

PREF. 04
04-11-00

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SORGUES

1. NOTE DE PRESENTATION

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUa - LA MARQUETTE

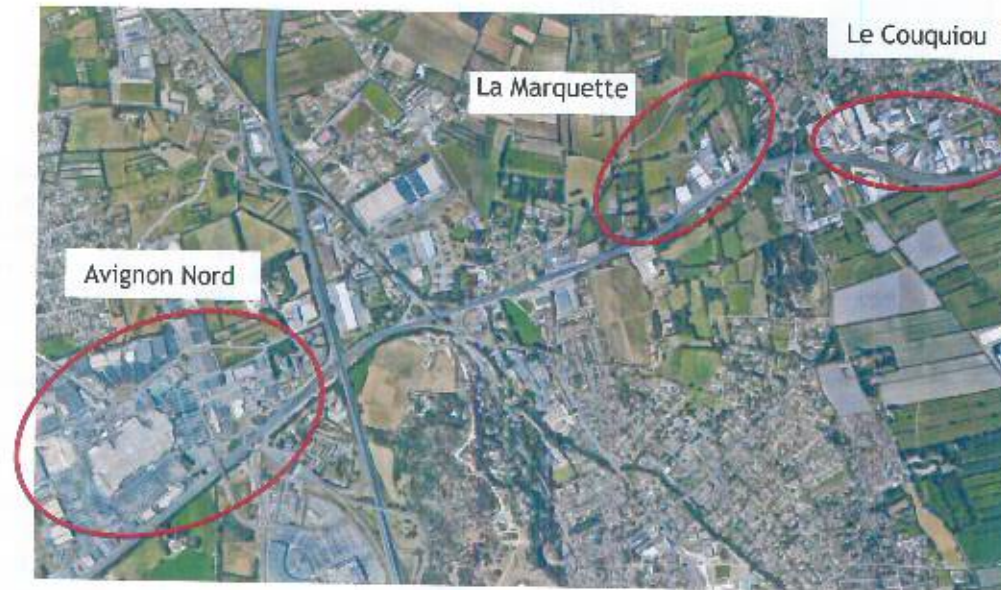
2010

CONTEXTE

SITUATION DU PROJET A L'ECHELLE REGIONALE

Le site de projet de la Marquette s'inscrit à proximité de la zone d'activités d'Avignon Nord à l'ouest et en continuité de la zone artisanale du Couquiou à l'est (commune d'Entraigues-sur-Sorgue).

L'intense développement de l'ensemble de ce secteur est en grande partie dû à la proximité de l'échangeur autoroutier Avignon Nord. Le site de projet est situé en extension d'une zone d'activité existante dite de La Marquette, située le long de la départementale D942. L'extension projetée impliquera un traitement paysager de la zone faisant l'interface entre cette zone d'activités et la zone agricole située plus au nord.



