

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SORGUES

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

Version pour arrêt : mars 2025



Sommaire

PARTIE 1 : AVANT-PROPOS – UN PROJET DE TERRITOIRE ENCADRE PAR DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 7
1. LE CONTEXTE COMMUNAL ET ADMINISTRATIF..... 8

1.1. LE TERRITOIRE SORGUAIS 8

1.2. UNE COMMUNE APPARTENANT A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LES SORGUES DU COMTAT (CASC) 11

2. ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES 13

2.1. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE PACA..... 13

2.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) 14

2.3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CASC 17

2.4. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU) 17

2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027 18

2.6. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) 2022-2027 19

2.7. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE PACA 20

2.8. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CASC 20

PARTIE 2 - DIAGNOSTIC 21
DIAGNOSTIC TERRITORIAL : SORGUES, UNE VILLE JEUNE ET DYNAMIQUE 22
1. INTRODUCTION : SORGUES, UNE VILLE D'EAU 23
2. STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE..... 24

2.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE 24

 2.1.1. *Un ralentissement de la croissance démographique..... 24*

2.2. EVOLUTION DU PROFIL DES MENAGES 26

 2.2.1. *Une population qui reste jeune malgré un vieillissement de la population 26*

 2.2.2. *Une diminution des ménages d'une personne 27*

 2.2.3. *Un revenu médian des foyers fiscaux faible 28*

 2.2.4. *Un prix de l'immobilier très accessible 28*
3. LE PARC DE LOGEMENTS30

3.1. UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU 30

 3.1.1. *Une part de nouvelles constructions sur la période passée importante 30*

 3.1.2. *Un parc relativement ancien en voie de renouvellement 30*

3.2. UN MARCHÉ DU LOGEMENT ORIENTÉ VERS LES RÉSIDENCES PRINCIPALES 31

 3.2.1. *La prédominance des résidences principales..... 31*

 3.2.2. *La prégnance du logement individuel..... 32*

 3.2.3. *Des résidents principalement propriétaires..... 33*

 3.2.4. *Un marché immobilier accessible..... 34*

3.3. LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL 34

3.4. LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU PATRIMOINE 36

4. UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE39

4.1. UN BASSIN D'EMPLOIS ATTRACTIF 39

4.1.1.	<i>Un taux d'activité en constante augmentation</i>	39	5.1.1.	<i>L'accessibilité supra-communale</i>	67
4.1.2.	<i>Un nombre d'emplois en légère diminution mais qui reste important</i>	40	5.1.2.	<i>La desserte communale</i>	70
4.1.3.	<i>Des migrations domicile-Travail de proximité</i>	41	5.1.3.	<i>Le stationnement</i>	71
4.1.4.	<i>Une population active tertiarisée</i>	43	5.2.	TRANSPORTS COLLECTIFS	73
4.2.	ZOOM SUR LES ZONES D'ACTIVITES.....	46	5.2.1.	<i>Le réseau bus</i>	73
4.2.1.	<i>Zone d'activités du Fournalet 1, 2, 3 et 4</i>	48	5.2.2.	<i>Le réseau SNCF et le site stratégique de la Gare</i>	74
4.2.2.	<i>Zone d'activités de la Malautière</i>	50	5.3.	LA LOGISTIQUE.....	75
4.2.3.	<i>Zone d'activités Avignon Nord/ ZAC Portes de Vaucluse</i>	52	5.4.	LES MOBILITES DOUCES.....	76
4.2.4.	<i>Zone d'activités Sainte-Anne</i>	53	5.4.1.	<i>Un maillage à renforcer</i>	76
4.2.5.	<i>Zone d'activités de la Marquette</i>	54	5.4.2.	<i>Le vélo touristique</i>	76
4.3.	LES SPECIFICITES DU TISSU ECONOMIQUE.....	57	6. EQUIPEMENTS ET TISSU COMMERCIAL	78	
4.3.1.	<i>Une prédominance des commerces et services</i>	57	6.1.	UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS	78
4.3.2.	<i>Un tissu économique alliant petits et grands établissements</i>	57	6.1.1.	<i>Services publics</i>	78
4.3.3.	<i>Un tissu économique dynamique</i>	58	6.1.2.	<i>Equipements scolaires</i>	78
4.4.	LE SECTEUR AGRICOLE	59	6.1.3.	<i>Equipements culturels, sportifs et de loisirs</i>	79
4.5.	LES ACTIVITES TOURISTIQUES	64	6.1.4.	<i>Equipements sanitaires et sociaux</i>	81
4.5.1.	<i>La découverte du patrimoine</i>	64	6.2.	OFFRE COMMERCIALE	82
4.5.2.	<i>La découverte de la nature</i>	64	6.2.1.	<i>L'offre globale</i>	82
4.5.3.	<i>Les capacités d'accueil</i>	65	6.2.2.	<i>L'évolution des commerces en centre-ville</i>	83
5. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DEPLACEMENTS	67		6.2.3.	<i>Des acteurs pour la revitalisation commerciale</i>	84
5.1.	RESEAU VIAIRE.....	67	6.3.	LES ESPACES PUBLICS.....	85
			6.3.1.	<i>Les fontaines</i>	85

6.3.2. Les places.....	85	7.4.4. Accessibilité et desserte.....	101
6.3.3. Les rues.....	86	7.4.5. Enjeux.....	102
6.3.4. Les espaces verts.....	87	7.5. SECTEUR 4 : QUARTIER LE JONCAS.....	104
7. LES QUARTIERS DE LA COMMUNE : MORPHOLOGIES.....	88	7.5.1. Morphologie et paysage.....	104
7.1. ANALYSE DU TISSU RESIDENTIEL DE LA COMMUNE DE SORGUES ET PRESENTATION DES DIFFERENTS SECTEURS.....	89	7.5.2. Le bâti :.....	105
7.2. SECTEUR 1 : SECTEUR CENTRE : ROUTE D'AVIGNON - CENTRE-VILLE.....	90	7.5.3. Equipements et commerces.....	105
7.2.1. Morphologie et espaces publics.....	90	7.5.4. Accessibilité et desserte.....	105
7.2.2. Le bâti.....	91	7.5.5. Enjeux.....	106
7.2.3. Equipements et commerces.....	92	7.6. SECTEUR 5 : QUARTIER LA MONTAGNE.....	108
7.2.4. Accessibilité et desserte.....	93	7.6.1. Morphologie et paysage.....	108
7.2.5. Enjeux.....	94	7.6.2. Le Bâti.....	108
7.3. SECTEUR 2 : QUARTIER CHAFFUNES.....	96	7.6.3. Equipements et commerces.....	108
7.3.1. Morphologie et paysage.....	96	7.6.4. Accessibilité et desserte.....	108
7.3.2. Le bâti.....	97	7.6.5. Enjeux.....	108
7.3.3. Equipements et commerces.....	97	CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	110
7.3.4. Accessibilité et desserte.....	97	1. L'ARMATURE PAYSAGERE DU TERRITOIRE COMME SOCLE DU PROJET....	111
7.3.5. Enjeux.....	98	1.1. UN TERRITOIRE DE CONFLUENCE.....	111
7.4. SECTEUR 3. SECTEUR SUD : AVIGNON NORD, BADAFFIER, POINSARDE.....	100	1.2. DES PAYSAGES NATURELS DE GRANDE QUALITE.....	115
7.4.1. Morphologie et paysage.....	100	1.3. DES PAYSAGES MODERNES CLOISONNES ET PEU LISIBLES.....	117
7.4.2. Le bâti.....	101	1.4. DES ENTREES DE VILLE PEU IDENTITAIRES, DES ESPACES PLUS CONFIDENTIELS A REVELER	120
7.4.3. equipements et commerces.....	101	1.5. UNE HISTOIRE RICHE A L'ORIGINE D'UN IMPORTANT PATRIMOINE CULTUREL.....	121

1.5.1.	Les monuments historiques inscrits au titre de la loi 1913.....	121	3.2.2.	L'énergie utilisée.....	172
1.5.2.	Le château de brantes protégé par un site patrimonial remarquable et par un périmètre de protection des abords de monuments historique de 500 m.....	123	3.2.3.	La production d'énergie.....	173
1.5.3.	Le patrimoine archéologique.....	124	3.2.4.	Le potentiel de développement des énergies renouvelables	173
2.	DES RICHESSES ECOLOGIQUES RECONNUES A DIVERS TITRES.....	128	4.	NUISANCES ET POLLUTIONS	176
2.1.	LES PERIMETRES DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITE.....	130	4.1.	QUALITE DE L'AIR	176
2.1.1.	Le réseau Natura 2000	130	4.2.	POLLUTIONS DES SOLS	180
2.1.2.	Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.....	142	4.3.	BRUIT	181
2.1.3.	Les Zones Humides, habitats privilégiés d'une biodiversité riche	146	4.4.	LE RESEAU ELECTRIQUE	182
2.2.	LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB).....	148	4.5.	GESTION DES DECHETS	183
2.2.1.	Notions principales.....	148	5.	LES RISQUES MAJEURS	185
2.2.2.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	150	5.1.	RISQUES NATURELS.....	185
1.1.1.	La TVB du SCoT du Bassin de vie d'Avignon	151	5.1.1.	Risque Inondation.....	185
2.2.3.	La TVB : analyse plus détaillée à l'échelle de la commune	153	5.1.2.	Risque feux de forêt.....	201
3.	LES RESSOURCES.....	158	5.1.3.	Le risque sismique	205
3.1.	L'EAU ET LA QUALITE DE L'EAU	158	5.1.4.	Le risque de retrait-gonflement des argiles.....	205
3.1.1.	La Directive Cadre sur l'Eau.....	158	5.1.5.	Le risque de mouvement de terrain.....	207
3.1.2.	SDAGE 2022-2027	158	5.2.	RISQUES TECHNOLOGIQUES.....	208
3.1.3.	Gestion des ressources en eau.....	163	5.2.1.	Les canalisations de transports de matière dangereuses.....	208
3.2.	RESSOURCES ENERGETIQUES.....	172	5.2.2.	Les installations classées	210
3.2.1.	La consommation énergétique.....	172	6.	SYNTHESE DES ENJEUX	216
			6.1.	DES ENJEUX DE PRESERVATION	216
			6.2.	DES ENJEUX DE REQUALIFICATION PAYSAGERE	216

6.3. DES ENJEUX ECONOMIQUES..... 217

PARTIE 1 : AVANT-PROPOS - UN PROJET DE TERRITOIRE ENCADRE PAR DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. LE CONTEXTE COMMUNAL ET ADMINISTRATIF

1.1. LE TERRITOIRE SORGUAIS

Sorgues compte, en 2020, 18 930 habitants. C'est une commune de 3 340 hectares, qui appartient à l'entité géographique du couloir rhodanien. Celle-ci est séparée de la plaine du Comtat par une rupture topographique que constitue la ligne de collines des secteurs la Montagne, de la colline de Sève et de la montagne Sainte-Anne à Vedène.

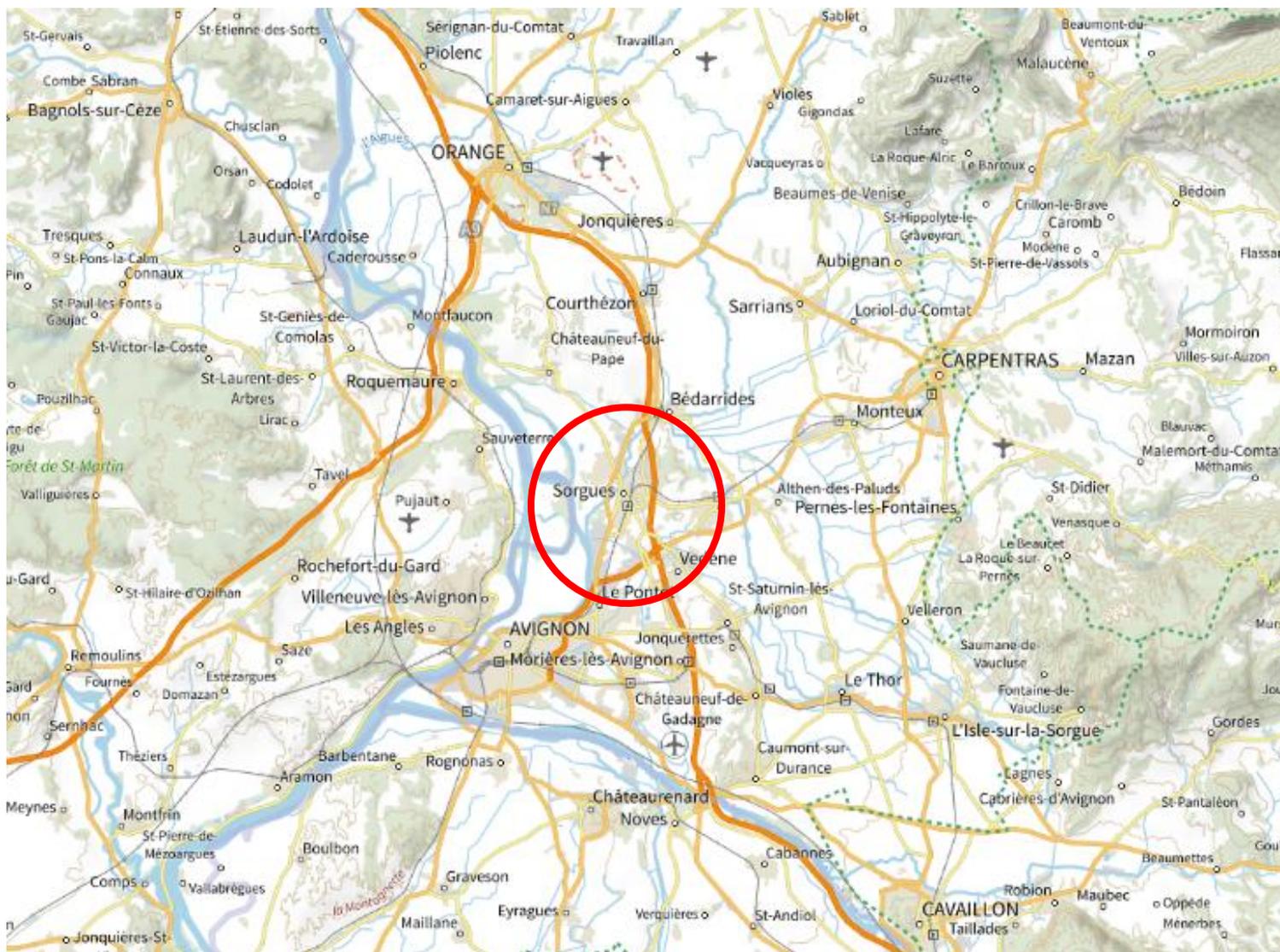
Ville de plaine dont le centre historique s'est installé sur la rive gauche de la rivière Ouvèze, Sorgues présente sur le plan géographique une configuration originale.

