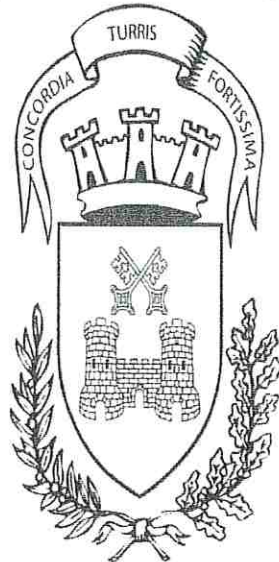


Département de VAUCLUSE

Département de *Vaucluse*



Ville de Bollène

VU
Pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de BOLLENE
en date du 22 Avr. 2024

Le Maire,

Anthony ZILLO



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE Modification n°3 du P L U de Bollène

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1 le projet

- 1.1 le cadre général du projet
- 1.2 Présentation succincte du projet

2 modalités et objectifs de l'enquête

- 2.1 désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 l'arrêté d'ouverture d'enquête
- 2.3 synthèses des avis des personnes publiques associées

3 Analyse des informations et remarques formulées au cours de l'enquête

- 3.1 constructibilité parcelles P5388, 3389, 3580, 3581, 3582
- 3.2 zone d'activité EUROPARC
- 3.3 remarques de M Dubois sur objets 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 du projet de modification 3 du PLU .
- 3.4 remarques du commissaire enquêteur

4 avis motivé

1) LE PROJET



1.1 Le cadre général du projet

La ville de BOLLENE a considéré nécessaire de procéder à la modification n° 3 du P L U afin de répondre notamment aux objectifs suivants :

- Définir des principes d'aménagement sur les secteurs classés en zone U avenue Joseph Mège et rue Claude Bernard afin d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère et fonctionnelle de ces secteurs pour garantir une urbanisation cohérente et organisée de ces espaces.

- Modifier les dispositions réglementaires de l'orientation d'aménagement et de programmation et du plan de zonage sur le secteur de la Croisière pour assurer plus de cohérence et d'adaptation aux caractéristiques de cet espace.

- Délimiter un périmètre au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur de Valabrègues (périmètre EPF) afin d'interdire les constructions ou les installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement pendant une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,

- Actualiser la liste des emplacements réservés pour répondre au mieux au besoin de la commune et de tenir compte des acquisitions réalisées.

- Imposer un vide sanitaire de 0.70m et interdire les clôtures constituées de murs pleins et murs bahut dans les zones soumises au risque de ruissellement afin d'assurer une meilleure gestion de ce risque sur ces espaces.

- Imposer un vide sanitaire de 0.20m pour les constructions principales à usage d'habitation dans les zones UB,UC et UD non identifiées comme soumises au ruissellement.

- Réglementer les toitures terrasses en introduisant des dispositions visant à encadrer ou interdire les toitures terrasses dans certaines zones du PLU.

- Apporter une précision concernant les implantations en limite séparatives afin de faciliter la compréhension et l'application des dispositions au sein des zones UC et UD

- Revoir les dispositions relatives au stationnement au sein des zones UB,UC et UD

- Intégrer l'équipement sportif situé sur les parcelles BT 20,31 et 32 dans un secteur dédié.

- Interdire les logements de fonction au sein des zones à vocation artisanale et industrielle (UE).

- Autoriser (sous conditions) en zone A les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Il

s'agit de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 21 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

L'enquête publique a été mise en place dans le cadre de la réglementation relative à ce type de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme (P L U) approuvé le 26 septembre 2017 a déjà fait l'objet de deux modifications dont la dernière approuvée le 21 février 2022

La procédure de modification du PLU est 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 1 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

1.2 Présentation succincte du projet

1.2.1 Définir des principes d'aménagement sur les secteurs classés en zone U avenue J. Mège et rue C. Bernard.

La zone UD s'étend sur la majeure partie du territoire urbanisé de la commune. Elle est caractérisée par une densité moyenne d'habitat sous forme pavillonnaire. Au sein de cette zone UD se trouvent deux poches non bâties présentant un foncier constructible intéressant. Ces deux poches foncières se situent à proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute

A7. La volonté des élus est d'encadrer l'aménagement de ces deux secteurs. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été réalisés pour chacun des deux secteurs.

- . mise en place d'un retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute afin de réduire l'exposition aux nuisances, le maintien de la sécurité et l'insertion paysagère qualitative.

- . permettre l'implantation d'hébergement hôtelier et/ou logements.

- . définir des principes d'accès

- . maintien de l'alignement d'arbres sur le secteur J Mège

- . implantation obligatoire des faitages des constructions dans un axe Est Ouest

Ainsi des principes d'aménagement ont été définis dans le but de garantir une urbanisation cohérente et organisée de ces deux espaces. Des prescriptions paysagères tiennent compte de la proximité avec l'autoroute et de leur bonne insertion paysagère.