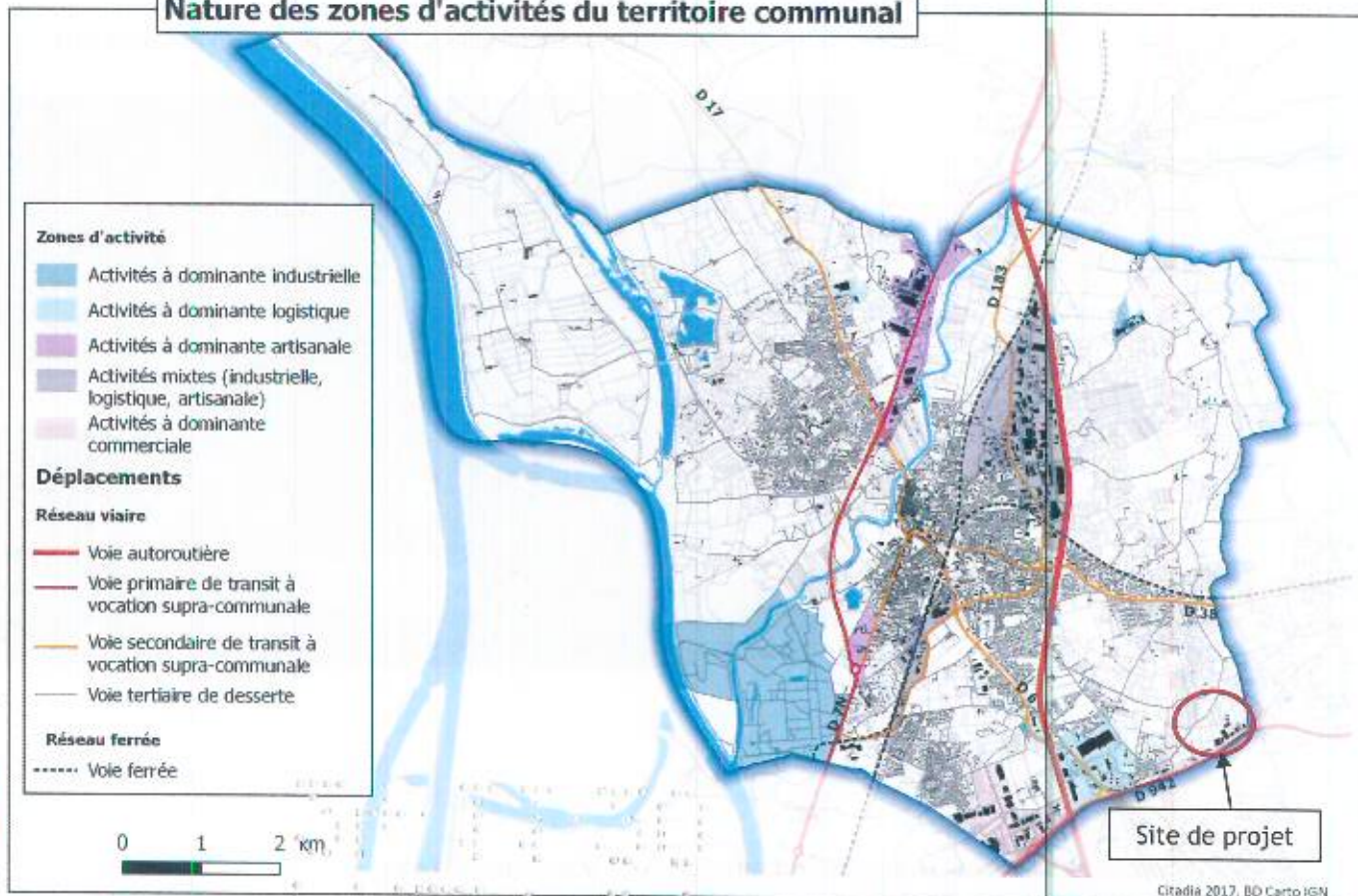
Vue aérienne du site et des zones économiques environnantes

SITUATION DU PROJET AU SEIN DE LA COMMUNE

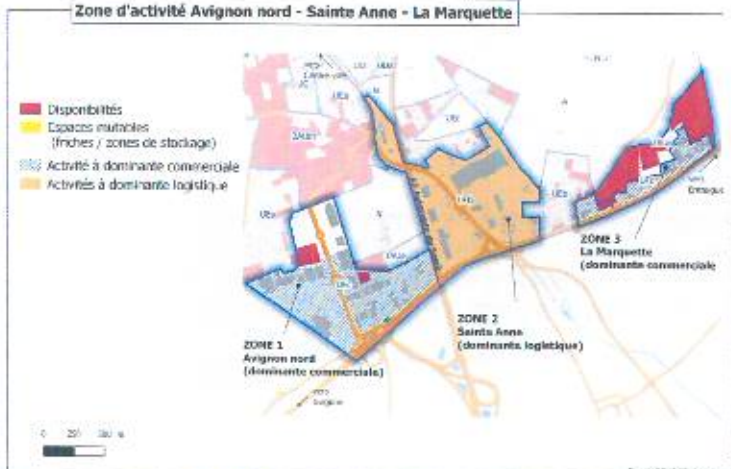
Les terrains concernés par le projet se situent en limite sud-est de la commune, plus précisément à l'ouest de l'autoroute A7 et en bordure de la départementale D942. Ils s'inscrivent à 6kms du centre-ville. La vocation souhaitée pour ces terrains est l'accueil d'activités économiques. Le site de projet se situe à proximité de la zone d'activités de Sainte-Anne à dominante logistique ainsi que de la zone commerciale d'Avignon Nord.

L'ouverture à l'urbanisation de ce site est motivée par sa proximité directe avec la partie sud de la Zone d'Activités de la Marquette qui constituera sa continuité, et par le caractère économique déjà présent au sud de la commune.

