptées au contexte local.

- **La réalisation de 30% de logements locatifs sociaux environ**

Il s'agit en effet de fixer un taux de production de logements locatifs sociaux dans ce secteur destiné à l'habitat, notamment afin de poursuivre les efforts engagés en matière de mixité sociale à l'échelle de la commune.

- **La réalisation d'au moins 50% de petits logements (T2 / T3)**

Cette nouvelle orientation est introduite afin de répondre à la forte demande en petits logements à l'échelle de la commune. En effet, le parc de logement actuel est aujourd'hui encore largement dominé par les grands logements, ce qui ne permet pas de répondre efficacement aux besoins émanant de certaines catégories de population comme les familles monoparentales, les personnes seules ou les personnes âgées.

- **D'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, notamment par l'harmonisation avec les hauteurs préexistantes et l'épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération) etc...**

Cette nouvelle disposition vise à garantir la qualité urbaine du projet et son insertion harmonieuse au sein des quartiers pré-existants notamment par l'adaptation de la hauteur des nouvelles constructions. Il s'agit de garantir la qualité de vie des nouveaux habitants mais aussi des riverains.

- **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.**

Cette nouvelle disposition vise également à garantir la qualité de vie dans le quartier afin qu'il contribue à l'ambiance générale de commune verdoyante et végétalisée.

- **La réalisation d'un quartier répondant aux exigences du développement durable et notamment l'obtention d'un label « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) ou « Haute Qualité Environnementale » (HQE)**

Cette nouvelle orientation a pour but de favoriser la qualité urbaine et environnementale du futur quartier d'habitat. Elle permet de garantir également une bonne qualité de vie pour les futurs habitants.

- **La création de logements traversants**

Cette orientation reste inchangée et va de pair avec la volonté de développement durable et de qualité de vie affichée ci-dessus : il s'agit notamment de créer des logements pouvant être ventilés naturellement afin de limiter le recours à la climatisation et les économies d'énergies.

III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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°3 porte sur des ajustements légers du zonage et du règlement au sein de la zone urbanisée essentiellement, ainsi que des emplacements réservés et l'évolution légère de deux OAP. L'enveloppe générale des zones constructibles (U et AU) reste inchangée et la modification n°3 du PLU n'entraîne pas d'ouverture à l'urbanisation nouvelle.

Ainsi les incidences sur l'environnement de cette modification n°3 du PLU peuvent également être jugées comme non significatives.

Conformément aux articles R104-28 et suivants du code de l'urbanisme, la modification n°3 du PLU d'Entraigues-sur-la-Sorgue fait l'objet d'un examen au « cas par cas » de la part de l'autorité environnementale (MRAE PACA) qui dispose d'un délai de 2 mois pour notifier à la commune la décision de soumettre ou non la modification n°3 du PLU à une évaluation environnementale