Cela implique une modification du zonage avec définition des retraits des futures constructions et la définition au sein des OAP des prescriptions d'aménagement de ces deux poches non bâties de la zone UD .

1.2.2 Modifier les dispositions réglementaires de l'orientation d'aménagement et de programmation et du plan de zonage sur le secteur de la croisière pour assurer plus de cohérence et d'adaptation aux caractéristiques de cet espace

Du fait de la mixité de ce hameau, il est classé en plusieurs zones du PLU correspondant aux espaces à vocation d'habitat, d'activités économiques.... Les zones UB et UD tiennent compte des espaces d'habitat, la zone UY tient compte des espaces d'activités existants et la zone 1AUy correspond au site d'une ancienne briqueterie aujourd'hui en friche pour laquelle existe un projet de requalification.

Au sein du PADD du PLU plusieurs objectifs ont été définis pour le hameau de la croisière. La friche de l'ancienne briqueterie et la proximité de la gare constituent des enjeux dont la requalification doit être encadrée par une OAP.

Une OAP a été définie dans le PLU pour la zone 1AUy pour laquelle un projet de développement d'activités économiques est développé autour de la conservation de l'identité patrimoniale existante. Ce projet comprend une zone commerciale sur la moitié Ouest du site et une zone d'activités industrielles artisanales ou commerciales sur la partie Est. Aujourd'hui les élus souhaitent actualiser l'OAP de façon à prendre en compte des adaptations sur le projet d'aménagement de la friche industrielle et adapter les dispositions de manière à avoir une meilleure cohérence avec les caractéristiques de cet espace.

Ainsi il est prévu d'étendre la zone UY sur la moitié Est de la zone 1AUy actuelle de façon à prendre en compte des constructions d'activités en cours, ainsi que sur une partie de la zone UD qui englobe des terrains qui sont liés aux activités économiques. Des adaptations ont été

réalisées sur la pièce de l'OAP pour prendre en compte des constructions à vocation d'activités en cours sur la moitié Est du site.

La nouvelle rédaction modifie la zone commerciale prévue sur la moitié Ouest du site pour étendre à une implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales en cohérence avec la vocation initiale industrielle du site et avec le maintien du patrimoine industriel existant.

Cela implique l'évolution du zonage via la modification du périmètre de la zone UY et la modification de l'OAP.

1.2.3 Délimiter un périmètre au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur de Valabrègues (périmètre EPF) afin d'interdire pendant une durée de cinq ans les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune.

Le secteur de Valabrègues situé à l'Est du centre ancien de Bollène avait été identifié au PLU approuvé comme secteur à enjeux pour l'habitat et le renouvellement urbain. Une OAP avait été définie sur ce secteur et plus particulièrement au niveau de la zone 1AUb du PLU. Ce secteur représente une réelle opportunité de requalification de l'entrée de ville et de renouvellement urbain au sein d'un quartier déjà urbanisé.

La volonté des élus de la commune est de créer un périmètre au titre de l'article L151-1 5° du code de l'urbanisme en partenariat avec l'établissement public foncier (EPF) afin de pouvoir limiter fortement les possibilités de construction pendant 5 ans. Cela permet à la commune de prendre le temps de poser les objectifs poursuivis, d'établir les études et les enjeux de réhabilitation du secteur afin d'aboutir à un projet d'aménagement global. Ce périmètre EPF concerne une partie de la zone UD, de la zone 1AUb et de la zone N. De ce fait il est précisé au sein de l'article U1 sur la zone UD et dans le secteur couvert par la servitude que les constructions neuves dont la surface de plancher est supérieure à 20 m² sont interdites. Par ailleurs au sein de l'article U2 il est précisé que, dans le secteur UD et dans le périmètre couvert par la servitude, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées.

Cela entraîne l'évolution des pièces suivantes:

- . Zonage pour la mise en place d'un périmètre au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme
- . Règlement modification des articles U1 et U2

1.2.4 Actualiser la liste des emplacements réservés pour répondre au mieux au besoin de la commune et tenir compte des acquisitions réalisées.

Plusieurs raisons amènent les élus à actualiser ces Emplacements réservés.

- Les acquisitions foncières réalisées concernant ces E.R qui n'ont plus raison d'être du fait de la maîtrise du foncier.
- Des analyses complémentaires de faisabilité qui peuvent parfois révéler des contraintes techniques de réalisation pouvant induire des actualisation ou des suppressions de certains ER.
- La relocalisation de certains projets sur d'autres secteurs.

Cela entraîne l'évolution des pièces suivantes

- Zonage pour actualisation des emplacements réservés
- Liste des emplacements réservés pour actualisation

1.2.5 Imposer un vide sanitaire de 0.70m et interdire les clôtures constituées de murs-pleins et murs bahuts dans les zones soumises au risques de ruissellement afin d'assurer une meilleure gestion de ce risque sur ces espaces.