Nature des zones d'activités du territoire communal

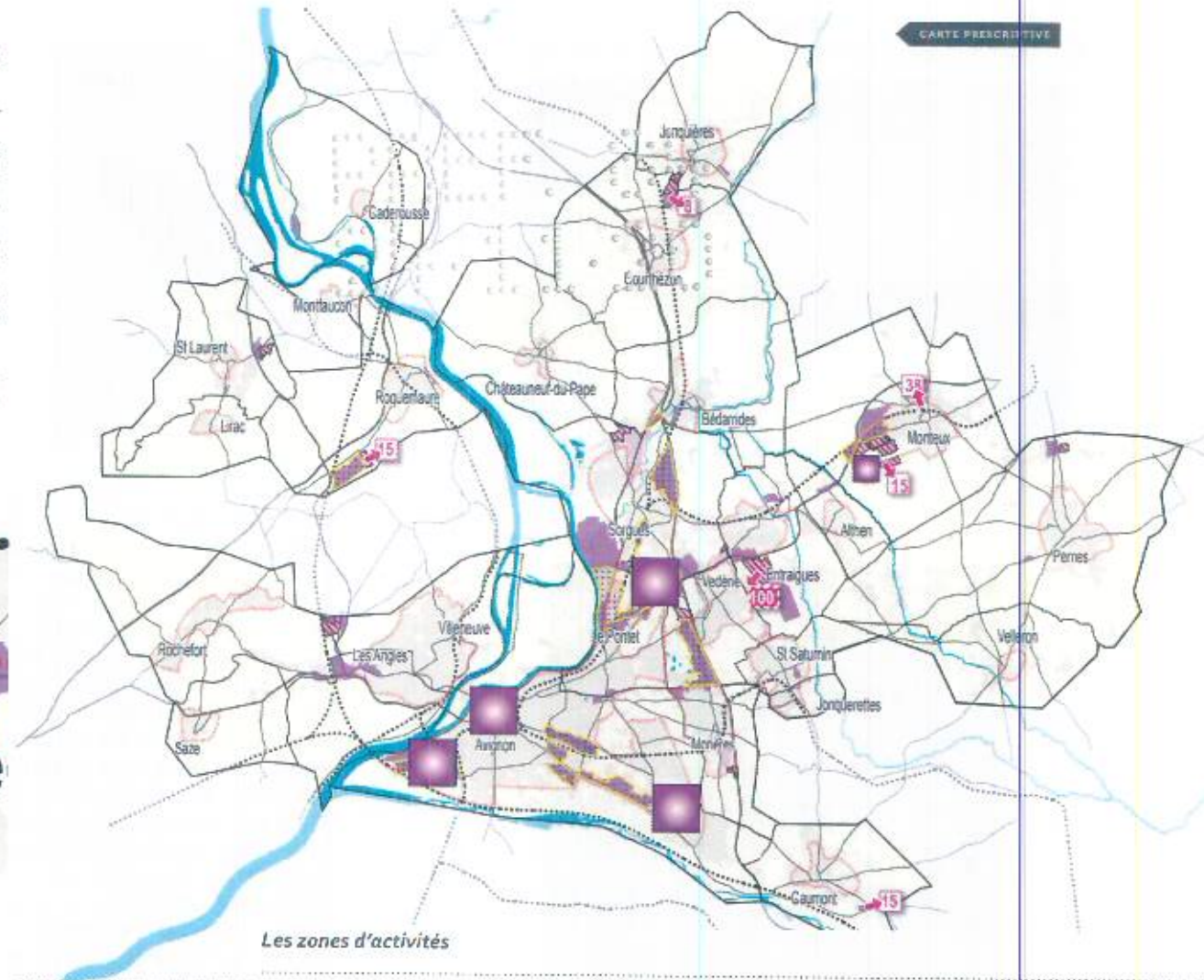
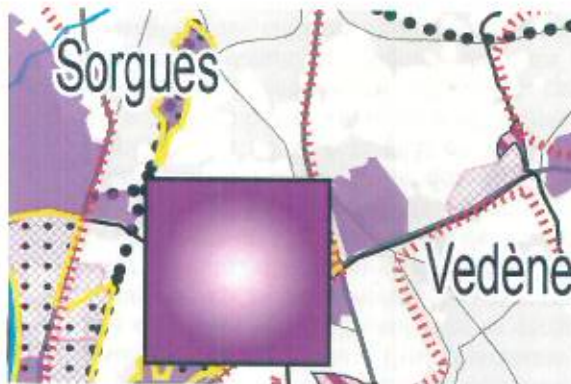


Zone d'activité Avignon nord - Sainte Anne - La Marquette



SITUATION PAR RAPPORT AUX AMBITIONS DU SCOT

La zone 2AUa de la ZA La Marquette du PLU en vigueur se place au cœur du défi n°3 du Document d'Orientation Générale du SCOT du Bassin de Vie d'Avignon visant à « Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace ». En effet, la zone est identifiée en tant que zone d'intérêt intercommunal. L'extension de la ZA de la Marquette est prévue au Document d'orientations du SCOT.