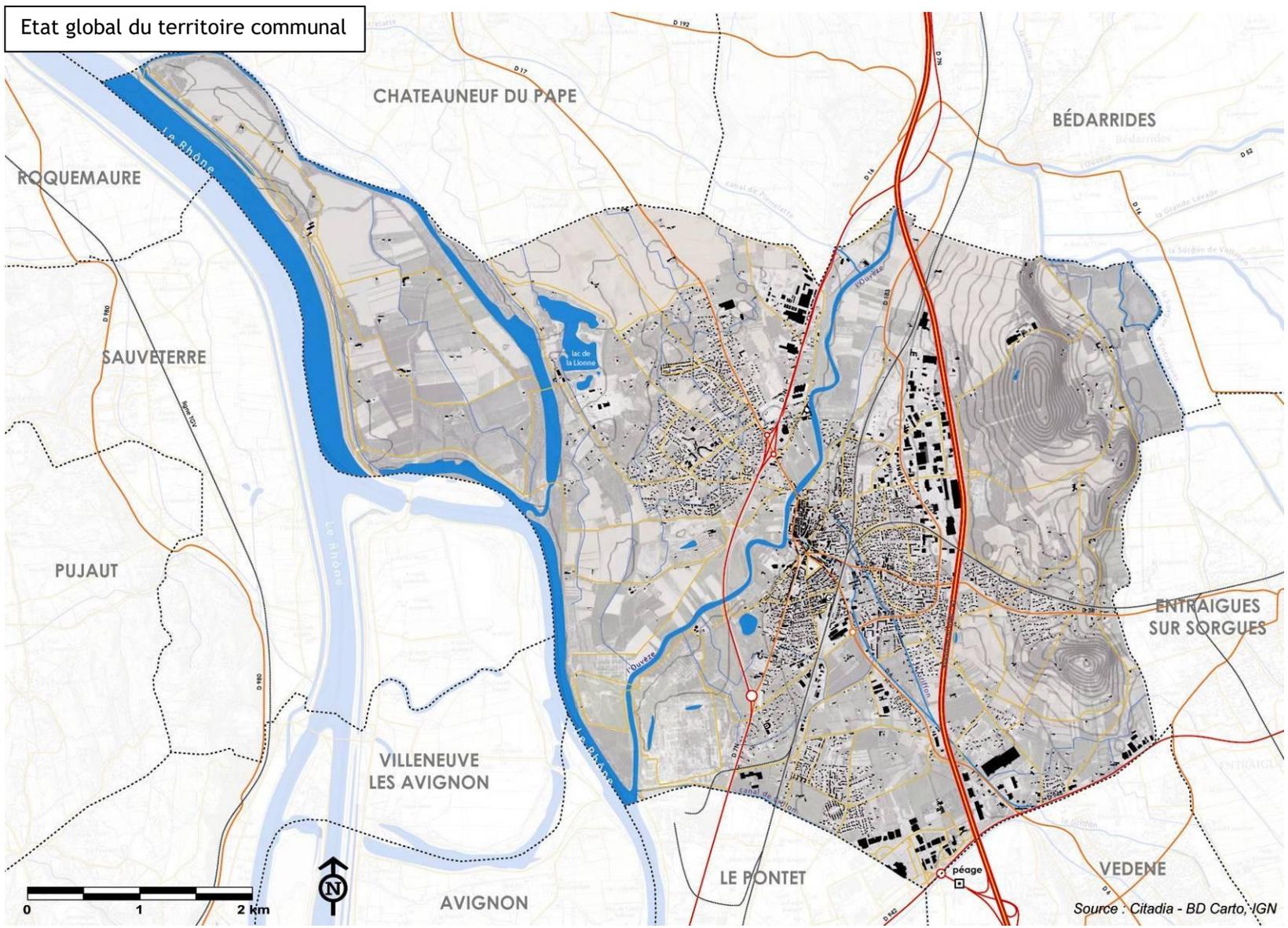
Son territoire se décompose ainsi en plusieurs entités bien identifiables :

- L'île de l'Oiselet, une entité alliant nature et agriculture, fermement limitée à l'Ouest par les digues du Rhône canalisé et à l'Est par le bras naturel des Arméniers ;
- La plaine rive droite de l'Ouvèze au niveau de laquelle s'est développé le quartier des Chaffunes, détaché du reste de la ville, descendant en pente douce vers le Sud depuis les coteaux de Châteauneuf-du-Pape et se terminant par la zone de confluence Rhône-Ouvèze ;
- La plaine rive gauche de l'Ouvèze au niveau de laquelle la ville s'est initialement implantée et largement développée, s'étendant aujourd'hui jusqu'au secteur la Montagne ;
- Les reliefs des secteurs de la Montagne et de Sève, marqués par des espaces boisés encore remarquables bien que menacés par un phénomène généralisé de mitage ;
- L'extrémité Est du territoire appartenant à la vaste plaine Comtadine.

La ville approche aujourd'hui les limites d'un espace de plus en plus compté :

- Le risque d'inondation généré par les crues de l'Ouvèze limite l'extension des espaces urbanisés vers l'Ouest et le Nord, dans la continuité du centre urbain ;
- Au Sud-Est, la poudrerie constitue depuis longtemps un blocage au développement urbain en raison du risque technologique ;
- À l'Est, l'autoroute a impulsé un développement longitudinal du centre urbain dans la direction Nord-Sud ; c'est ainsi que, par exemple, elle délimite clairement la zone industrielle du Fournalet de la zone naturelle du secteur la Montagne, cette barrière ayant cependant été franchie au droit de la route d'Entraigues-sur-Sorgues où un quartier résidentiel est présent ;
- Au Sud, le domaine de Brantes marque l'articulation entre le centre urbain auquel s'ajoutent sa périphérie et le site d'Avignon Nord.

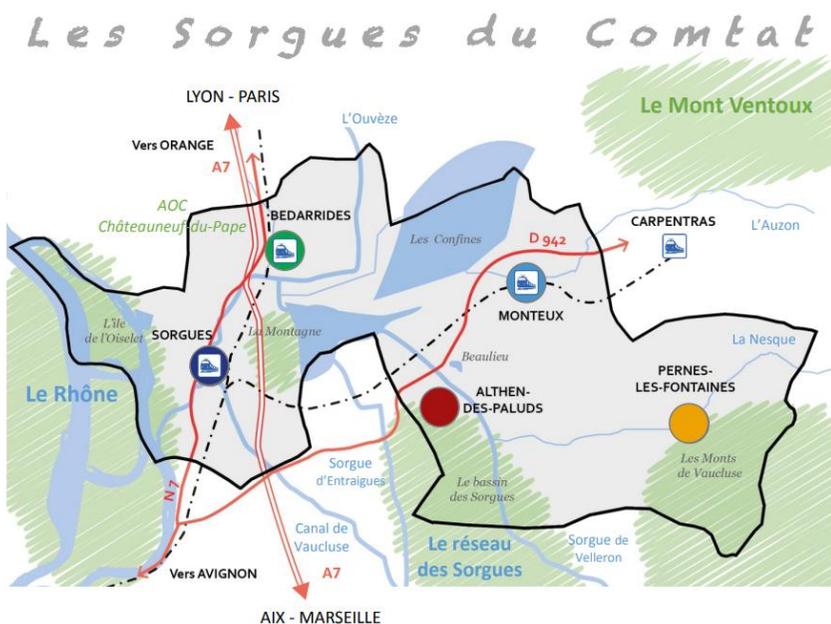




1.2. UNE COMMUNE APPARTENANT A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LES SORGUES DU COMTAT (CASC)

La commune de Sorgues fait partie de la Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat (CASC). Cet EPCI était initialement une communauté de communes, créée par l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2001, il est devenu communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2022. La CASC regroupe, depuis le 1^{er} janvier 2017, cinq communes :

- Althen-des-Paluds
- Bédarrides ;
- Pernes-les-Fontaines ;
- Sorgues ;
- Montoux, dont elle est le siège.



Cette nouvelle entité à la fois spatiale et humaine permet progressivement de développer des réflexions et des actions sur un espace géographique élargi au-delà des limites communales. La CASC a été initialement créée autour d'une double problématique, « unir les forces de chaque commune tout en respectant leurs identités respectives ». La volonté de sa mise en œuvre s'illustre par l'importance des compétences transférées et affirme la place des Sorgues du Comtat parmi les communautés de projet.

Elles concernent notamment :

- L'aménagement de l'espace, l'harmonisation des documents cadre d'urbanisme régissant distinctement chaque commune ;
- Les actions de développement économique intéressant l'ensemble de l'intercommunalité : aménagement des zones d'activités, accueil et extension des entreprises, développement d'actions d'implantations en faveur du tourisme dont la création d'offices du tourisme ;
- Les actions sociales, culturelles et sportives ;
- La protection et la mise en valeur de l'environnement, entretien des espaces verts et espaces publics extérieurs, aménagements, gestion, entretien et restauration des cours d'eau, milieux aquatiques et terrestre associés, exploitation et entretien des équipements, prévision et prévention, information et sensibilisation de la population au risque (inondation...) ;
- La politique du logement et cadre de vie : élaboration, mise en œuvre opérationnelle, suivi et évaluation du Programme Local de l'Habitat, élaboration et mise en œuvre d'une OPAH communautaire ;
- La politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville.

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASC est en cours d'élaboration. Il a été lancé le 27/02/2017 par le conseil communautaire.

Ce document devra notamment répondre à divers enjeux tels que l'estimation des besoins en fonction des dynamiques socio-

démographiques, la répartition des logements, le renouvellement urbain et la réhabilitation des centres anciens (logements vacants, performances énergétiques, adaptation des logements...), ou le développement d'un habitat durable et adapté (personnes âgées, à mobilité réduite...).

2. ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU de la commune de Sorgues est concerné par les plans ou programmes décrits ci-après. L'analyse de la compatibilité avec ces différents plans est réalisée au sein du rapport de présentation, volet justifications.

2.1. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE PACA

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, a été adopté le 26 juin 2019. Instauré par la loi NOTRe, il fixe une stratégie régionale à moyen et court termes (2030-2050) sur divers domaines : l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

Le SCoT et, de fait, le PLU, doivent être compatibles avec les règles du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) et prendre en compte ses objectifs.

Le SRADDET a choisi de suivre trois lignes directrices :

- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :
 - Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique ;
 - Concilier attractivité et aménagement durable du territoire ;
 - Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource ;

- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :
 - Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités ;
 - Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine ;
 - Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques ;
- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :
 - Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires ;
 - Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie ;
 - Développer échanges et réciprocity entre territoires.

Le SRADDET prône un mode de développement urbain plus vertueux et retient quatre typologies urbaines associées à quatre densités :

- Centre agglomération (plus de 120 logements / ha) ;
- Centre-ville (70 logements / ha) ;
- Périurbain dense (30 logements / ha) ;
- Périurbain peu dense (20 logements / ha).

2.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

Le SCoT du bassin de vie d'Avignon, qui a fait l'objet d'un arrêté inter-préfectoral de création datant du 30 septembre 2003, a été approuvé le 16 décembre 2011. Il regroupe 34 communes réparties, sur 4 EPCI :

- Le Grand Avignon ;
- La Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange ;
- La Communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat ;
- La Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence.

Le territoire se situe à cheval sur deux régions (Provence-Alpes-Côte d'Azur et Languedoc Roussillon) et deux départements (Vaucluse et Gard), et s'étendant sur 770,79 km². Il regroupe 308 222 habitants et 125 360 emplois en 2017.

2 ans après son approbation, les élus ont décidé le 1er juillet 2013 d'engager la révision du SCoT. L'objectif est d'adapter le projet aux nouveaux enjeux, aux évolutions du contexte et à l'élargissement du périmètre du SCoT. Le SCoT en révision a été arrêté en décembre 2019. Cependant, au regard des avis rendus par les PPA suite à l'arrêt, et des nouvelles évolutions législatives structurantes durant l'année 2021 avec la loi Climat et Résilience et l'Ordonnance de modernisation des SCoT, il est apparu que le SCoT avait des bases juridiques trop fragiles. Ainsi le comité syndical du 23 mai 2022 a décidé de prescrire une nouvelle révision du SCoT approuvé de 2011. C'est donc ce dernier qui est toujours en vigueur.

L'ambition du SCoT du bassin de vie d'Avignon est de relever les quatre défis suivants :

- Tirer parti du positionnement stratégique du grand bassin de vie d'Avignon dans le contexte régional.
- Maintenir une attractivité productive, durable et maîtrisée.
- Etablir un contrat foncier durable.
- Promouvoir un urbanisme innovant et intégré.

L'ambition démographique du SCoT a été d'accueillir 31 000 nouveaux habitants à l'horizon 2020. Le SCoT définit les grands équilibres démographiques suivants :

- Accueillir 60% de la croissance démographique, soit environ 18 600 habitants dans le cœur urbain (constitué des communes d'Avignon, Villeneuve-lès-Avignon, Les Angles, Le Pontet, **Sorgues** et Morières-les-Avignon).
- Accueillir 30% de la croissance démographique, soit 9 300 habitants sur les axes de développement qui correspondent aux lignes de force du territoire où se concentrent les flux (constitués des communes de Monteux, Entraigues-sur-Sorgues, Courthézon, Roquemaure, Vedène, Rochefort-du-Gard, Pernes-les-Fontaines, Bédarrides et Jonquières).
- Accueillir 10% de la croissance démographique, soit 3 100 habitants dans les pôles villageois (constitués des communes de Caumont-sur-Durance, Jonquerettes, Lirac, Montfaucon, Saint-Saturnin-les-Avignon, Saze, Saint-Laurent-des-Arbres, Châteauneuf-du-Pape, Althen-des-Paluds et Velleron).

Les élus du bassin de vie d'Avignon ont souhaité accompagner cette croissance démographique par une politique économique volontariste capable de créer près de 17 000 emplois à l'horizon 2020. La volonté politique est de maintenir une économie diversifiée (l'économie du bassin

de vie d'Avignon est assez équilibrée entre les quatre bases de l'économie : base résidentielle, base productive, base publique et base socio-sanitaire).