Une partie non négligeable du secteur communal est impactée par le risque de ruissellement. Ce risque fait l'objet de prescriptions au sein du règlement. Au sein du chapitre 5 dédié aux dispositions relatives aux risques et nuisances il est écrit que dans les zones de ruissellement l'emprise imperméabilisée ne devra pas excéder 25% de la superficie du terrain. Les élus de la commune souhaitent que le premier plancher des constructions autorisées soit situé à 0.70m au dessus du terrain naturel et que les clôtures de murs pleins ou murs bahuts soient interdites afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales.

Cela entraîne la modification du chapitre 5 du règlement pour intégrer ces éléments au paragraphe H Aléas ruissellement.

1.2.6 Imposer un vide sanitaire de 0.20m pour les constructions principales à usage d'habitation, dans les zones UB, UC et UD non identifiées comme soumises au risque de ruissellement.

Les élus de la commune souhaitent imposer la réalisation de vides sanitaires de 0.20m pour les constructions principales à usage d'habitation pour limiter les risques liés aux inondations sur les zones UB,UC et UD en dehors des zones non soumises au risque ruissellement dans le PLU de 2017. Bien qu'il n'y ait pas d'aléa ruissellement identifié, cette hauteur de 0.20m est proportionnée au fait d'apporter une forme de sécurité à la population concernée. Cela entraîne la modification du chapitre 5 du règlement pour intégrer ces éléments au paragraphe H Aléas ruissellement.

1.2.7 Réglementer les toitures terrasses en introduisant des dispositions visant à encadrer ou interdire les toitures terrasses dans certaines zones du PLU.

Au sein des zones urbaines de la commune, notamment les zones UA, UB, UC et UD, les constructions sont majoritairement constituées de toitures classiques. La volonté des élus est de réglementer l'implantation des toitures terrasses de façon qu'elles viennent s'insérer qualitativement dans l'espace lorsque celles ci sont autorisées. Il est donc prévu d'interdire les toitures terrasses sur les zones UA, UB, UC et UD à l'exception des cas suivants:

- Lorsqu'elles concernent des annexes
- Lorsque des raisons topographiques ou de configuration démontrent une impossibilité techniques de réaliser une toiture classique.

Cela permet d'éviter de dénaturer les espaces urbains dont les typologies de bâtiments sont principalement basées sur des toitures classiques.

Cela entraîne la modification du règlement à l'article U11 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

1.2.8 Apporter une précision concernant les implantations en limites séparatives afin de faciliter la compréhension et l'application des dispositions au sein des zones UC et UD.

L'article 7 du règlement du PLU définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ainsi que les implantations différentes qui peuvent être admises. Les élus souhaitent préciser que, pour les implantations en limite séparatives en zones UC et UD, la longueur totale du bâtiment mesurée (construction existante + extension) se fait au niveau de la limite séparative. Pour les constructions inférieures à 3.50m au faîtage à condition que

la longueur totale du bâtiment situé sur la(ou les) limite(s) séparatives n'excède pas 10m en secteur UC et 12m en secteur UD.

Cela entraîne la modification de l'article U7 du règlement.

1.2.9 Revoir les dispositions relatives au stationnement au sein des zones UB, UC et UD.

L'article U12 du règlement impose actuellement au sein des zones urbaines UA, UB, UC la réalisation de places de stationnements pour les logements créés selon les obligations suivantes

1 place par logement créé de moins de 60 m² de surface de plancher créé

2 places par logement créé de plus de 60 m² de surface de plancher créé

Ainsi les règles actuelles sont les mêmes au sein de ces différentes zones urbaines malgré leur différences en termes de bâti, de fonctionnalités urbaines....

Les élus souhaitent adapter davantage les règles de stationnement aux espaces. La zone UA concerne le centre ancien avec un bâti très dense avec des logements de surfaces limitées et un foncier disponible pour le stationnement restreint. Dans les zones UB, UC et UD les bâtis et logements sont plus conséquents et les surfaces foncières pour la production de stationnement sont plus importantes. Ainsi les grandes familles peuvent plus facilement s'installer en périphérie du centre ancien. Les élus souhaitent baisser les seuils de production de stationnement en zone UB, UC et UD de manière à mieux prendre en compte les espaces et les besoins. En zone UB,UC et UD, la demande pour chaque logement sera de 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

Le règlement actuel n'apporte pas de dispositions quant à la réalisation de places de stationnement pour les visiteurs. Il est donc créé des dispositions rendant obligatoires la production de places de stationnement visiteurs à partir d'un certain nombre de logements produits. Les opérations de plus de 5 logements devront produire des places communes de stationnement dans les espaces collectifs en zone UB,UC et UD à raison d'une place par logement. Ces places viennent en suppléments des places propres à chaque logement.

1.2.10 Intégrer l'équipement sportif situé sur les parcelles B1 20, 31 et 32 dans un secteur dédié.

Le but est d'affirmer et maintenir la vocation de cet espace. En effet cet équipement sportif ne fait pas l'objet d'une classification particulière au sein du PLU. Cet espace est actuellement soumis aux règles de la zone UD du PLU, notamment les possibilités de constructions et d'aménagement établis au règlement de la zone UD.