Les zones d'activités

Développer une politique de densification et de requalification dans les zones d'activités aujourd'hui remplies

Aménager les extensions et les créations de zones d'activités prévues dans les 20 ans d'application du SCOT

SITE DE PROJET

Le site de projet, d'une superficie d'environ 15 hectares, constitue un secteur stratégique pour l'implantation d'activités économiques au sein de la commune. En effet, se situant à proximité de deux zones économiques (l'une commerciale et l'autre à dominante logistique) d'importance majeure dans la commune et en continuité de la zone artisanale du Couquiou à l'est (commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue), le site de projet viendrait renforcer le caractère économique du sud de la commune. La ZA de la Marquette est longée au sud par la voie rapide qui relie les villes d'Avignon et de Carpentras (D942). Un lotissement borde la partie est du site. Le Chemin du Plan du Milieu qui assure la desserte de toute la partie nord de la zone sera à requalifier en vue de l'ouverture à l'urbanisation des terrains. Ce chemin fait l'objet d'un Emplacement Réservé au PLU en vigueur. Le Chemin du Plan du Milieu offre une visibilité sur le site de projet : il s'agit pour la plupart de parcelles agricoles encore cultivables. Les haies d'arbres que l'on peut apercevoir depuis le chemin du Plan du Milieu témoignent de la séparation des cultures et du passé agricole du site. Ce dernier est dans l'ensemble relativement plat et ne nécessite pas d'aménagements trop importants pour l'implantation de futures entreprises.