Les principes d'urbanisme retenus pour le développement économique du SCoT sont les suivants :

- Réserver le foncier en zone d'activités « pure » pour les activités économiques non compatibles avec la mixité d'un quartier d'habitat.
- Favoriser l'implantation d'activités économiques dans les quartiers dès lors qu'elles sont compatibles, voire complémentaires avec l'habitat. Les quartiers autour des gares sont des sites stratégiques pour ce type de développement.

Dans les deux cas, pour les besoins en matière de zones d'activités ou de quartiers mixtes, tous les efforts devront être mis en œuvre pour réinvestir l'existant.

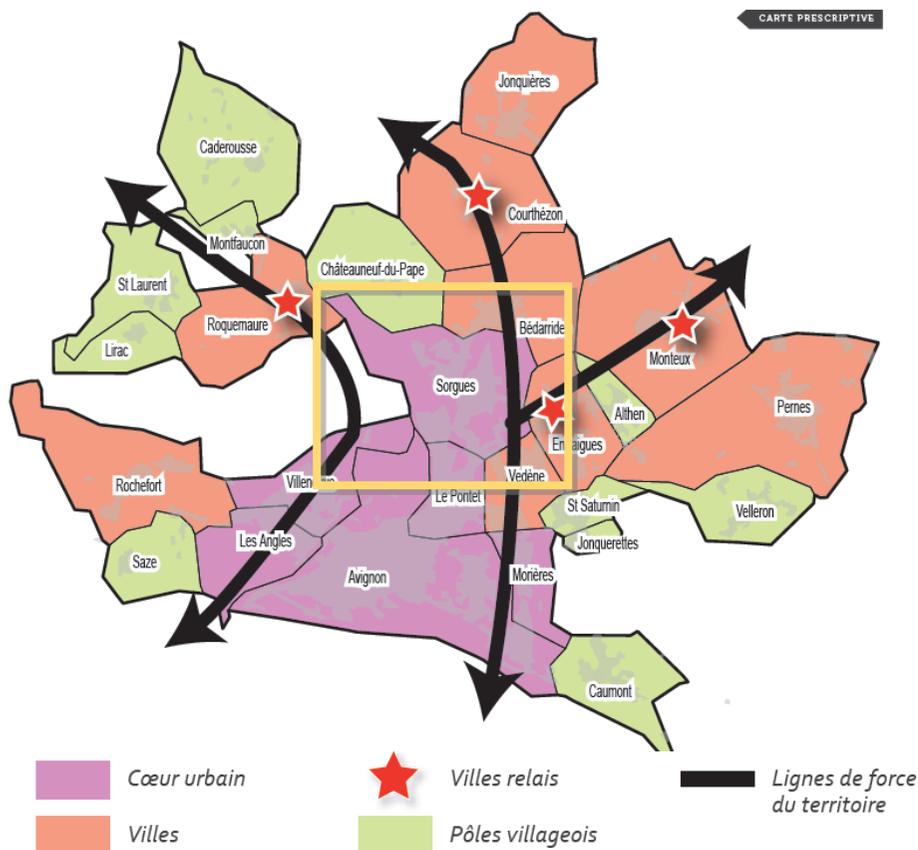
Les orientations proposées concernant l'agriculture :

- Maintenir la rentabilité des entreprises pour faire face à la concurrence internationale,
- Développer les circuits courts, la vente directe en lien avec les besoins d'un bassin de consommation important et des touristes,
- Développer l'organisation économique,
- Renforcer l'identification et la promotion des produits,
- Mettre en place des outils permettant un maintien de l'agriculture sur le long terme, un prix du foncier abordable notamment pour les jeunes agriculteurs qui démarrent leur activité.

Les principes d'un contrat foncier durable :

- Réinvestir les espaces urbains existants, en particulier par la remise sur le marché de logements ou de bâtiments d'activité vacants et la densification et l'aménagement des dents creuses du tissu urbain existant.
- Promouvoir des opérations denses. Les objectifs de densités sont différenciés pour le cœur urbain, les villes et villages relais situés sur les axes de développement et les pôles villageois.
- La répartition entre les différents types d'habitat et de densité à promouvoir dans les villes (dont fait partie la commune de Vedène) sont les suivants : 40% d'individuel pur (15 logements/hectares), 40% d'individuel groupé (25 logements/hectares) et 20% de collectifs (de 45 à + de 100 logements/hectares).
- Conserver les grands équilibres agricoles et naturels existants.

Le SCoT identifie Sorgues comme un cœur urbain située sur une ligne de force du territoire.



Ce qu'il faut retenir pour la commune de Sorgues :

- Type de développement : **cœur urbain**
- Démographie : 60% de la population souhaitée à l'échelle du SCoT, soit 18 600 habitants à accueillir sur l'ensemble des cœurs urbains.
- Objectif de développement démographique : aucun plafond n'est fixé sous réserve de rester réaliste (lien avec une analyse de l'évolution passée) ;
- Types d'habitat :
 - 30% maximum de logements individuels (15 log/ha minimum) ;
 - 30% minimum de logements groupés (25 log/ha minimum) ;
 - 40% minimum de logements collectifs (50 log/ha minimum).

Territoire	Types d'habitat		
	Individuel pur (maximum)	Individuel groupé	Collectifs (minimum)
Le cœur urbain	30%	30%	40%
Les villes dont les villes relais	40%	40%	20%
Les pôles villageois	60%	30%	10%
Densité minimum en log/ha	15	25	de 50 à + de 100*

2.3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA CASC

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire inter-communal qui déclinent les objectifs de logements à produire en lien au projet de territoire, pour une période de 6 ans.

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Les Sorgues du Comtat est en cours d'élaboration. Celle-ci a été lancée par le conseil communautaire le 27/02/2017.

Il devra notamment répondre à divers enjeux tels que l'estimation des besoins en fonction des dynamiques socio-démographiques, la répartition des logements, le renouvellement urbain et la réhabilitation des centres anciens (logements vacants, performances énergétiques, adaptation des logements...), ou le développement d'un habitat durable et adapté (personnes âgées, à mobilité réduite...).

2.4. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU)

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Grand Avignon à été approuvé le 12 décembre 2016 en conseil communautaire.

Initié par la loi LAURE 2010, il constitue une démarche de planification sur 10 ans pour élaborer un projet global en matière d'aménagement. Il favorise le développement des transports alternatifs, des transports collectifs, des mobilités douces et une nouvelle organisation des déplacements sur la voie publique.

Un programme de développement des mobilités sur 10 ans, organisées en 51 actions structurées autour de 3 axes :

- Développer une offre alternative à la voiture (25 actions) ;
- Maîtriser les flux (16 actions) ;
- Accompagner le changement dans la durée (9 actions).

Le P.D.U. du Grand Avignon fixe 4 objectifs :

- Maîtriser les déplacements automobiles ;
- Redéfinir la place de chaque mode et reconquérir l'espace public ;
- Promouvoir les modes de transports durables, respectueux de l'environnement ;
- Développer une réelle offre multimodale accessible à tous.

2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE-MEDITERRANEE 2022-2027

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027, entré en vigueur le 4 avril 2022 pour une durée de 6 ans. Le PLU doit être compatible avec ce document.

Le projet de SDAGE 2022-2027 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau ;
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides ;

- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le S.D.A.G.E. précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les PLU, doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remis en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déséquilibre chronique ou en équilibre fragile entre la ressource en eau disponible et les usages ;
- Favoriser la sobriété des usages de la ressource en eau ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- Protéger les milieux aquatiques (ripisylves, zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les champs d'expansion des crues ;
- S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour, dans la mesure où les évolutions envisagées ont des incidences sur les systèmes d'eau potable et d'assainissement.

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

Dans ce cadre, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

2.6. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) 2022-2027

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important (TRI) d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des Territoires à Risque Important d'Inondation, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- Organiser les acteurs et les compétences ;
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le territoire de Sorgues est concerné par le TRI Avignon - Plaine du Tricastin.

2.7. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE PACA

Instaurés par les lois issues du Grenelle de l'environnement, la prescription des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique part du constat de déclin de la biodiversité en France, provoqué par la fragmentation des milieux naturels. L'aménagement des espaces pour les activités humaines concoure en effet à une modification radicale de l'environnement dont l'effet sur la biodiversité se fait aujourd'hui ressentir.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA, approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2014, définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Il comprend :

- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques ;
- La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale ;
- Un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en œuvre locale.

Le SRCE concerne la commune de Sorgues. Les éléments du Schéma sont détaillés dans la partie trame verte et bleue de ce document.

2.8. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CASC

Le Plan Climat Air Energie Territorial est un document de planification dont les objectifs sont d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie. Il est rendu obligatoire pour toute intercommunalité de plus de 20 000 habitants. Son contenu est fixé par la loi et est composé :

- D'un diagnostic ;
- D'une stratégie territoriale ;
- D'un plan d'actions ;
- D'un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées.

Le PCAET doit prendre en compte le SCoT qui s'applique sur le territoire lorsqu'il en existe un. Cela permet d'intégrer les dispositions relatives à l'urbanisme, comme les thématiques des mobilités, de la consommation d'espace, etc.

Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CASC est en cours d'élaboration.

PARTIE 2 - DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC TERRITORIAL : SORGUES, UNE VILLE JEUNE ET DYNAMIQUE

1. INTRODUCTION : SORGUES, UNE VILLE D'EAU

Tirant son nom de la rivière La Sorgue, la ville de Sorgues, autrefois appelée Pont-de-Sorgues, est historiquement caractérisée par la présence de cours d'eau et de la rivière l'Ouvèze. D'abord un marécage, la ville a pu se développer grâce à l'installation du canal de Vaucluse au Xème siècle. Ce réseau d'eau a structuré l'urbanisation progressive du territoire et relie la commune à la ville majeure d'Avignon.

Sa localisation stratégique, au bord de l'eau et entre Avignon et Orange, explique les divers événements historiques qui ont marqué l'histoire de la commune, que cela concerne le commerce ou la forte présence de l'Eglise dû à la papauté d'Avignon.



Palais des papes de Sorgues, brûlé pendant et après la Révolution avec le pont sur l'Ouvèze, Album Laincel, Musée Calvet, Avignon

L'eau a aussi permis à l'agriculture de se développer. Le Canal de Vaucluse irriguait les champs composés de céréales, d'oliviers, de vignes et de quelques muriers. Au fur et à mesure de l'évolution du canal, des infrastructures paysannes et artisanales se sont installées. La ville est alors occupée de moulins à blé et de roues à aubes qui permettent l'implantation d'artisans et d'usines comme des laminoirs à cuivre, des moulins à huile, des minoteries, des filatures de soie, une amidonnerie, une fabrique de pierres à aiguiser, des usines à garance, une fabrique de carbonate de soude.



Roues de Sorgues, Site de la ville

De nos jours, le canal continue de marquer le paysage de la commune et l'Ouvèze apporte de la fraîcheur à proximité de parcs, de champs et d'habitations. Les enjeux du changement climatique remettent en lumière l'importance de l'eau pour un cadre de vie agréable et une biodiversité florissante.

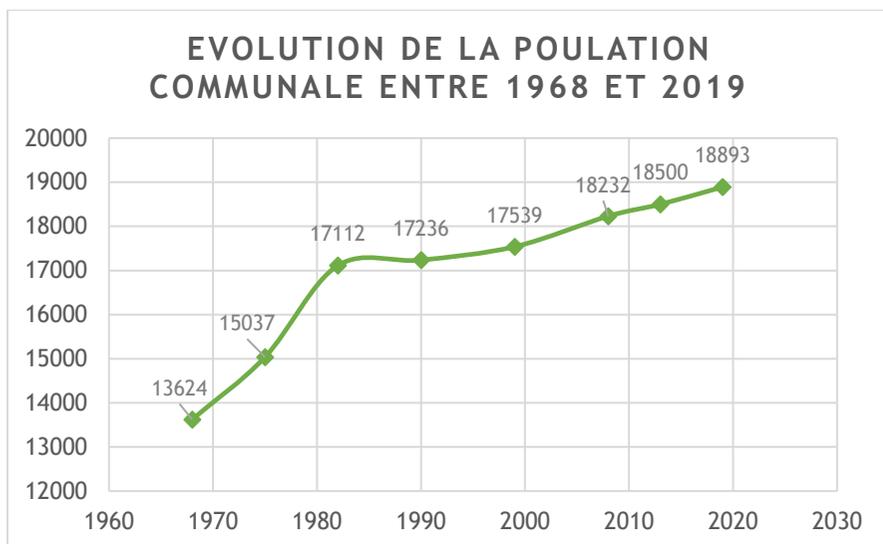
L'eau aura toute son importance pour le projet de PLU. Ce dernier a pour ambition de projeter le développement communal compte tenu des enjeux contemporains. Cela passera par l'apport de réponse sur la démographie communale, le logement, l'économie, l'environnement et la mobilité mais aussi sur le cadre de vie.

2. STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

2.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE

Au dernier recensement datant de 2019, la population totale de la commune de Sorgues était de 18 893 habitants pour une superficie de 3 340 hectares, soit une densité de 565,7 habitants au kilomètre carré.

Parmi les 5 communes de la communauté d'agglomération Les Sorgues du Comtat (CASC), la commune de Sorgues détient une place prédominante. Elle représente en effet 37,7% de la population totale.



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 à 2019 exploitations principales

Taux d'évolution démographique entre 1968 et 2019

Périodes	Sorgues		CASC	Vaucluse
	Nombre d'habitants supplémentaires	Taux de croissance (en %)	Taux de variation annuelle moyen de la population (en %)	
1968-1975	1413	10,4	1,4	1,6
1975-1982	2075	13,8	1,9	1,9
1982-1990	124	0,7	0,1	0,9
1990-1999	303	1,8	0,2	1,1
1999-2008	693	4	0,4	0,7
2008-2013	346	1,9	0,3	0,6
2013-2019	393	2,1	0,4	0,6

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 à 2019 exploitations principales - État civil.

2.1.1. UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

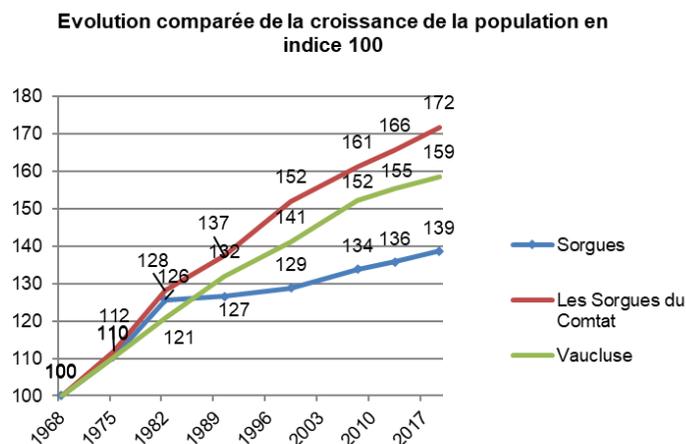
Depuis la fin des années 60, durant laquelle le territoire communal détenait un peu moins de 14 000 habitants, jusqu'à la période actuelle où la commune compte environ 18 900 habitants, Sorgues a connu une croissance démographique globalement importante.

