



Préfecture du Vaucluse

Commune de Saint Saturnin les Avignon

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Rapport d'enquête publique

Nathalie Andrieu, commissaire enquêteur

juin 2019

1 Le projet

11 Contexte

La commune de Saint Saturnin les Avignon borde l'agglomération d'Avignon au sud-est. Autour d'un cœur historique, le village étend ses zones pavillonnaires qui hébergent une population de près de 5 000 habitants. Le territoire se partage en une zone urbanisée, organisée en ceintures de plus en plus vertes autour du centre historique, et une surface à vocation agricole, à l'est du territoire traversé par le canal du Vaucluse et la Sorgues.

En 2016, la commune se dote d'un Plan Local d'Urbanisme, délibéré et approuvé en mars 2017.

12 Objet de la modification du PLU

Une première modification du PLU encore récent est demandée par la mairie, pour trois raisons essentielles (réunion avec le commissaire enquêteur du 12 avril 2019)

- Des orages survenus pendant l'été 2018 ont provoqué des désordres du point de vue de l'évacuation des eaux pluviales. La mairie souhaite donc davantage de transparence hydraulique sur les zones bâties.
- La politique de construction de logements sociaux prend de l'ampleur et vise à rattraper le retard précédemment accumulé.
- Améliorer la sécurité routière sur la route d'Entraigues, à hauteur de la minoterie.

Les évolutions envisagées dans le dossier portent en pratique sur

- Des ajustements sur la cartographie du zonage,
- La suppression ou la création d'emplacements réservés,
- La suppression de servitudes de mixité sociale,
- Des adaptations du règlement de différentes zones,
- Un complément à l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique,
- Et un ajustement de l'OAP située chemin de la Sorgue.

13 Situation réglementaire

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 9 mars 2017. Elle souhaite aujourd'hui faire évoluer ce document sans changer les grandes orientations du document initial ni ouvrir à l'urbanisation des zones vierges du territoire. Aussi demande t-elle une procédure de simple « modification » au titre des articles L135-36 à 41 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure prévoit la notification du dossier aux différentes administrations concernées et notamment au Préfet, avant ouverture d'une enquête publique. Elle nécessite aussi l'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après clôture de l'enquête.

14 Impacts du projet

Le projet de modification présenté porte sur quelques reprises de formulations dans le règlement d'urbanisme, désigne quelques emplacements réservés à des projets de réaménagements de voiries, et liste les futurs emplacements de construction de logements sociaux.

Ces projets d'aménagements ne présentent pas d'impacts négatifs majeurs sur l'environnement, mais visent à améliorer le contexte social (création de logements sociaux), le fonctionnement hydraulique de la zone (meilleure évacuation des eaux pluviales) et la sécurité routière (déviation du chemin d'Entraigues à hauteur de la minoterie et accès sécurisé à la résidence de tourisme). Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, selon la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans son courrier du 19 mars 2019.

2 Déroulement de l'enquête

21 Le dossier présenté

Le dossier présenté par la mairie de Saint Saturnin les Avignon est sérieux et clairement présenté. Il est par contre peu précis sur les motivations de la modification demandée par la commune dans un délai relativement court par rapport à l'élaboration du PLU initial (2 ans). Préparé par le bureau d'études Citadia, il se compose de différentes pièces :

- Une notice de présentation ;
- Un dossier OAP modifié ;
- Un règlement modifié ;
- Le plan de zonage modifié ;
- La liste et les plans des servitudes d'utilité publique.

Ce dossier est jugé correct et complet au regard des prescriptions du Code de l'urbanisme, quoique imprécis sur les motivations des modifications demandées.

22 Désignation du commissaire enquêteur et ouverture de l'enquête

Le tribunal administratif de Nîmes, suite à la demande qui lui a été faite par la mairie de Saint Saturnin les Avignon, a désigné par courrier le commissaire enquêteur le 05 mars 2019, sous le numéro de dossier E1900006/84. Le dossier a été adressé par la mairie au commissaire enquêteur le 11 mars.