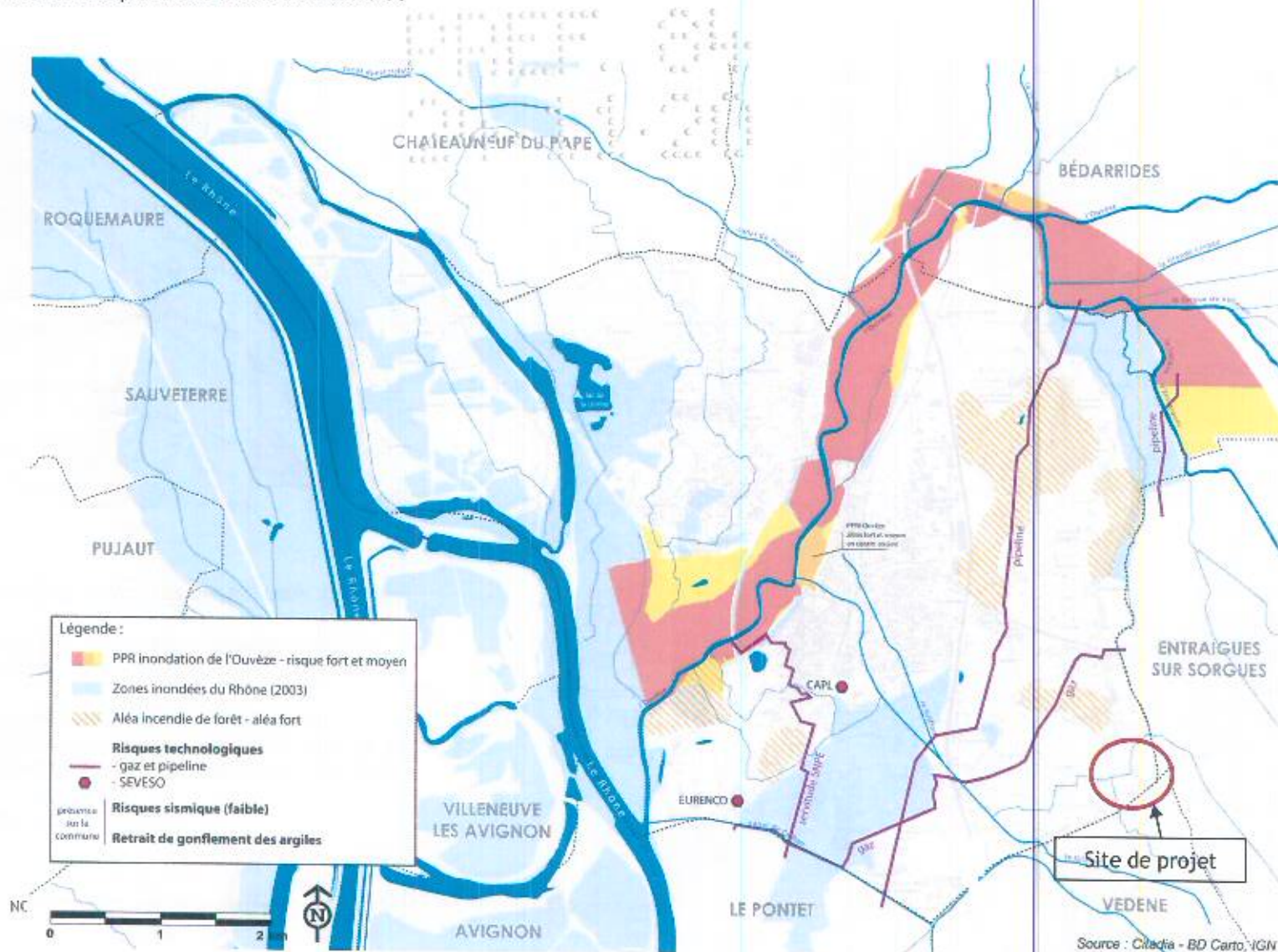
Vue aérienne de La Marquette



Vue sur le site de projet depuis le Chemin du Plan du Milieu

SITUATION DES TERRAINS AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Ce site est situé en dehors des zones de risque naturel et des secteurs de protection environnementale.

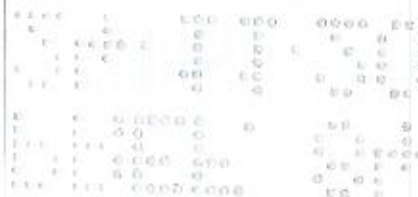
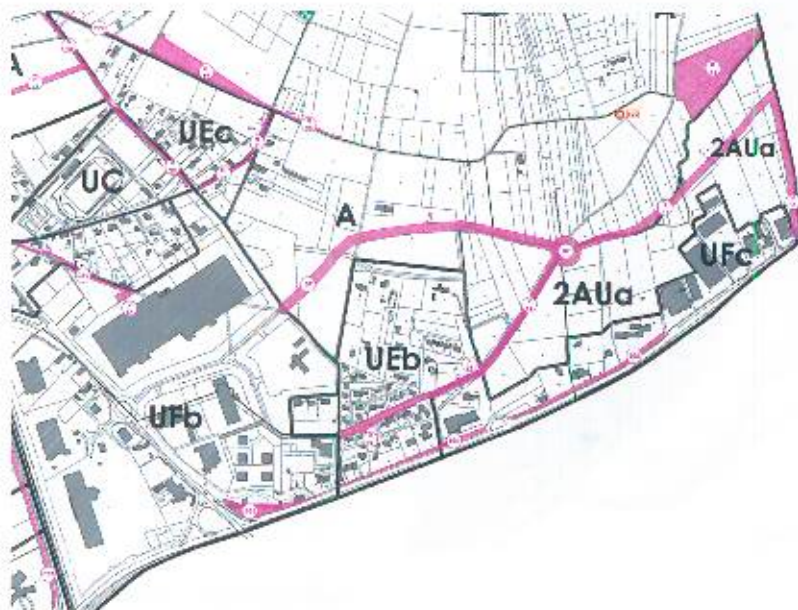


DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

Les terrains objet de la présente modification sont classés en zone 2AUa au PLU en vigueur avec un emplacement réservé n°V11 au nord de la zone pour la desserte nord de la Zone d'Activité de la Marquette.

La zone 2AU est une zone à urbaniser dite « stricte » dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ultérieure du PLU.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUa spécialisé dans l'accueil d'activités économiques.



LE PROJET

Le projet concerne l'ouverture à l'urbanisation des terrains sur la partie nord de la Zone d'Activités de la Marquette, en zone 2AUa du PLU en vigueur. Il sera nécessaire de reclasser la zone en 1AUb.

Cet espace, d'une superficie d'environ 15 hectares, est destiné à l'accueil d'activités économiques. Les vocations envisagées pour ce site sont :

- Les activités industrielles,
- Les activités en lien avec l'artisanat,
- Les bureaux,
- Les entrepôts liés à l'activité principale,
- Les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone,
- L'affouillement/exhaussement de sol strictement liés à la réalisation de voies et réseaux ou aux activités autorisées.

Un projet potentiel d'implantation d'une usine agro-alimentaire sur 5 hectares est envisagé.

Hauteur : les constructions ne dépasseront pas la règle de hauteur à 18.5m à l'égout de la zone UF.