Les élus souhaitent conserver le niveau d'équipements de la commune. Ainsi il convient de classer cet espace dédié à cet équipement sportif dans un secteur dédié encadrant les possibilités de construction et d'aménagement. Le secteur UD ainsi créé est affecté à cet

équipement et le règlement précise que seules peuvent être autorisées les constructions, aménagements et installations liés à la vocation sportive et de loisirs de la zone.

Cela entraîne la modification du zonage pour création du secteur UD. Les dispositions générales des zones urbaines sont modifiées pour les articles U1 et U2 intégrant les dispositions spécifiques au secteur UD.

1.2.11 Interdire les logements de fonction au sein des zones à vocation artisanale et industrielle (UE).

Il s'agit de limiter la résidentialisation au sein de la zone UE qui génèrent des difficultés de cohabitation avec les vocations premières de cette zone accueillant des activités dont certaines sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'accueil d'habitat. Les élus souhaitent interdire les constructions à usage d'habitation au sein de la zone UE. En effet il est actuellement possible que ces constructions d'habitation destinées à l'origine à des personnes qui avaient la nécessité de résider à proximité de leur activité soient cédées à des personnes n'ayant aucun lien avec la zone d'activité. L'augmentation de l'habitat ainsi généré sera source de conflits liés aux nuisances potentielles liées aux activités originelles de la zone UE.

Cela entraîne la modification du règlement art UE-UY2

1.2.12 Autoriser (sous conditions) en zone A les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Il s'agit de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique autorisant (sous conditions) les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement à la commercialisation des produits agricoles en zone agricole.

Cela génère la modification de l'article A2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2) MODALITES ET OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE

2.1) Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par décision du tribunal administratif de Nîmes N° E23000109 / 84 en date du 11/12/2023 pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de la ville de Bollène.

2.2) L'arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté municipal du 29 décembre 2023 portant organisation de cette enquête, répond aux contraintes de forme dans ses visas comme dans ses mentions :

→ L'enquête se déroulera en mairie de Bollène, place Henri Reynaud de la Gardette du mardi 16 janvier 2024 à 9 h au lundi 19 février 2024 à 17h; soit 35 *jours* consécutifs.

→ Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête, seront tenues à la disposition du public en mairie de Bollène, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles).

→ Chacun pourra prendre connaissance du projet de modification n°3 du PLU de la ville de Bollène et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur : - par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete.publique@mairie-bollene.fr

_ Les observations du public transmises par courrier électronique ainsi que les observations écrites sur le registre d'enquête publique seront consultables sur ce même registre.

→ Trois permanences auront lieu en mairie de Bollène le mardi 16 janvier de 9h à 12h, le jeudi 1 février de 14 à 17h et le lundi 19 février 2023 de 14 à 17h.

→ Préalablement à l'ouverture de cette enquête, les mesures de publicité réglementaires ont été respectées permettant au public d'être largement informé.

→ A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés en Mairie, dès réception. Ils seront également consultables à la préfecture de Vaucluse pendant une durée d'un an. Il sera publié sur le site internet de la mairie à l'adresse www.ville-bollene.fr

2.3) Synthèse des avis des personnes publiques associées

MRAE en date du 5 décembre 2022

Avis favorable tacite de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas ad hoc.

Préfecture en date du 11 octobre 2023

les deux premiers points n'appellent pas d'observations particulières. L'ARS fait observer que le PLU devra limiter l'exposition des nouvelles populations à une qualité d'air dégradée.

En application des articles L 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites

À moins de 100 m pour autoroutes et bretelles, voies express et bretelles

A moins de 75 m des routes classées grandes circulations

L'ARS demande de respecter ces reculs pour les nouvelles zones d'habitats futurs ou les nouveaux établissements sensibles.

CCI en date du 15 décembre 2023,

La CCI souhaiterait voir réaliser une étude de marché évaluant le potentiel pour la réalisation d'hébergements hôteliers sur les deux sites J Mège et C Bernard

Sur le secteur de la Croisière, la CCI émet un avis favorable pour l'ouverture de la friche industrielle aux activités industrielles, artisanales et commerciales en adéquation avec le patrimoine industriel existant.

La CCI émet des craintes sur l'attractivité des commerces du centre ville en cas de création d'une zone commerciale au Nord. Formulation du souhait d'orienter vers des activités artisanales ou industrielles qui n'auraient pas vocation à être en centre ville.

Avis favorable à l'interdiction des logements au sein des zones à vocation artisanales et industrielles(UE). Incitation à réfléchir à l'interdiction des logements de fonction sur les autres zones à vocation économiques du PLU.

La CCI émet un avis globalement favorable au projet de modification 3 du PLU.