Deux phases de développement distinctes sont identifiées :

- **Avant le début des années 1980, une croissance forte et continue** est observée entre 1968 et 1975, avec une progression accentuée entre 1975 et 1982 (le taux de variation annuel moyen de la population passant de 1,4% à 1,9%). En passant de 13 624 à 17 112 habitants, le nombre de sorguais aura augmenté de 25,6% entre 1968 et 1982.
- **Après le début des années 1980, un ralentissement marqué** de la croissance démographique s'effectue : le taux de variation annuel moyen de la population passe de 1,9% entre 1975 et 1982 à 0,1% entre 1982 et 1990. Un regain de la

croissance démographique est cependant constaté à partir de 1999 à 2008, avec un taux de variation annuel moyen à 0,4%. Depuis 2008, la croissance démographique suit une tendance similaire, oscillant entre 0,3% et 0,4%.

Lorsque la dynamique démographique de la commune de Sorgues est comparée à celle du département, le tassement démographique apparaît d'autant plus significatif. Après la période 1968-1982 durant laquelle une progression démographique semblable est constatée entre la commune et l'ensemble du département, les taux de variation annuels moyens de la commune chutent considérablement alors que ceux du département diminuent de manière plus continue. Pour la CASC, cette baisse des taux de variation prend aussi place, mais moins fortement que pour Sorgues. La comparaison de l'évolution de la population en indice 100 met en avant ce phénomène.



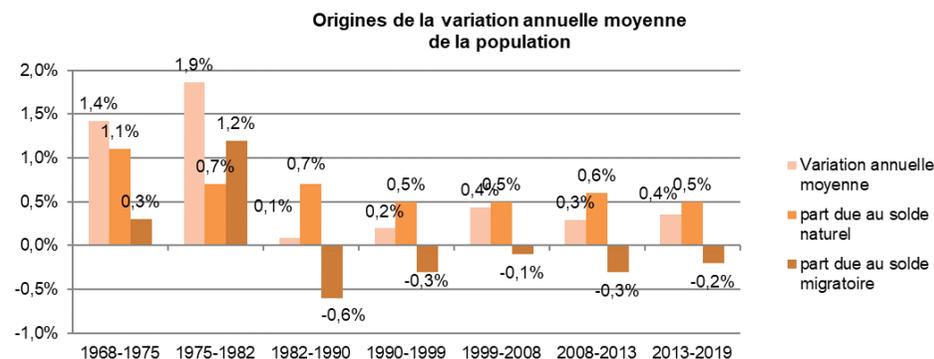
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 à 2019 exploitations principales

Aujourd'hui les taux de croissance sont globalement proches, entre Sorgues, la CASC et le département.

La variation de la population observée est positive depuis 1968 du fait du solde naturel sur l'ensemble du territoire. Ce dernier diminue légèrement depuis 1968, passant de 1,1% à 0,5%. En ce qui concerne le solde migratoire, celui-ci a été positif de 1968 à 1982, mais est légèrement négatif depuis, oscillant entre -0,6% et -0,1%.

Le solde migratoire est un facteur de dynamisme important qui illustre l'attractivité résidentielle d'une commune. L'avènement d'une population jeune sur le territoire communal est important, et garantit un certain renouvellement générationnel ainsi qu'une dynamique dans la vie locale.

Toutefois, l'évolution démographique de Sorgues reste positive avec une solde naturel supérieur au solde migratoire.

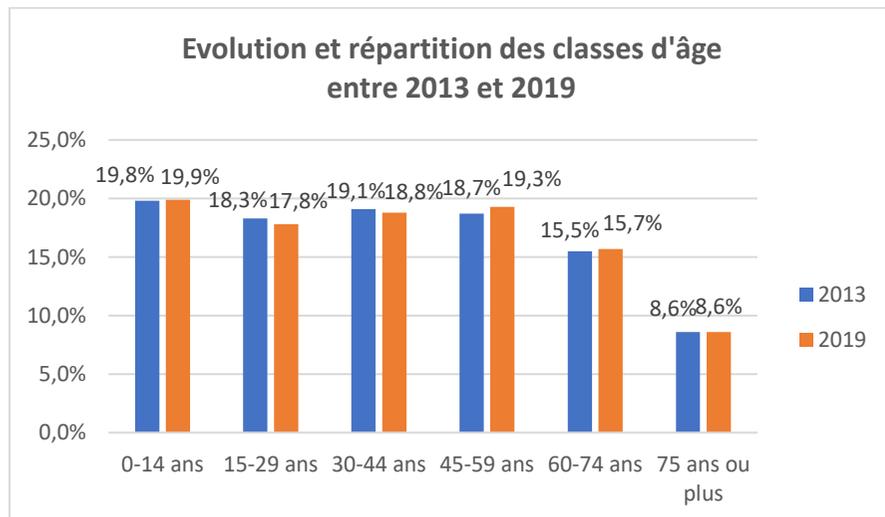


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 à 2019 exploitations principales

2.2. EVOLUTION DU PROFIL DES MENAGES

2.2.1. UNE POPULATION QUI RESTE JEUNE MALGRE UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Evolution de la population par tranche d'âge en 2013 et 2019

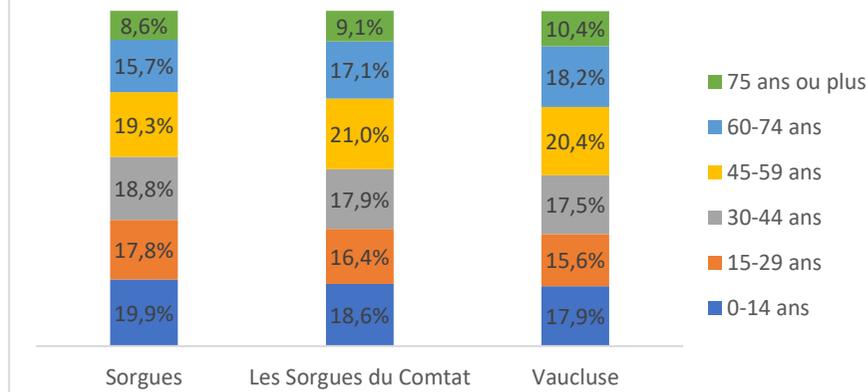


Source : Insee, RP2013 et RP2019 exploitations principales

L'observation de la structure de la population communale révèle plusieurs constats :

- La part prédominante des 0-14 ans (19,8%) ;
- La part des 15-29 ans qui stagne depuis 2008 atteignant 17,8% ;
- Une **stagnation de la population des seniors** : les 60 ans et plus représentant une part de 24,1% dans la population communale en 2019, contre 23,9% en 2013. Le phénomène global de vieillissement de la population est donc en stagnation sur la commune.
- Entre 2013 et 2019, la structure de la population est très similaire.

Comparaison de la répartition de la population par classes d'âge en 2019



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 à 2019 exploitations principales.

La comparaison établie entre les différentes échelles de territoires - la commune, l'intercommunalité et le département - témoigne d'une relative jeunesse de la population de Sorgues.

En effet, les proportions respectives des 0-14 ans et des 15-29 ans sont plus importantes dans la commune que pour les autres échelles de territoire et, à l'inverse, la part des plus de 60 ans y est moindre.

Au total, 37,7% de la population de Sorgues a moins de 30 ans, une part non négligeable en comparaison avec celles enregistrées au niveau de la CASC, équivalente à 35%, et celle du département, à 33,5%.

Pour les 60 ans et plus, ceux-ci représentent 24,1% de la population totale, contre 26,2% de la population au sein de la CASC et 28,6% de celle du département.

La part croissante des personnes retraitées sur la commune est en corrélation directe avec l'augmentation du nombre des 60 ans et plus.

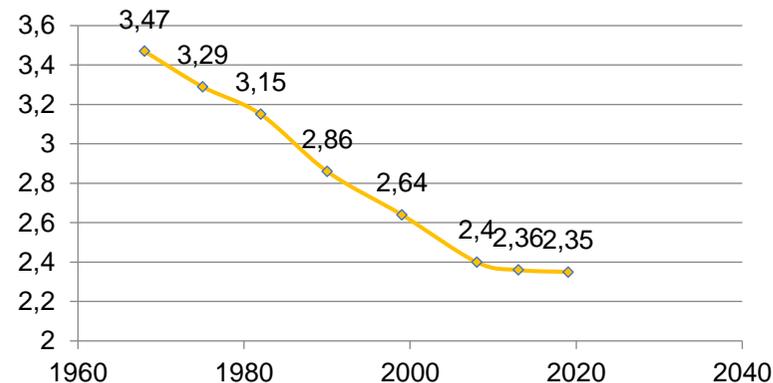
Néanmoins, cette tendance au vieillissement reste toute relative en comparaison à la moyenne départementale, voire régionale et permet encore de considérer Sorgues comme une ville jeune et dynamique.

La présence d'une population jeune à Sorgues constitue un véritable atout en termes de dynamiques sociale et économique. Il convient donc d'affirmer cette tendance en favorisant des modes d'habiter (logements, équipements et services) appropriés, en partie, aux jeunes ménages.

2.2.2. UNE DIMINUTION DES MENAGES D'UNE PERSONNE

Depuis 1968, on constate une tendance à la réduction de la taille des ménages. Equivalente à 3,52 en 1968, elle se stabilise à 2,4 depuis 2008 (2,35 en 2019). A l'image de l'ensemble national, ce phénomène évoque les changements sociétaux qui affectent les foyers français : l'accroissement de la décohabitation est ainsi à l'œuvre (progression des phénomènes de familles monoparentales, de l'isolement des personnes âgées).

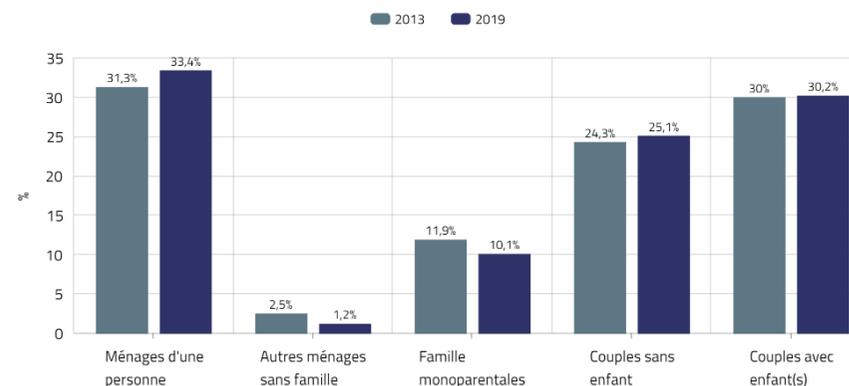
Evolution de la taille des ménages



La

part des ménages d'une personne reste en augmentation sur la commune : elle est de 33,4% en 2019, contre 31%,3% en 2013. Au sein de la CASC, c'est une part similaire à 31,5% en 2019.

Évolution de la composition des ménages entre 2013 et 2019



2.2.3. UN REVENU MEDIAN DES FOYERS FISCAUX FAIBLE

Revenu et écart de richesse en 2019

	Médiane du niveau de vie	Part des ménages fiscaux imposés (en %)	Taux de pauvreté (en %)	1er décile du niveau de vie (en euros)	9ème décile du niveau de vie (en euros)	Rapport interdécile 9D/1D
Sorgues	19 270	48	21	10 330	31 200	3
CASC	20 550	52,4	16,9	11 130	35 000	3,1
Vaucluse	20 140	51,6	19,7	10 500	35 620	3,4

(Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Ccmsa, fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2022)

Comparativement à la CASC et au département, Sorgues est la commune détenant les revenus médians les moins élevés.

A l'échelle de la commune, les 1^{er} et 9^e déciles, soit les 10% des revenus les plus faibles et les 10% des revenus les plus élevés sont moins élevés comparés à la CASC et au département.

A titre de comparaison, le revenu médian des ménages en France métropolitaine, en 2019, est de 21 930 euros, soit près de 1 830 euros par mois alors qu'à Sorgues il s'élève à 19 270 euros soit 1 605 euros par mois.

2.2.4. UN PRIX DE L'IMMOBILIER TRES ACCESSIBLE

Le prix d'un bien immobilier dépend de sa situation géographique et de l'offre immobilière proposée. Les prix de l'immobilier à Sorgues sont relativement bas par rapport au Vaucluse. Il faut compter en moyenne à l'achat 1630 euros le mètre carré pour un appartement et 2670 euros pour une maison (Source : Efficity). Au sein du département, ceux-ci s'élèvent respectivement à 2390 euros et 2620 euros.

L'analyse sociodémographique de la commune de Sorgues met en évidence :

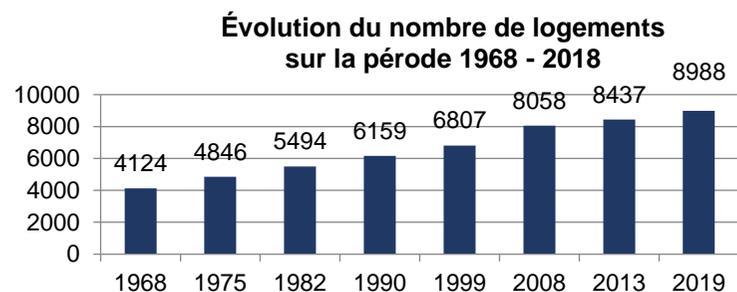
- une croissance démographique maîtrisée et continue depuis 20 ans (entre +0,3% et +0,4%/an) ...
- ... liée majoritairement à un solde naturel positif ;
- une forte proportion des individus jeunes, avec une structure de population qui stagne (le vieillissement n'augmente que très peu) ;
- le maintien de la taille des ménages mais avec une poursuite de l'augmentation du nombre de ménages composé que d'une seule personne (33,4%) ;
- une population, dans l'ensemble, relativement modeste comparé à l'intercommunalité et au département ;
- Un parc immobilier relativement accessible du fait de son prix moins élevé qu'au sein des espaces de comparaison.