Après étude du dossier et vérification de sa conformité globale, le commissaire enquêteur et le service urbanisme de la mairie de Saint Saturnin les Avignon ont arrêté les dates d'enquête, et de permanences en mairie : du 15 avril au 21 mai 2019, soit 37 jours ouvrés consécutifs, sur lesquels se répartissent 3 permanences assurées par le commissaire enquêteur, sur des jours de la semaine et des créneaux horaires différents.

Ces informations figurent dans un avis d'enquête affiché sur le site, sur des panneaux à affichage électroniques et dans la presse. Les heures d'ouverture de la mairie pour consultation du dossier et inscriptions éventuelles dans le registre d'enquête, sont indiquées. Un Arrêté Municipal rappelle le contexte réglementaire de l'enquête, son objet et les renseignements pratiques permettant au public d'accéder au dossier, notamment via internet, et de rencontrer le commissaire enquêteur.

La mairie de Saint Saturnin les Avignon consulte l'Autorité environnementale, et d'autres personnes administratives telles que la DDT du Vaucluse, la Chambre d'Agriculture du Vaucluse, l'Agglomération Grand Avignon, le Département, l'INAO...et autres entités concernées par le projet.

23 Publicité et vérification de l'affichage

Des parutions dans la presse de l'avis d'ouverture d'enquête sont demandées par la mairie de Saint Saturnin les Avignon. Ainsi les parutions suivantes sont constatées :

.La Provence, les 29 mars et 18 avril 2019 ;

.Vaucluse matin, les 29 mars et 19 avril.

Les principes de publicité de l'enquête publique, et les délais de publication, sont respectés.

Les avis d'enquête sont affichés en deux emplacements dans le périmètre du site concerné

. place Mounition,

. hall et vitrine externe de la mairie

Cet affichage fait l'objet d'un procès-verbal délivré par la mairie. Le grand format et la couleur fluorescente des affiches les rendent bien visibles. Enfin le site internet de la commune propose l'intégralité du dossier en format numérique.

Un contrôle visuel de l'affichage en place est assuré par le commissaire enquêteur le 15 avril 2019.

24 Réponses des administrations consultées

Un grand nombre de personnes administratives associées ont été consultées par la mairie. Une grande partie a apporté une réponse dans les délais de réalisation de l'enquête. D'autres, Région PACA, Chambre des métiers, Service d'Incendie et de secours, Communautés de communes et mairies voisines... n'ont pas fourni de réponse dans les deux mois. Ces réponses sont donc réputées comme tacitement favorables.

25 Observations du public

Un courrier papier a été reçu en mairie à l'attention du commissaire enquêteur. Un courrier électronique est parvenu en mairie, le dernier jour de l'enquête. Ils sont ajoutés au registre comme observations recueillies pendant l'enquête.

Lors des permanences assurées en mairie, le commissaire enquêteur a reçu une douzaine de visiteurs, essentiellement lors des deuxième et troisième permanences. La plupart ont laissé des observations manuscrites dans le registre d'enquête. Plusieurs personnes ont laissé un écrit préparé à l'avance sur feuillets libres et intégrés au registre.

Le registre a été consulté en mairie, en dehors des permanences assurées par le commissaire enquêteur, à plusieurs reprises. Une seule observation a été portée au registre en dehors de ces permanences.

Au total, dix observations sont recensées dans le registre d'enquête.

26 Clôture de l'enquête

Au terme des 37 jours d'enquête et à la fin de la troisième permanence tenue en mairie, le commissaire enquêteur clôture le registre d'enquête en présence de Monsieur le maire et de ses adjoints à l'urbanisme, le 21 mai 2019 au soir.

Il remet un écrit à Monsieur le maire, maître d'ouvrage du projet, afin de lui signaler les différents thèmes sur lesquels des remarques ont été formulées. Il lui demande des réponses aux questions soulevées, dans un délai de 15 jours conformément aux règles de l'enquête publique, afin de les intégrer à son rapport.