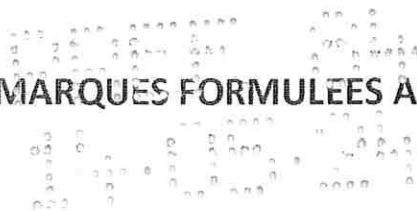
Chambre des métiers et de l'artisanat en date du 8 janvier 2024,

Concernant le point 2 de la modification du PLU, la chambre des métiers considère que la modification de l'OAP et du plan de zonage sur le secteur de de la croisière apporte une meilleure prise en compte de l'existant et précise l'implantation d'activités artisanales en tant que tel.

Concernant l'objet 11 de la modification, l'interdiction des logements de fonction au sein des zones à vocation artisanales va dans le sens de la protection des activités du secteur.

Ces deux points allant dans le bon sens de l'artisanat, la Chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable au projet de modification 3 du PLU.

3) ANALYSE DES INFORMATIONS ET REMARQUES FORMULÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE.



3.1) constructibilité parcelles P5388, 3389, 3580, 3581,3582

La remarque formulée par Mme Bachelet Maryse (née Perrot), PIC Josette (née Perrot), Perrot Guy et Perrot J Paul pour demander la constructibilité de leurs parcelles qui bordent le lotissement Ferréol situé route de st Restitut est sans objet car sans rapport avec l'objet de la présente enquête publique.

3.2) zone d'activité PAN EUROPARC

La remarque de M. Quiniou dont la propriété est située dans une zone d'exclusion au sein de la Zone d'activité PAN EUROPARC est sans objet car n'ayant aucun rapport avec l'objet de la présente enquête publique.

3.3) remarques de M Dubois sur objets 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 du projet de modification 3 du PLU

Dans son courrier, M Dubois regrette l'absence d'affichage sur les sites des points 1, 2 et 3 jugeant que cela aurait été plus judicieux et plus efficace pour l'information du public. La ville a mis en place une information via 4 points d'affichage sur des sites communaux, les annonces légales dans deux journaux locaux et sur les panneaux lumineux au sein de la ville. Cette information conforme à la réglementation s'avère donc importante et générale. L'affichage ponctuel sur site est plus particulièrement approprié aux cas de projet ponctuel en un site particulier. Ce n'est pas le cas du présent projet de modification soumis à enquête publique dont les objets demeurent très généraux.

- Objet 1 Définir des principes d'aménagement sur les secteurs classés en zone U avenue J. Mège et rue C. Bernard.

Dans les orientations d'urbanisme liées à ces deux sites M Dubois juge nécessaire et judicieux de mettre en place un plan de végétalisation des espaces et des constructions allant dans le sens de la régulation des températures, la filtration de l'air, la pénétration des eaux de pluie dans le sol et la biodiversité. Dans sa réponse aux remarques composant le tableau de synthèse, la ville de Bollène précise que le PLU de 2017 prend en compte la mesure Grenelle d'intégration des trames verte et bleue qui consiste à préserver et

reconnaître les différents éléments réservoirs de biodiversité, zones tampon et corridors écologiques et à favoriser leur préservation et à favoriser leur connexion.. Par ailleurs, au sein du règlement du PLU, des règles existent, relatives à la « réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ». Parmi ces règles, figure pour la zone UD (correspondant à la zone dans laquelle sont situés les deux secteurs d'aménagement en question) le fait que « la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50m² de surface d'espace vert ». Cette règle permet de garantir une part d'espaces verts significative au sein des opérations ainsi qu'un aspect qualitatif des aménagements. Au sein des prescriptions mises en place par la présente modification n°3 du PLU pour les secteurs d'aménagement figurent des principes de maintien de la végétation existante (alignement d'arbres) mais aussi de plantations en limite avec l'échangeur d'autoroute dans une logique d'écran antibruit paysager.

Dans le cadre actuel de la législation il n'existe pas de règle de recul en milieu urbain aux abords des ouvrages autoroutiers comme précisé par l'ARS dans le courrier de la préfecture. En réponse à la question de M Dubois, la ville précise que La règle de retrait de 50m des constructions par rapport à l'axe de l'échangeur d'autoroute mise en place permet de limiter les contraintes de nuisances et d'insécurité. C'est une règle spécifique qui a été mise en place sur ces secteurs pour tenir compte de leur proximité à l'échangeur de l'autoroute A7, avec la volonté d'être plus prescriptif par rapport à la règle générale en zone UD (recul de 3m minimum des limites des voies et emprises publiques). Ce recul est couplé à des principes d'aménagement d'écrans antibruit dans la bande de recul qui sont définis au sein des OAP. Par ailleurs, cette règle prend aussi en compte les contraintes techniques d'aménagement qui s'appliquent : superficies des secteurs d'aménagement, nécessité de densité de constructions, surfaces nécessaires pour répondre aux besoins ciblés en constructions dans ces secteurs. Ainsi, la règle de recul de 50m mis en place est parfaitement appropriée à ces espaces et permet la prise en compte des contraintes de nuisances et de sécurité lors de l'élaboration technique des futurs aménagements.