Ces constats et évolutions impliquent une adaptation du parc de logements ainsi que de l'offre en équipements et en services publics à la demande de la population existante et à venir. Dans le cadre de la révision du PLU, cet ensemble de paramètres doit être pris en compte dans le but d'organiser l'absorption des populations nouvelles via une définition quantitative et qualitative des secteurs urbanisables.

3. LE PARC DE LOGEMENTS

3.1. UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU

En 2019, le parc de logements de la commune de Sorgues atteint les 8 988 unités. La courbe de l'immobilier a progressé de façon soutenue et continue entre 1968 et 2019 : le nombre de logements a doublé durant cette période, la progression enregistrée étant de 104,5%. Le développement du parc de logements de la commune de Sorgues semble donc avoir été plus important et plus rapide que la croissance démographique, qui a augmenté de 39% sur la période.



Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 à 2019 exploitations principales

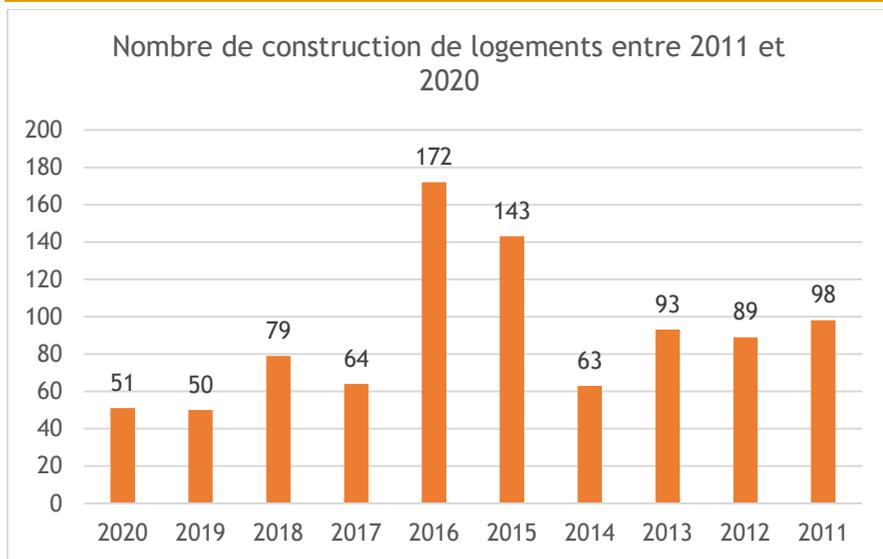
3.1.1. UNE PART DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS SUR LA PERIODE PASSEE IMPORTANTE

Au regard des périodes de constructions, on peut relever plusieurs aspects caractérisant le parc de logements de la commune de Sorgues :

- 40% du parc de logements a été construit avant les années 1970 et 26,4% entre 1970 et 1990, ce qui équivaut à 66,4% du parc de logements construit avant 1990 ;
- Une impulsion de la construction semble s'effectuer depuis la fin des années 1990, le rythme annuel de construction atteignant plus de 100 logements par an ;
- Sur la période 2008 - 2019 le rythme de construction de logement est important en passant de 8058 logements à 8988, soit une construction de près de 78 logements par an.

3.1.2. UN PARC RELATIVEMENT ANCIEN EN VOIE DE RENOUVELLEMENT

L'observation des périodes de construction du parc de logements témoigne donc d'un **parc relativement ancien, en voie de renouvellement depuis la fin des années 1990**. A ce titre, plusieurs pics majeurs de construction ont eu lieu, supérieurs à 200 logements annuels sont relevés en 2007 et 2010, et aux environs de 150 en 2015 et 2016. Ils attestent d'une amplification de la croissance de l'immobilier à partir des années 2000. Cependant les rythmes récents sont moins élevés, avec une moyenne de 61 logements par an entre 2017 et 2020.



Source : Sitadel 2022

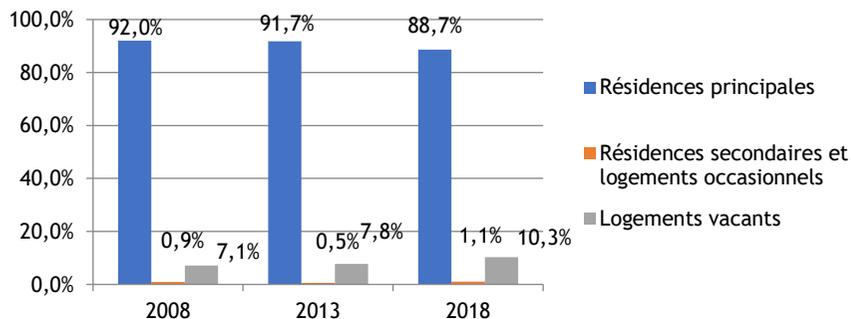
3.2. UN MARCHÉ DU LOGEMENT ORIENTÉ VERS LES RESIDENCES PRINCIPALES

3.2.1. LA PREDOMINANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2019, l'habitation à usage principal est le mode quasi exclusif existant sur la commune de Sorgues. Il s'agit de :

- 7 968 résidences principales recensées, soit 88,6% du parc total de logements ;
- Seulement 95 résidences secondaires recensées, soit 1,1% du parc total de logements ;
- 925 logements vacants recensés, soit 10,3% du parc total de logements représentant 271 logements vacants supplémentaires par rapport à 2013 ; le phénomène est donc important à l'échelle de la commune, et en forte augmentation. La vacance doit être mobilisée pour favoriser le renouvellement urbain et répondre aux enjeux de la diminution de la taille des ménages. Il s'agira néanmoins de prendre en compte l'état des logements. En effet, les logements vacants, situés principalement en centre-ville, sont dégradés et font l'objet d'une réflexion pour mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Evolution et répartition du parc de logements 2008-2019

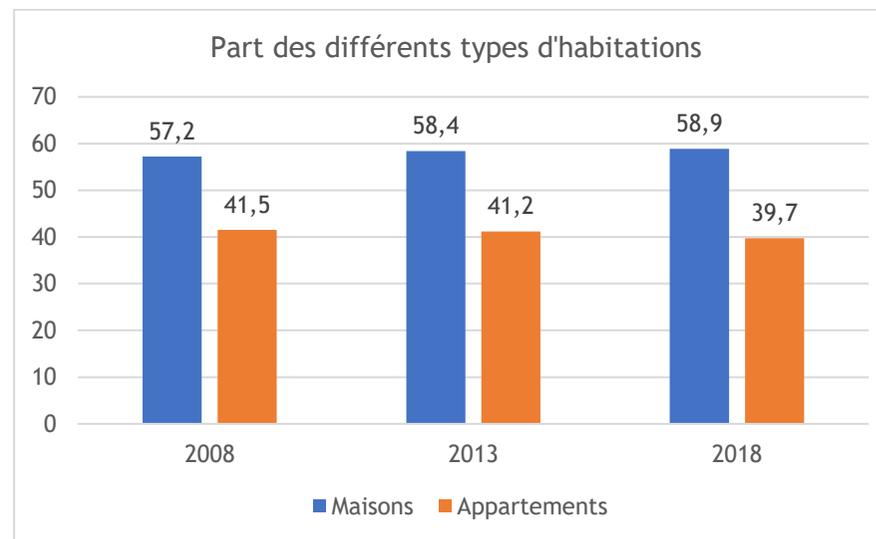


Source : Insee, RP2019, RP2013 et RP2008 exploitations principales

En 2019, la part de résidences principales de la commune de Sorgues est donc forte. Elle s'avère être bien supérieure à la moyenne départementale, équivalente à 81,4%, mais est équivalente à celle de la CASC (89,8%).

3.2.2. LA PREGNANCE DU LOGEMENT INDIVIDUEL

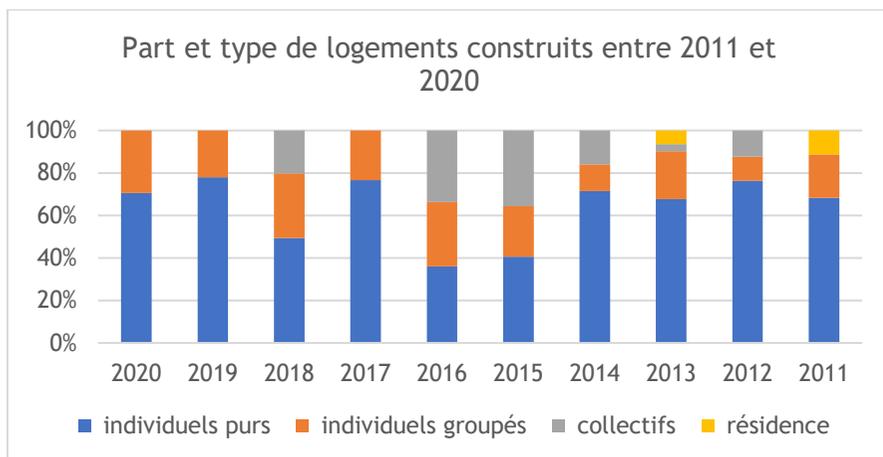
L'habitat individuel occupe une place prédominante au sein de la commune de Sorgues. En 2018, il atteint 58,9% de l'ensemble du parc communal de logements, une valeur en progression de 1,7% depuis 2008. Cela étant, la part d'habitat collectif sur le territoire communal en 2019, de 39,7%, est relativement importante. Elle place Sorgues à la tête des communes de la CASC, la moyenne intercommunale étant de 29,7%, et révèle une réalité urbaine plus diversifiée, en matière de typologie du bâti.



Source : Insee, RP2019, RP2013 et RP2008 exploitations principales

Sur le période 2011-2020, la majeure partie des logements correspondent à du logement individuel pur ou groupé, pour 81,6% au total, ce qui est supérieur à la part des maisons dans le parc de logement global (58,9% en 2019). Des opérations importantes de logements collectifs prennent place en 2015 (51 logements) et en 2016 (58 logements).

3.2.3. DES RESIDENTS PRINCIPALEMENT PROPRIETAIRES

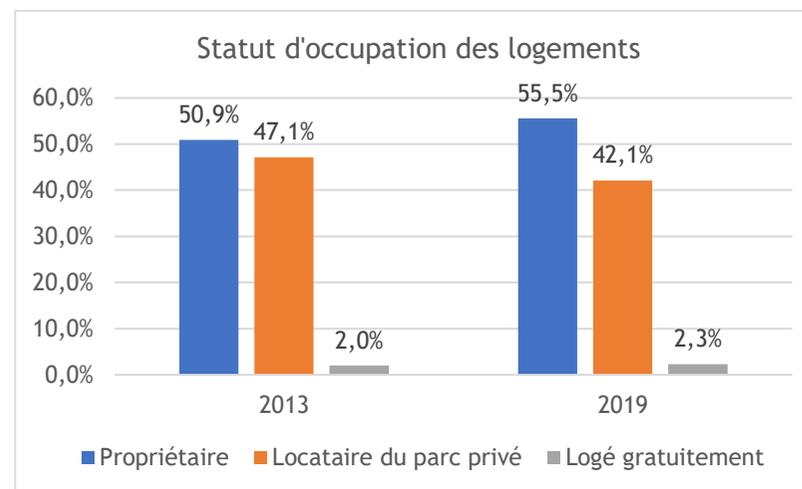


Source : Sitadel 2022

La présence d'un parc relativement important de logements collectifs permet d'offrir aux sorguais la possibilité d'effectuer un parcours résidentiel sur la commune. En effet, ce type de logements convient particulièrement à l'accueil des populations jeunes et des familles, favorisant de ce fait le renouvellement des générations et se traduisant ainsi par des retombées économiques et sociales positives. En outre, le développement de ce type d'habitat répond directement à l'un des enjeux définis dans la loi SRU, à savoir la densification des espaces urbanisés pour lutter contre l'étalement urbain, complétés par la loi climat et résilience.

La part des propriétaires (55,5%) est majoritaire par rapport aux locataires (42,1%), mais l'écart n'est pas de grande importance. Ceci constituant un atout pour l'équilibre du parc de logement communal. Cet écart s'est cependant creusé sur la dernière période, avec une augmentation de 4,6% de propriétaires.

L'écart entre la part des propriétaires (50,9 %) et des locataires (47,1%) est donc faible, ceci constituant un atout pour l'équilibre du parc de logement communal.



Source : Insee, RP2013 et RP2018

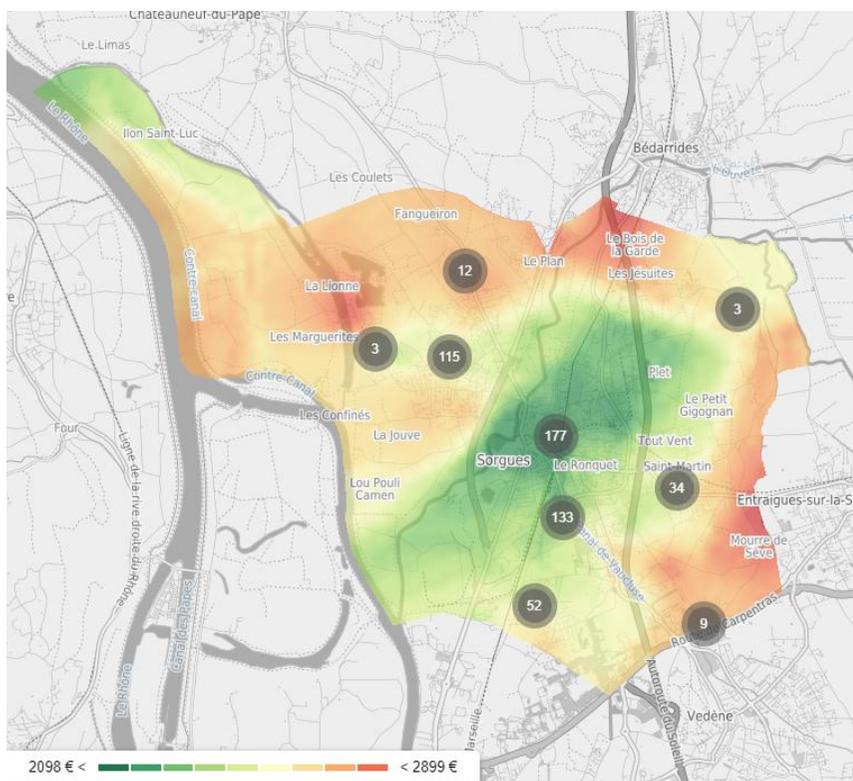
A l'échelle de la CASC la part des propriétaires est légèrement plus élevée, atteignant 60% en 2019, pour 37,6% pour les locataires et 2,4% pour les personnes logées gratuitement.