3 Analyse des observations recueillies

31 Avis des personnes administratives

Les administrations consultées émettent des réserves sur deux points essentiels :

- la réalisation d'un giratoire et la déviation de la minoterie chemin d'Entraigues, objet de l'Emplacement Réservé n°18 : la Chambre d'Agriculture, le Département, l'Agglomération Grand Avignon et la DDT (Préfecture) associent à ce projet l'idée plus lointaine d'une déviation grand Est de St Saturnin pour l'accès à la future prison d'Entraigues. Une clarification des intentions de la commune doit être apportée au dossier, en insistant notamment sur ses motivations d'amélioration de la sécurité routière à l'échelle locale.

- le logement social : la DDT(Préfecture), le Département et l'Agglomération relèvent que le projet de modification supprime 3 Servitudes de Mixité Sociale, intention contraire à l'objectif fixé à la commune de maintenir son effort de construction de logements sociaux, amorcée en 2017. La commune doit faire connaître plus explicitement dans ce dossier les réalisations et les intentions en la matière, ainsi que sa politique générale de 50% de logements sociaux exigés sur tout programme de construction.

32 Avis du public

Des particuliers développent, à l'occasion de leurs courriers ou de leur visite au cours des permanences du commissaire enquêteur, des arguments appuyant le projet de déviation sur l'ERn°38 (observations n° 5, 6 et 7).

D'autres résidents de Saint Saturnin ont été entendus lors de permanences afin d'émettre leur souhait de voir adapter le règlement d'urbanisme en vigueur à leurs cas particuliers :

Observation n°1 : Situé en zone UB, ce propriétaire souhaite bâtir un préau en bordure de voirie publique alors que le nouveau règlement de la zone impose un recul désormais de 3 m. Son idée est de s'aligner au bâti existant dans le voisinage proche...

Observation n°2 et n°8 : Propriétaires en zone N ou Ap, ils souhaiteraient que leurs parcelles deviennent urbanisables afin de construire des logements pour leur famille. Ils savent que cette évolution du zonage n'est pas envisageable dans le cadre d'un dossier de modification de PLU.

Observation n°3 : Ce propriétaire aménage des logements sociaux à partir d'un bâti existant en les réhaussant. Il a conscience de ne pas respecter le recul nécessaire par rapport aux limites de sa parcelle (projection d'ombre, problème de voisinage) mais demande une dérogation...

Observation n°4 : Propriétaire d'une parcelle chemin de la Sorgue, il souhaite que l'OAP permette plusieurs accès à celle-ci.

Observation n°6 : un habitant de Saint Saturnin s'interroge sur la manière dont la mairie, en peu de temps (élaboration du PLU - projet de première modification = moins de 3 ans) désigne des emplacements réservés, les supprime, en recrée et sur la sécurité juridique des documents d'urbanisme qui les intègrent. D'autres observations de ce visiteur reprennent les réserves émises par les administrations.

Observation n°7 : un gérant de la minoterie développe un argumentaire pour la création de la déviation sur l'ERn°38. Propriétaire d'une autre parcelle classée SMS18 au PLU et reprise en SMS15 dans la modification, il souhaite voir libérer sa parcelle de cette servitude afin de construire à titre privé. Les permis de construire avaient été obtenus en 2017 puis abandonnés.

Observation n°9 : Locataire en zone UEa, il voudrait bâtir une réserve en bord de voie publique, avec l'accord du propriétaire. Or le règlement de cette zone impose une distance de recul de 5 m. Il demande une dérogation.

Observation n°10 : demande une dérogation au règlement d'urbanisme relatif à un recul de 3 m imposé pour la construction en bordure de voie publique.

33 Réponse du maître d'ouvrage

La mairie de Saint Saturnin les Avignon a enregistré la liste des réserves administratives et observations du public lors de la clôture de l'enquête le 21 mai 2019 au cours d'une réunion organisée en présence de monsieur le Maire.

Une réponse écrite de 17 pages, reprenant point par point les observations et questions posées par les administrations et le public, est parvenue au commissaire enquêteur le 3 juin 2019, dans les délais prévus par les règles de l'enquête publique.

Ainsi la mairie fournit des réponses aux différents points listés par le commissaire enquêteur. Une synthèse en est faite ci-après.