- Objet 2 Modifier les dispositions réglementaires de l'orientation d'aménagement et de programmation et du plan de zonage sur le secteur de la croisière pour assurer plus de cohérence et d'adaptation aux caractéristiques de cet espace

L'OAP définie au PLU pour la zone 1AUy de la Croisière pour laquelle un projet de développement d'activités économiques est développé autour de la conservation de l'identité patrimoniale industrielle existante. Il est prévu l'ouverture aux activités commerciales sur la partie Ouest du site et une zone d'activité industrielle, artisanale ou commerciale sur la partie Est. La ville précise qu'il ne s'agit pas de favoriser l'implantation commerciale sur le site de la Croisière. Bien au contraire l'OAP du PLU 2017 prévoyait une zone exclusivement commerciale. La présente modification permet d'ouvrir les possibilités d'implantation d'entreprises artisanales et industrielles. Cette modification permet d'avoir une cohérence dans l'aménagement générale de ce site (zone économique) et le maintien de son identité industrielle.

commerces du centre ville. Bien que sollicité par mes soins sur ce sujet, l'association des commerçants Bollène ACTIV n'a pas déposé d'avis ou d'observation sur le projet. On peut donc considérer que cette association est satisfaite des informations communiquées par la mairie avant et pendant l'enquête et que cela vaut accord tacite.

Basé cette attractivité sur l'identité patrimoniale du site peut constituer un élan favorable vers un regain de dynamisme évitant de sombrer dans l'effet repoussoir que l'on peut malheureusement constater trop souvent dans certaines entrées de ville.

Dans sa remarque de M. Dubois soutient l'objectif proposé par la collectivité et souhaite une meilleure prise en compte des évolutions du climat, de la pollution atmosphérique et de la sécurité routière dans les futurs projets. La future réglementation proposée va dans ce sens en mettant l'accent sur les modes de déplacement doux, le traitement des liaisons paysagères avec le milieu naturel bordant le site.

- Objet 3 Délimiter un périmètre au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur de Valabrègues (périmètre EPF) afin d'interdire pendant une durée de cinq ans les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune.

Dans sa réponse aux remarques formulées en cours d'enquête, la ville précise que la modification 3 propose de figer un périmètre d'étude afin de permettre une réflexion globale sur ce quartier et d'éviter la problématique du « coup par coup » des opérations d'aménagement. Ce périmètre s'appuie sur une étude pré opérationnelle menée en parallèle par la collectivité.

Le choix des élus de se donner du temps pour élaborer un projet de requalification de l'entrée de ville est justifié par le temps nécessaire au choix d'objectifs, à l'élaboration des diagnostics et des études permettant d'aboutir à un projet d'aménagement global. Dans sa remarque, M. Dubois soutient l'objectif proposé par la collectivité et souhaite une meilleure prise en compte des évolutions du climat, de la pollution atmosphérique et de la sécurité routière dans les futurs projets. La ville a déjà rappelé la prise en compte de ces différents aspects dans le cadre de sa réponse concernant l'objet 1. Par ailleurs la ville précise qu'une concertation est prévue dans le cadre de cette étude avec différentes entités (associations, comité de quartier) afin de travailler sur les différentes étapes.

Ce site présente un réel attrait architectural industriel qu'il conviendrait de sauvegarder dans le traitement des futurs aménagement. Cela nécessite donc une réflexion globale permettant de définir les partis d'aménagements devant servir d'ossature à la sauvegarde des caractères industriels majeurs qu'il convient de conserver dans la future image du quartier.

- Objet 4 Actualiser la liste des emplacements réservés pour répondre au mieux au besoin de la commune et tenir compte des acquisitions réalisées.

La remarque formulée ne porte pas tant sur le choix des modifications des emplacements réservés portés au dossier, mais sur le souhait d'intégrer les Bollénois à la réflexion. La présente modification ne prend en compte qu'une mise à jour des emplacements réservés. La concertation publique sur la liste de ces emplacements réservés a déjà été menée dans le cadre de la révision du PLU de 2017. Toutefois une concertation pourra être proposée lors de l'élaboration des projets propres à ces différents emplacements réservés.

- Objet 5 Imposer un vide sanitaire de 0.70m et interdire les clôtures constituées de murs-pleins et murs bahuts dans les zones soumises au risques de ruissellement afin d'assurer une meilleure gestion de ce risque sur ces espaces.

La remarque de M Dubois tend à laisser le choix aux futurs propriétaires du mode de surélévation du niveau du premier plancher de leur future habitation. Sur le plan hydraulique, il ne semble pas y avoir d'impact spécifique lié au mode de construction pour la surélévation des planchers des habitations. L'obligation de surélévation du niveau de plancher paraît évidente en ce périmètre soumis aux risques de ruissellement. Compte tenu de la hauteur de 0.70m au dessus du TN, la technique du vide sanitaire semble le moyen de construction le mieux approprié mais il conviendrait d'en laisser le choix au constructeur.