3.2.4. UN MARCHÉ IMMOBILIER ACCESSIBLE

En 2023, les prix de l'immobilier à Sorgues restent accessibles par rapport au département du Vaucluse et aux communes limitrophes. Pour un appartement, le prix du m² est à 1 630€ tandis qu'il est de 2 670€ pour une maison.

Le prix moyen de l'immobilier à Sorgues est fixé à 2120€ en 2022.

A titre de comparaison, celui-ci atteint 2 510€ à Avignon, 2650€ à Vedène, 2780€ à Bédarrides et 2490€ au Pontet.



Source : Efficity.com

3.3. LE PARC DE LOGEMENT SOCIAL

La loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants de disposer de 25% de logements sociaux par rapport à la totalité de leur parc de logements.

A l'échelle du territoire de la CASC, la plupart des locataires du parc locatif social sont concentrés sur la commune de Sorgues qui, à ce titre, compte 45,6% de l'ensemble des locataires HLM.

Le logement social constitue 18.82% des résidences principales à Sorgues. Son déficit pour répondre aux objectifs de la loi SRU est de 492 logements.

En 2021, la ville accueille 1500 logements locatifs sociaux inventoriés au titre de l'article 55 de la loi SRU. Ce sont majoritairement des T3 et des T4.

Le patrimoine social de Sorgues se concentre principalement dans plusieurs ensembles constitués dans les années 1960-1970. Trois quartiers d'habitat social sont prioritaires au CUCS. Ils connaissent très peu de rotation :

Le quartier Générat : 414 logements sociaux dont 215 gérés par Vaucluse logements et 198 par la SEM de Sorgues. Des actions d'amélioration et de résidentialisation ont été menées depuis plusieurs années, ainsi que quelques reventes, qui ont amélioré les conditions de vie. Le patrimoine de la SEM de Sorgues a notamment fait l'objet d'opérations de réhabilitation. Le niveau de ressources de la population est très modeste au sein du quartier et on compte de nombreuses familles monoparentales.

Le quartier Establet compte 236 logements sociaux gérés par Mistral Habitat. Des réhabilitations ont été menées dans les années 1990 mais des difficultés de fonctionnement sont recensées.

Le quartier Chaffunes : il est issu d'une urbanisation plus récente et comprend 293 logements locatifs sociaux (201 logements de l'OPH d'Avignon, 55 logements du Nouveau Logis Provençal, 37 maisons Mistral Habitat). Contrairement aux précédents quartiers, Chaffunes présente également d'autres statuts d'occupation. Les réhabilitations ont réduit la rotation importante que connaissait le quartier. Sur les dix dernières années, le taux de rotation moyen s'établit à 10%.



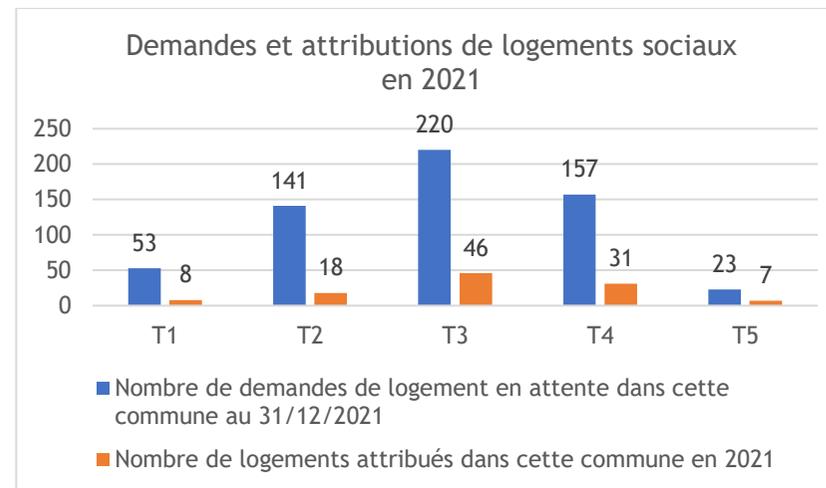
Ancienne gendarmerie de Sorgues réhabilitée en logement social

Les trois principaux bailleurs sociaux gérant le patrimoine locatif social (Vallis Habitat, S.E.M de Sorgues et Grand Delta Habitat) représentent pour 92,4% des logements.

Nombre de logements sociaux par gestionnaire en 2021

	Nombre de logement	Part (en %)
VALLIS HABITAT	711	47,4
S.E.M. DE SORGUES	359	23,9
GRAND DELTA HABITAT	317	21,1
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	66	4,4
S.A. ERILIA	29	1,9
UNICIL SA D'HLM	16	1,1
LOGER JEUNES VAUCLUSE	2	0,1
Nombre total de logements	1500	100

(Source : demande-logement-social.gouv.fr)



(Source : demande-logement-social.gouv.fr)

Les demandes en logements sociaux demeurent importantes. Elles sont au nombre de 594 pour l'année 2021, pour 110 attributions, laissant 484 demandes ouvertes. Ce chiffre correspond globalement au nombre de logements à construire afin d'obtenir les 25% de logements sociaux dans le parc global.

L'offre de logements spécifiques sur la commune est composée de :

- Un foyer d'hébergement social pour personnes âgées, Le Ronquet géré par la CCAS d'une capacité de 77 logements en cours d'extension.
- Deux EHPAD : Aimé Pètre géré par Maison de retraite publique CGIO d'une capacité de 95 places et Domaine de Guerre (gestion privée) d'une capacité de 18 places.
- La Peyrarde, foyer d'hébergement pour enfants et adolescents handicapés.

Autre - Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2021-2027

La commune de Sorgues dispose à ce jour d'une aire d'accueil en service comptabilisant 40 places, dont 38 conformes.

Etant une commune de plus de 5 000 habitants, Sorgues figure obligatoirement au schéma départemental et a des obligations en matière d'accueil des gens du voyage.

Le schéma prévoit une obligation de réalisation de 40 places supplémentaires, à réaliser de manière commune avec Bédarrides.

3.4. LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU PATRIMOINE

Le 3^{ème} PLH de la Communauté d'Agglomération est en cours d'élaboration. Néanmoins, la commune de Sorgues continue de voir des projets d'habitat sur son territoire que ce soit dans le cadre du PLH 2012-2017 ou du fait de la politique de la commune.

La Société d'Economie Mixte (SEM) de Sorgues est le principal acteur du logement social sur la commune. Depuis 1961, ses principales missions vont de l'aménagement de nouveaux espaces à la requalification des quartiers, de la construction neuve à la réhabilitation, de la gestion traditionnelle à la gestion de proximité.

- En 2021, la société a livré l'opération David & Foillard avec une résidence sénior de 38 logements (T2 au T4) dont 28 logements collectifs et 10 logements individuels, et la réhabilitation de 16 autres logements.
- Le lotissement Les Prairies du Jonquas se finalise avec 26 lots
- La SEM projette 2 opérations d'acquisition ou d'amélioration en centre-ville permettant la création de logements sociaux. Ces opérations auront pour objectif de compléter la réhabilitation des 14 logements rue Pontillac, rue Cavalerie et place de la République dans le cadre de la réhabilitation du centre ancien.

Par ailleurs, la ville de Sorgues concrétise son programme de restauration du patrimoine grâce à un partenariat avec le Centre National de Formation de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT). Réhabilitation livrée au printemps 2021, le château de Gentilly de 1,200 mètres carrés sur deux niveaux et abandonné depuis 1940, accueille désormais des locaux adaptés

à l'accueil des fonctionnaires territoriaux et aux normes. Le château n'est pas visitable mais le parc de Gentilly dispose de panneaux d'informations pour les curieux du patrimoine.



Résidence David et Foillard



Château de Gentilly

L'analyse du parc de logements de la commune de Sorgues révèle plusieurs aspects :

- Un parc en forte croissance depuis la fin des années 1990, dont le rythme a diminué mais reste toujours soutenu (78 logements/an depuis 2008) ;
- Une prédominance des résidences principales (88,7%) ;
- Un parc composé majoritairement de logements individuels (58,9%) mais avec une présence marquée des logements collectifs (39,7%), organisant un certain équilibre ;
- Une vacance importante et en augmentation (10,3%) ;
- Un déficit en logements locatifs sociaux (18,8% de résidences principales, proches des 25%) peu important, mais des demandes nombreuses en logement social ;
- Une intervention prioritaire sur la rénovation du parc de logement social existant ;
- Un parc diversifié et équilibré entre propriétaire (55,5%) et locataire (42,1%).

Le parc actuel de logements répond, de manière globale, aux objectifs de mixité sociale et ne remet pas en cause les principes de choix des ménages dans leur trajectoire résidentielle.

L'habitat doit devenir une question centrale dans les objectifs futurs de développement communal. Cette problématique est double :

- Poursuivre le développement du parc de logement en fonction de la demande réelle des ménages, en favorisant la production de formes urbaines moins consommatrices en espace que l'habitat individuel pur, génératrices d'une certaine densification mise en avant dans le SCOT (types habitat individuel groupé, intermédiaire ou encore petit collectif) ;
- Anticiper les besoins générés par les évolutions en cours et futures en termes de production d'équipements et de services.

4. UNE ECONOMIE DYNAMIQUE

4.1. UN BASSIN D'EMPLOIS ATTRACTIF

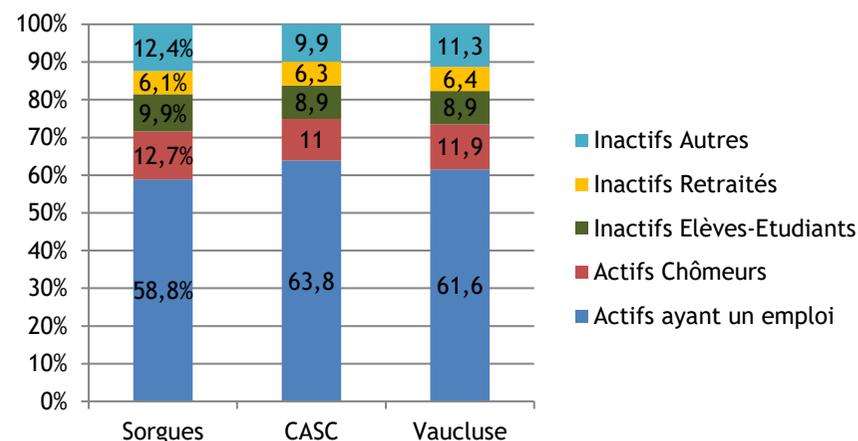
4.1.1. UN TAUX D'ACTIVITE EN CONSTANTE AUGMENTATION

Rappel : La population en âge de travailler représente la totalité des personnes âgées de 15 à 64 ans résidant dans la commune.

Elle se compose de :

- La population occupée, qui regroupe l'ensemble des personnes ayant un emploi ;
- La population au chômage, qui regroupe l'ensemble des personnes à la recherche d'un emploi ;
- Les inactifs sont les personnes qui ne sont ni en emploi, ni au chômage : les jeunes de moins de 14 ans, les étudiants, les retraités, les hommes et femmes au foyer, les retraités, etc.

Population par type d'activité en 2019



Avec environ 59% d'actifs occupés, Sorgues présente un taux légèrement plus faible par rapport à la CASC (63,8%) et quasi-équivalent à la moyenne du département (61,6%).

Au total, l'ensemble de la population active de Sorgues représente 71,5% en 2019. Ce taux stagne actuellement, la population active s'est accrue de +0,3% entre 2013 et 2019.

Concernant le chômage, avec plus de 12,7% de chômeurs, Sorgues dispose d'un taux de chômage plus élevé par rapport à la CASC (11%) et à la moyenne du département (11,9%), bien que l'écart ne soit pas de grande importance.

Le taux de chômage enregistré dans la commune de Sorgues en 2019 (12,7%) a augmenté par rapport à 2008 (10,7%), bien que marquant une légère diminution par rapport à 2013 (13,3%).

Population active en 2019 (Source : INSEE)

	Sorgues	CASC	Vaucluse
Taux d'activité (en %)	71,5	74,8	73,4
Taux de chômage (en %)	17,8	14,7	16,2

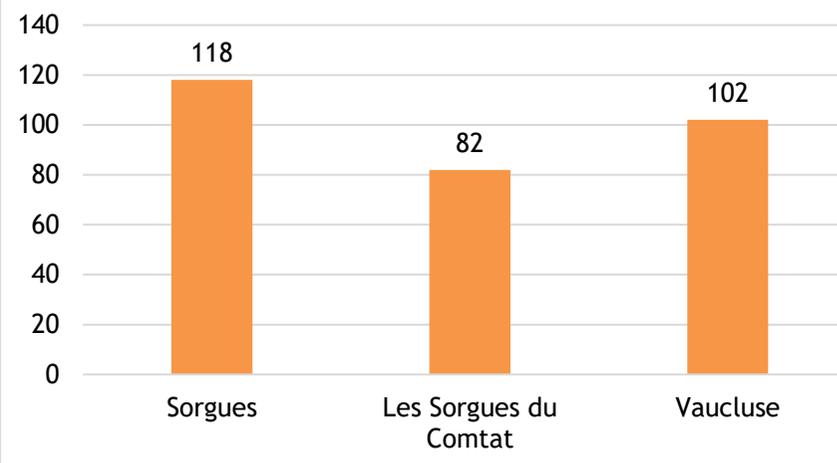
Source : Insee, RP2019 exploitations principales

4.1.2. UN NOMBRE D'EMPLOIS EN LEGERE DIMINUTION MAIS QUI RESTE IMPORTANT

Selon le recensement 2019, la commune de Sorgues comptait **8 205 emplois**, contre 8 407 en 2013, ce qui représente une diminution de **2,4%**.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour un actif ayant un emploi et résidant dans la zone.