. Logements sociaux locatifs : la SMS 16 est abandonnée en raison de l'impossibilité d'équilibrer financièrement l'opération. Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone urbaine de Saint Saturnin les Avignon, une exigence de 50% minimum de logements sociaux locatifs est appliquée à tout programme de construction de plus de 3 logements ou de plus de 250 m² de surface de planchers. De plus une opération non programmée de 12 logements sociaux vient de faire l'objet d'une décision de préemption en mai. La SMS10 sera seulement réduite et non supprimée. Enfin une opération de 9 logements sociaux s'est vue accordé le permis de construire en décembre 2018.

. Berges du canal du Vaucluse : la bande de recul de 10m sera conservée sauf dans le quartier des Clausures où la berge sans ripisylve est déjà urbanisée.

. ER n°38 : il s'agit de la déviation d'une voirie communale le long de la minoterie avec construction d'un rond-point pour améliorer la sécurité en entrée de la résidence de tourisme. Cette opération n'est pas liée au projet à long terme de déviation de la route d'Entraigues.

. Modification de servitudes d'utilité publiques : seront retirées du dossier car cette mise à jour relève d'une autre procédure.

. OAP « bord du canal de la Sorgues » : l'accès en impasse risquait de provoquer un isolement du quartier. Il est désormais prévu deux accès au nord et à l'est.

. Observation n°1 : accord du règlement pour la construction dans l'alignement de l'existant en zone UB.

. Observations n°2 et 8 : la constructibilité en zones N ou A n'entre pas dans le champ de la procédure de modification du PLU. Elle est par ailleurs contraire au souci de limiter l'urbanisation périphérique à l'agglomération de Saint Saturnin.

. Observation n°3 : le projet de surélévation d'un bâti existant ne peut être envisagé sans consultation préalable des administrations concernées dans le cadre de la procédure dédiée.

. Observation n°4 : l'accès à l'OAP « chemin de la Sorgue » est cohérent sur l'ensemble de la zone.

. Observations n°5 et 7.1 soulignent l'intérêt de l'ER38 et ne suscitent pas de commentaires de la part de la mairie.

. Observation n°6 : la modification du PLU après 2 ans est nécessaire pour adapter le programme de logements sociaux aux objectifs fixés et pour améliorer l'écoulement des eaux pluviales en zone urbaine compte tenu des dysfonctionnements observés en août 2018. La modification ou la création d'ER est soumise aux administrations concernées et non décidée par la mairie seule.

. Observation n°7.2 : il est impossible de modifier la SMS applicable à la parcelle concernée dans le cadre de la procédure de modification.

. Observations n°9 et 10 : les modifications du règlement d'urbanisme demandées, portant sur des distances de recul pour construire en bordure de voies publiques, ne sont pas envisageables car définies pour des raisons de sécurité et pour l'ensemble de chaque zone.

Conclusions motivées

La mairie de Saint Saturnin les Avignon demande une première modification de son PLU, approuvé en 2017, soit deux ans après sa rédaction, afin essentiellement d'adapter son programme de réalisation de logements sociaux et d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales sur la zone urbaine suite aux dysfonctionnements observés l'été 2018.

Le dossier mis à l'enquête est sérieux et bien présenté. Les motivations pourraient être exposées de façon plus explicite.

La publicité dans la presse, l'affichage sur les panneaux municipaux et sur le site internet de la commune, la consultation des personnes administratives concernées sont réalisés dans le respect des règles de l'enquête publique.

La durée de l'enquête et les trois permanences assurées par le commissaire enquêteur, ont permis au public de s'exprimer : une douzaine de personnes sont venues consulter le dossier en mairie et dix observations ont été inscrites au registre d'enquête.

Les remarques des personnes publiques portent pour l'essentiel sur une possible insuffisance en matière de construction de logements sociaux et sur un projet de déviation à l'est du territoire communal. Les personnes privées soulèvent surtout des cas particuliers d'application du règlement d'urbanisme, et demandent des dérogations...

A l'ensemble des questions et de façon détaillée la mairie a répondu à la synthèse réalisée par le commissaire enquêteur en fin d'enquête. Toutes ces réponses paraissent bien argumentées et recevables.

Aussi le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de Saint Saturnin les Avignon.

Nathalie Andrieu

Commissaire enquêteur