Les interdictions en matière de clôtures sont tout à fait cohérentes avec les impératifs liés à la libre circulation des eaux de ruissellement.

- Objet 6 Imposer un vide sanitaire de 0.20m pour les constructions principales à usage d'habitation, dans les zones UB, UC et UD non identifiées comme soumises au risque de ruissellement.

Le fait que la hauteur de surélévation soit limitée à 0.20m conduit à un impact financier plus important selon le choix du mode de construction (vide sanitaire plus onéreux qu'un simple radier). Le fait d'imposer un vide sanitaire de 0.20m est-il justifié par un apport supérieur en matière de sécurité? Bien qu'il soit légitime d'imposer une surélévation du niveau de plancher de 0.20m, les contraintes hydrauliques ne semblent pas justifier le fait d'imposer la technique du vide sanitaire.

Dans sa réponse la ville souhaite laisser le libre choix aux constructeurs pour réaliser ces surélévations du niveau de plancher imposé par la nouvelle réglementation des objets 5 et 6.

- Objet 9 Revoir les dispositions relatives au stationnement au sein des zones UB, UC et UD.

Le fait d'imposer des places de stationnement visiteur dans l'élaboration des futurs projets de construction d'habitation n'est pas remis en question dans la remarque de M Dubois. Il évoque la nécessité de prévoir la modification du dimensionnement des futures places de stationnement en fonction des gabarits des nouveaux véhicules. La dimension minimum des places de stationnement est normée en France. Ces places ne pourraient être qu'agrandies et rien ne justifie un tel besoin spécifique au site concerné. Par contre il pourrait être

judicieux d'envisager l'aménagement de ces places de stationnement avec accompagnement d'espaces ombragés entraînant de ce fait une emprise foncière globalement plus importante par unité de place de stationnement.

Selon le service urbanisme de la ville de Bollène, le fait d'imposer un quota de places de stationnement visiteur répond à la demande générale des habitants. Cela n'a pas été démenti au cours de l'enquête publique.

3.4) remarques du commissaire enquêteur

Certains points de l'enquête n'ont pas fait l'objet de remarques du public, notamment:

- Objet 7 réglementation des toitures terrasse

Les toitures avec pentes et couverture en tuiles font partie du caractère architectural de la ville. L'absence de remarque liée à cet objet peut être considéré comme un accord tacite des habitants.

- Objet 8 précision en matière d'implantation en limites séparatives

Au cours d'une permanence, une personne du service urbanisme est venue m'expliquer les difficultés de compréhension que les propriétaires éprouvent pour la compréhension de la réglementation actuelle. Pour m'expliquer la nouvelle formulation du texte proposé, cette personne m'a fait un croquis très explicite. Après réflexion je considère que le texte proposé serait plus explicite en ajoutant la notion de **longueurs cumulées**. La ville a précisé qu'elle reprendra sa rédaction dans ce sens.

- Objet 10 Intégrer l'équipement sportif situé sur les parcelles BI 20, 31 et 32 dans un secteur dédié.

L'équipement sportif est relativement important avec des infrastructures sportives complètes et un ensemble de tribune de bonne qualité. Cet équipement est fortement utilisé du fait des multiples activités sportives offertes. Il est tout à fait justifié de créer un espace dédié à cet équipement sportif dans un secteur dédié encadrant les possibilités de construction et d'aménagement. Cela contribue à sa pérennisation

- Objet 11 Interdire les logements de fonction au sein des zones à vocation artisanale et industrielle (UE).

La présence de logements de fonction au sein d'activité est souvent source d'abus compte tenu des écarts entre les coûts du foncier en secteur logement et en secteur activités. DE plus cela génère souvent des conflits de nuisances en cas de reventes successives.

La difficulté du législateur réside dans le choix entre l'interdiction totale et l'autorisation pour des cas spécifiques parfaitement cernés. Le présent choix des élus d'interdire les constructions à usage d'habitation au sein de la zone UE n'a soulevé aucune remarque de la part des professionnels concernés et du public en général. Cette modification répond aussi aux attentes de la CCI.

- objet 12 Autoriser (sous conditions) en zone A les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Il s'agit de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique autorisant (sous conditions) les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement à la commercialisation des produits agricoles en zone agricole. Cela répond aux orientations actuelles du monde agricole qui souhaite développer les filières courtes et valoriser leurs productions.

4) AVIS MOTIVES

Au vu des avis favorables formulés par les personnes publiques associées,

Au vu de l'absence d'opposition notable du public pendant l'enquête publique. En effet les remarques ne portent jamais sur le fond des propositions, mais plutôt sur le détail ou la forme.

Au vu de l'analyse développée précédemment sur les différents objets du présent projet de modification n°3 du PLU, je considère que:

- Objet 1 Le projet apporte des principes d'aménagement ayant pour but de garantir une urbanisation cohérente et organisée de ces deux espaces. La nouvelle réglementation intègre les contraintes spécifiques des deux sites (proximité de l'autoroute, accessibilité, structuration des futures constructions et une insertion paysagère de qualité). L'ouverture à l'implantation de logements et/ou hébergements hôteliers est cohérente avec l'environnement urbain existant et va dans le sens des sollicitations déjà identifiées auprès de la ville.