Indicateur de concentration d'emploi en 2019

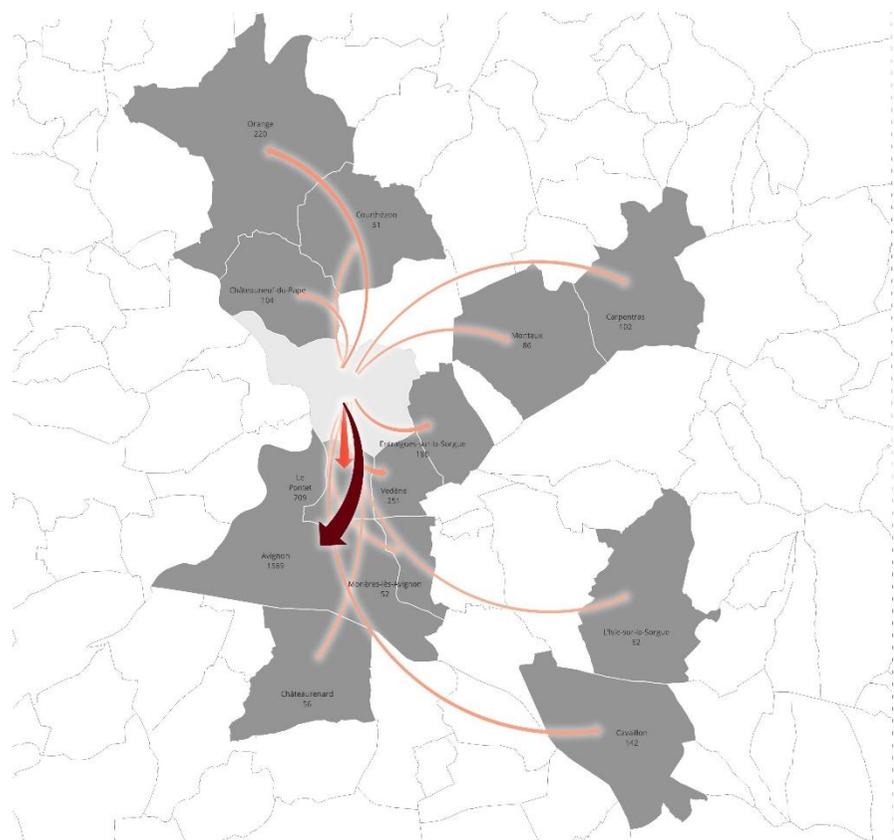


Sources : Insee, RP2019 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Avec 118 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et habitant la commune, Sorgues accueille plus d'actifs que ce qu'elle en reçoit. Le territoire est donc attractif en termes d'emploi.

Concernant la communauté d'agglomération, avec 82 emplois pour 100 habitants, elle dispose de plus d'actifs que ce qu'elle en reçoit. Les actifs de la CASC se déplacent en dehors du territoire pour travailler, notamment vers Avignon.

Mobilité professionnelle : flux sortants



Source : Insee, bases flux de mobilité : déplacements domicile-travail (2019)

Les habitants travaillant sur leur lieu de résidence constituent une minorité d'actifs : ils représentent 33% de la population active de 15 ans ou plus en 2019. La ville d'Avignon et son agglomération détiennent un fort pouvoir attracteur en matière d'emploi et participent à la migration de la majorité des actifs ne travaillant pas à Sorgues, à savoir 64%, dont plus de la moitié pour Avignon même, en 2019.

Le taux de migration externe enregistré pour la commune de Sorgues stagne : la part de la population active résidant et travaillant sur la commune de Sorgues est passée de 33,2% en 2013 à 33% en 2019.

La forte proportion d'actifs migrants traduit bien la forte inscription de la commune dans le fonctionnement de l'agglomération avignonnaise. Le réseau y est dense : de nombreux axes de communication de bonne qualité facilitent les échanges d'actifs entre Sorgues et les autres communes de ces agglomérations.

Bien que la proportion d'actifs migrants prévale sur la proportion d'actifs non migrants, la commune de Sorgues se caractérise par un des taux de migration les plus faibles au sein de la CASC, la moyenne intercommunale étant de 71,4%. L'indicateur de concentration d'emploi sur la commune de Sorgues, s'élève à 118, ce qui signifie que le nombre d'emploi dans la zone est supérieur au nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone. En effet, les emplois situés sur la commune sont au nombre de 8205 et le nombre d'actif résidant, ayant un emploi, s'élève à 6954.

C'est dans la commune de Sorgues que l'indicateur de concentration d'emploi est le plus élevé parmi les communes de la CASC. C'est aussi la seule commune dans laquelle le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actif habitant la commune. L'indicateur moyen relevé au niveau de la CASC, bien qu'en augmentation, reste relativement faible, soit 82.

Sorgues offre plus d'emplois qu'il n'y a d'actifs résidant sur son territoire, ce qui constitue un véritable atout pour son dynamisme économique.

Sorgues est ainsi loin d'afficher un profil de ville exclusivement résidentielle. La mixité des modes d'occupation des sols s'explique notamment par l'aménagement de plusieurs zones d'activités sur le territoire communal.

Taux de migration de la population active en 2019

	Sorgues	CASC	Vaucluse
Taux d'actifs migrant	64,6	72	60,8
Indicateur de concentration d'emploi	118	82	102,1

Source : Insee, RP2013 et RP2019 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

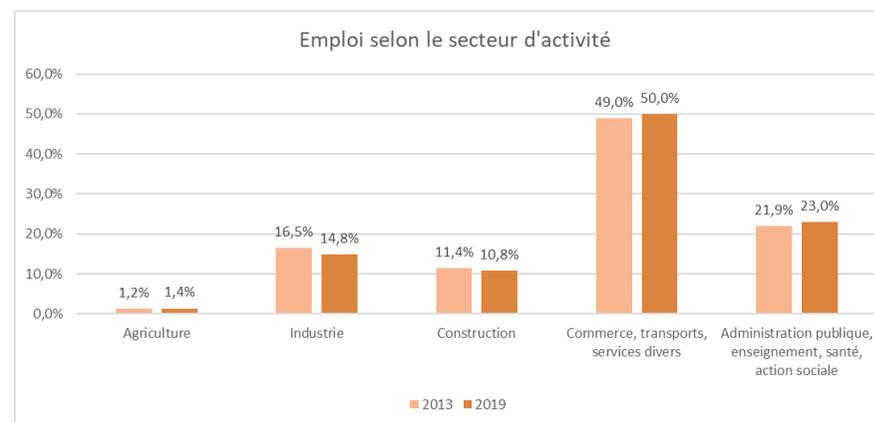
L'ensemble des constats avérés mettent donc en évidence la forte attractivité économique de la commune de Sorgues. Cependant, 64,6% des Sorguais travaillant tout de même à l'extérieur. Le volume important de sorties d'actifs communaux peut être en partie dû à un déséquilibre entre qualifications requises pour les emplois offerts sur le territoire communal et niveau de qualification des Sorguais.

Cette migration des actifs à l'extérieur de la commune génère, entre autres, des flux de circulation pendulaires préjudiciables en matière de nuisances.

Ainsi, afin de limiter l'importance et l'impact des déplacements, la commune doit réduire l'inadéquation constatée entre les niveaux d'emploi proposés sur le territoire et les niveaux de qualification de sa population active :

- D'une part, en favorisant l'implantation d'entreprises offrant des emplois correspondant aux qualifications de ses habitants et en diversifiant la formation professionnelle à destination de ses habitants ;
- D'autre part, en proposant des logements adaptés au profil des personnes travaillant sur la commune mais n'y habitant pas.

4.1.4. UNE POPULATION ACTIVE TERTIARISEE



Source : Insee, RP2013 et RP2019 exploitations principales

L'analyse des emplois selon le secteur d'activité apporte des précisions venant corroborer le constat d'une tertiarisation de la population active.

Les emplois du secteur tertiaire sont majoritaires et représentent 73% des postes en 2019 contre 67,3% en 2008. D'autre part, les agriculteurs faiblement représentés en 2013 voient leur part augmenter légèrement, en passant de 1,2% à 1,4% en 2019.

Si le secteur secondaire reste fortement représenté, il connaît une certaine diminution avec 25,6% de l'emploi en 2019 contre 27,9% en 2013.

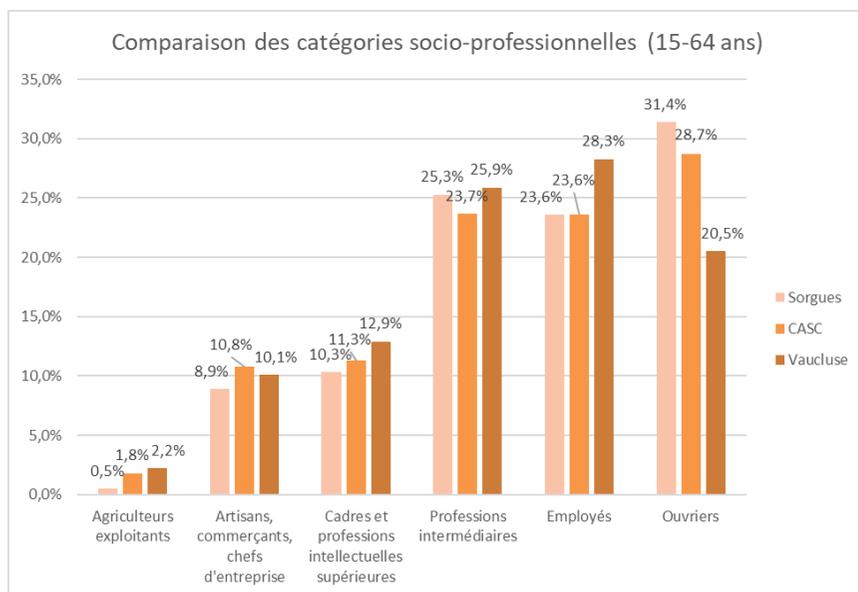
Bien que le choix du mode de vie et les opportunités du marché immobilier régissent en grande partie l'implantation des ménages sur telle ou telle commune, la composition de la population active de Sorgues est aussi liée à la multiplicité des types d'emplois offerts à l'échelle communale.

En effet, le développement économique de la commune s'est avéré jusque-là important et se traduit par la présence de nombreuses zones

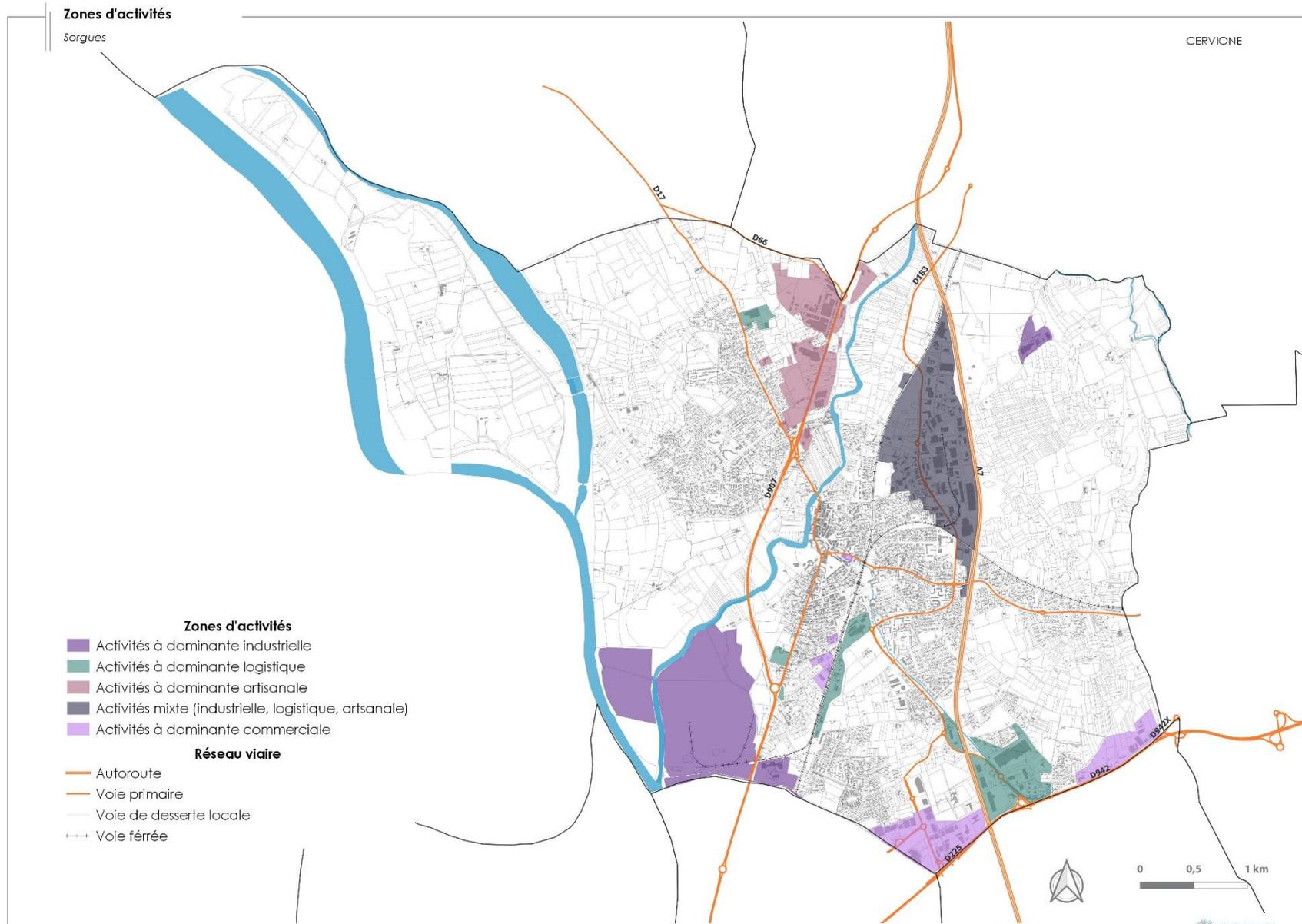
d'activités, notamment commerciales et industrielles sur l'ensemble du territoire.

Cela explique la forte présence d'ouvriers (31,4%) en comparaison à la CASC (28,7%) ou au Vaucluse (20,5%). A l'inverse, les employés, plus représentatifs du secteur tertiaire, sont moins représentés soit 23,6%, contre 28,3% pour le département en 2019.

Ainsi, bien que son économie soit marquée par une tendance à la tertiarisation, la commune de Sorgue conserve sa spécialisation dans le secteur de l'industrie.



Source : Insee, RP2019 exploitations complémentaires lieu de travail



20/03/2024, BD TOPO IGN , données OSM

4.2. ZOOM SUR LES ZONES D'ACTIVITES

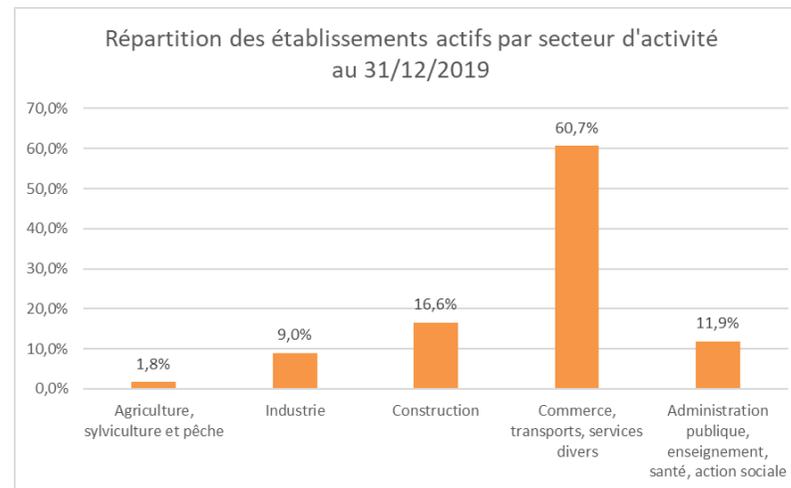
Situés majoritairement en entrées de ville, plusieurs espaces d'activités caractérisent le dynamisme économique de la commune de Sorgues dont le tissu économique se révèle multisites.