- Objet 2 La nouvelle rédaction modifie la zone commerciale prévue initialement sur la moitié Ouest du site pour l'étendre à une implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales en cohérence avec la vocation initiale industrielle du site et avec le maintien du patrimoine industriel existant. Le projet futur prend en compte des constructions à vocation d'activités en cours sur la moitié Est du site. L'élargissement aux activités artisanales et industrielles de la zone Ouest initialement destinée au commerce paraît plus cohérent avec la sauvegarde des commerces du centre ville et avec le label «petite ville de demain» affiché par la ville de Bollène. L'organisation du futur quartier projeté autour de la gare et une ossature de cheminement doux constitue un atout de développement important en vue de potentielles implantations de centres de formation. L'aspect environnemental est pris en compte notamment au niveau de la liaison avec le milieu naturel bordant le site.

- Objet 3 La solution retenue par la ville de Bollène pour figer un périmètre d'étude afin de permettre une réflexion globale sur ce quartier et d'éviter la problématique du «coup par coup» des opérations d'aménagement semble cohérente avec le délai nécessaire à l'élaboration d'une réflexion globale permettant de définir les partis d'aménagements devant servir d'ossature à la sauvegarde de caractères industriels majeurs qu'il convient de conserver pour la future image du quartier. Le périmètre de réflexion défini au sein du projet modificatif s'appuie sur une étude pré opérationnelle menée en parallèle par la collectivité. Cela permet de limiter les nuisances inutiles au développement des activités et des habitations riveraines de la friche actuelle.

-Objet 4 La présente modification ne prend en compte qu'une mise à jour des emplacements réservés. La concertation publique sur la liste de ces emplacements réservés a déjà été menée dans le cadre de la révision du PLU de 2017. La mise à jour est nécessaire pour tenir compte des éventuelles mutations foncières et fluctuations de projets. Une concertation pourra être proposée lors de l'élaboration des projets propres à ces différents emplacements réservés.

- Objets 5 et 6 Les modifications proposées ont pour but d'améliorer la protection des habitations futures contre les risques liés au ruissellement. Le fait d'imposer une surélévation du niveau de plancher et régler le type de clôture semble justifié au vu des risques encourus. Toutefois il n'est pas justifié d'imposer le type de construction notamment pour une hauteur de 0.20m au dessus du terrain naturel. Dans sa réponse la ville a précisé sa volonté de laisser aux futurs constructeurs le choix du mode de surélévation satisfaisant aux contraintes de hauteur imposées dans le projet de modification.

- Objet 7 Les toitures avec pentes et couverture en tuiles font partie du caractère architectural de la ville. La réglementation des toitures terrasse s'intègre à la volonté de conserver une harmonie des toitures tout en s'adaptant aux contraintes techniques éventuelles justifiant la nécessité d'une toiture plate.

- Objet 8 le texte venant apporter des précisions en matière d'implantation en limites séparatives va être modifié pour intégrer la notion de longueurs cumulées.

- Objet 9 Le fait d'imposer un quota de places de stationnement visiteur répond à la demande générale des habitants. Il est préférable d'intégrer cette contrainte au niveau de l'élaboration des futurs projets plutôt que de pénaliser l'espace public via le stationnement sauvage pénalisant souvent l'usage des infrastructures et des espaces verts existants.

- Objet 10 Cet équipement sportif est situé en partie Sud de la ville et contribue à la bonne répartition des équipements sportifs sur l'ensemble de la ville. Les activités sportives variées offertes au sein de cet équipement répondent aux besoins des habitants du quartier et de l'ensemble de la ville. Cela se traduit par une forte fréquentation du public et des associations. Il est tout à fait justifié de créer un espace dédié à cet équipement sportif dans un secteur dédié encadrant les possibilités de construction et d'aménagement . Cela contribue à sa pérennisation et à la qualité et la diversité des offres sportives offertes sur le territoire de la ville de Bollène.

- Objet 11 La présence de logements de fonction au sein d'activités est souvent source d'abus et génère souvent des conflits de nuisances en cas de reventes successives. Le choix des élus d'interdire les constructions à usage d'habitation au sein de la zone UE constitue une réponse claire et adaptée pour éviter les conflits qui pourraient apparaître du fait des nuisances potentielles liées aux activités.

-objet 12 Il s'agit de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique autorisant (sous conditions) les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement à la commercialisation des produits agricoles en zone agricole. Cela répond aux orientations actuelles du monde agricole qui souhaite développer les filières courtes et valoriser leurs productions.

En conclusion, Je donne un avis favorable sur l'ensemble des 12 objets du projet de modification n°3 du PLU de Bollène.

Le 20 Mars 2024

Le commissaire enquêteur

Alain PIVERT