Cinq d'entre eux présentent un intérêt communautaire. Il s'agit de :

- La zone d'activités du Fornalet ;
- La zone d'activités de la Malautière (dans laquelle se situe le Village Ero) ;
- La zone commerciale Avignon Nord ;
- La zone d'activités Sainte-Anne et Sainte-Anne Est ;
- La zone d'activités de la Marquette.

D'autres existent, mais de taille plus restreinte ou encore de nature plus spécifique :

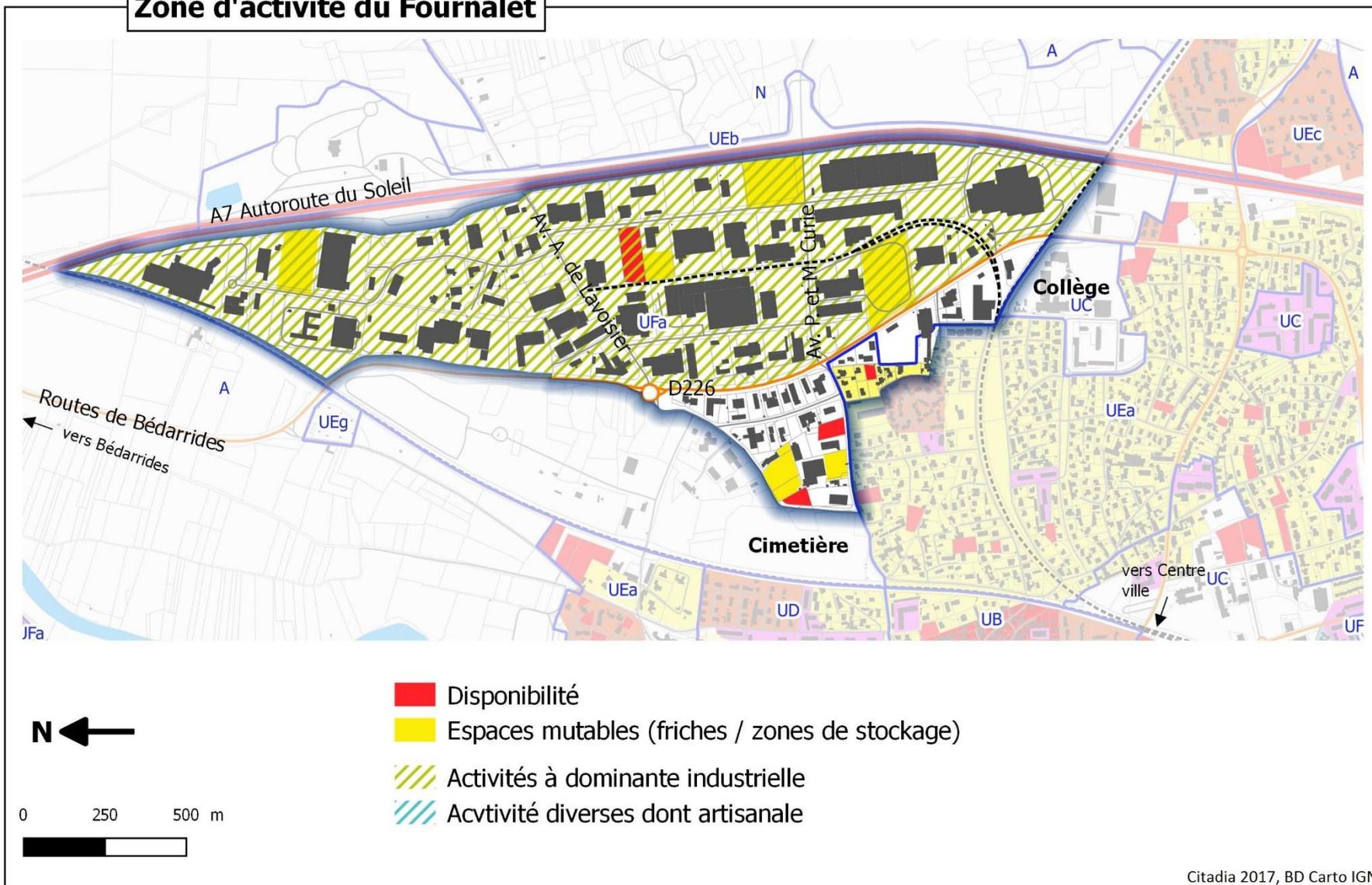
- Le lotissement industriel de Bois Vassière ;
- Le parc d'activités de la Traille ;
- La poudrerie (SNPE : société nationale des poudres et explosifs).



Source : Insee, RP2019

Les données chiffrées sur les zones économiques, sur leur superficie, leur nombre d'entreprises et leur nombre de salariés sont issues du site sud-foncier-eco.fr.

Zone d'activité du Fournalet



Citadia 2017, BD Carto IGN

4.2.1. ZONE D'ACTIVITES DU FOURNALET 1, 2, 3 ET 4

Descriptif	
Vocation	Industrielle
Superficie	108 ha
Commercialisation	Quasiment achevée
Nombre de salariés	795
Nombre d'entreprises	84
Entreprises emblématiques	Renault, Imprimerie de l'Ouvèze / Unibeton, Ortec industrie (Fournalet IV) / Weber, Ceramix, PrologRexel, BASF Construction Chemicals (partie industrielle)
Desserte	
Voie principale d'accès	RD226
Connexion réseau ferré	Oui
Desserte interne	Bonne structuration
Transport en commun	Non
Mode doux	Absence d'aménagement
Approche qualitative du paysage et du fonctionnement	
Espaces publics	Absence de traitement paysager
Qualité paysagère	Médiocre
Stationnement	Absence de problématique particulière
Signalétique commune	Oui
Organisation de la publicité	Non
Totem	Non

Qualité architecturale	Médiocre
Fibre optique	Oui
Gestionnaire	EPCI
Labellisation	ECOPARC VAUCLUSE
Potentiel d'évolution	
Foncier disponible	0,9 ha
Foncier mutable	5,4 ha
Zonage PLU en vigueur	
Zone	UFa

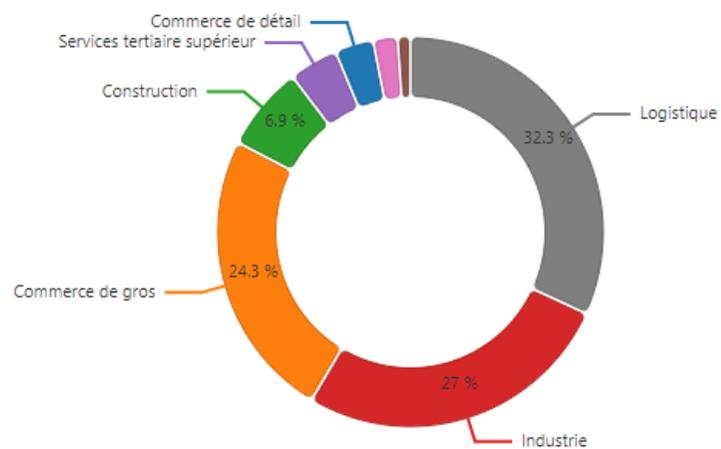
Source : communauté d'agglomération des Sorgues du Comtat et <https://sudfonciereco.maregionsud.fr/r>

La zone industrielle du Fournalet présente :

- Peu de disponibilités foncières pour l'accueil de nouvelles entreprises ;
- Un potentiel de restructuration d'environ 5,4 ha. Il s'agit de friches ou de zones de stockage.

La zone dispose de larges emprises de voiries qui sont un atout à ne pas négliger dans le cadre d'une réflexion de requalification susceptibles d'impulser l'intégration paysagère des bâtiments ou encore l'aménagement de voies spécifiques aux modes doux.





Répartition des emplois par secteur

4.2.2. ZONE D'ACTIVITES DE LA MALAUTIERE

Descriptif	
Vocation	Artisanale
Superficie	82 ha dont 17 ha pour le village Ero (32 000 m ² couvert)
Commercialisation	Entièrement commercialisée
Nombre de salariés	180
Nombre d'établissement	24
Entreprises emblématiques	Gripp/ Haladjian/Intermarché
Desserte	
Voie principale d'accès	RD907
Connexion réseau ferré	Non
Desserte interne	Structuration médiocre
Transport en commun	Non
Mode doux	Absence d'aménagement
Approche qualitative du paysage et du fonctionnement	
Espaces publics	Absence de traitement paysager (sauf sur le village ERO)
Qualité paysagère	Médiocre
Stationnement	Absence de problématique particulière
Signalétique commune	Oui (seulement dans Village Ero)
Organisation de la publicité	Non
Totem	Non
Qualité architecturale	Médiocre
Fibre optique	Oui
Gestionnaire	EPCI
Potentiel d'évolution	
Foncier disponible	48,9 ha
Foncier mutable	12,6
Zonage PLU en vigueur	

Zone	UFa / 2AU
------	-----------

Source : communauté d'agglomération des Sorgues du Comtat et <https://sudfonciereco.maregionsud.fr/>

Le village d'entreprises ERO est situé dans la ZAE de la Malautière, en bordure de la Nationale 7.

Outre l'aménagement du village Ero, le reste de la zone industrielle s'est organisé de manière aléatoire, engendrant des formes bâties dans l'ensemble hétéroclites et une desserte interne peu structurée (mauvaise lisibilité, impasses).

Un enjeu de requalification est donc susceptible d'être envisagé et participerait à la constitution d'une véritable entrée de ville.

Le classement en zone d'urbanisation future 2AUa rend les possibilités d'extension de la zone importantes et doit permettre de restructurer l'ensemble du site.

La zone d'activité constitue un réel potentiel de développement économique pour la commune de Sorgues.



4.2.3. ZONE D'ACTIVITES AVIGNON NORD/ ZAC PORTES DE VAUCLUSE

Descriptif	
Vocation	Commerciale
Superficie	42 ha
Commercialisation	Entièrement commercialisée (zone UFc et Ufb)
Nombre d'emplois salariés	1598
Nombre d'entreprises	Une centaine + 80 enseignes dans la galerie Espace Soleil
Entreprises emblématiques	Auchan, Alinéa, Toys'rus...
Desserte	
Voie principale d'accès	RD942
Connexion réseau ferré	Non
Desserte interne	Bonne structuration
Transport en commun	Oui
Mode doux	Circulations piétonnes et cyclables matérialisées
Approche qualitative du paysage et du fonctionnement	
Espaces publics	Traitement paysager existant
Qualité paysagère	Bonne
Stationnement	Capacité suffisante
Signalétique commune	Oui
Organisation de la publicité	Non (SO)
Totem	Oui (hétérogènes)
Qualité architecturale	Bonne
Gestionnaire	EPCI
Potentiel d'évolution	
Foncier disponible	2 ha
Foncier mutable	0 ha
Zonage PLU en vigueur	
Zone	UFc

L'intense développement de cette zone commerciale est en grande partie dû à la proximité de l'échangeur Avignon Nord. Le travail effectué sur le bâti et les espaces publics a contribué à l'aboutissement d'un aménagement d'ensemble relativement bien inséré dans son environnement. L'extension projetée devra néanmoins impliquer un traitement paysager de la zone faisant l'interface entre cette zone commerciale, les zones d'habitat et le monastère de la Visitation, et nécessitera très certainement une gestion raisonnée de la publicité.



4.2.4. ZONE D'ACTIVITES SAINTE-ANNE

Descriptif	
Vocation	Tertiaire, logistique et service
Superficie	Environ 33 ha
Commercialisation	Entièrement commercialisée pour Sainte-Anne centre et en cours pour Sainte-Anne Est
Nombre d'emplois salariés	2810
Nombre d'entreprises	28
Entreprises emblématiques	Valérian/TNT/ Gyma
Desserte	
Voie principale d'accès	RD942, RD6
Connexion réseau ferré	Non
Desserte interne	Bonne structuration
Transport en commun	Non
Mode doux	Absence d'aménagement
Approche qualitative du paysage et du fonctionnement	
Espaces publics	Traitement paysager existant
Qualité paysagère	Bonne
Stationnement	Privatif
Signalétique commune	Oui
Organisation de la publicité	Non (SO)
Totem	Oui
Qualité architecturale	Bonne
Gestionnaire	EPCI
Fibre optique	Oui
Potentiel d'évolution	
Foncier disponible et mutable	0 ha
Zonage PLU en vigueur	
Zone	UFb

Récemment aménagée, la zone d'activités Sainte-Anne a fait l'objet d'un travail de conception privilégiant l'insertion paysagère des bâtiments. Dans le même objectif, un effort pourrait être fait pour la création de voies réservées aux modes doux, inexistantes à ce jour.



4.2.5. ZONE D'ACTIVITES DE LA MARQUETTE

Descriptif	
Vocation	Commerciale
Superficie	Environ 11 ha
Commercialisation	Entièrement commercialisée
Nombre d'emplois salariés	122
Nombre d'entreprises	15
Entreprises emblématiques	Rafman/ Vial menuiserie/ Degriff Stock/ Garden Centre St-Anne
Desserte	
Voie principale d'accès	RD942
Connexion réseau ferré	Non
Desserte interne	Mauvaise (entrée et surtout sortie) (projet de contre allée CG84)
Transport en commun	Non
Mode doux	Absence d'aménagement
Approche qualitative du paysage et du fonctionnement	
Espaces publics	Absence de traitement paysager
Qualité paysagère	Médiocre
Stationnement	Capacité suffisante
Signalétique commune	Non
Organisation de la publicité	Non
Totem	Non
Qualité architecturale	Médiocre
Potentiel d'évolution	
Foncier disponible	0,6 ha
Foncier mutable	0 ha
Extension programmée au PLU en vigueur	12 ha
Zonage du PLU en vigueur	
Zone	UFc / 1AUb

Initié lors de la procédure de **modification n°2 du PLU en vigueur**, l'**extension de la zone d'activité de la Marquette** à pour objet d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales et industrielles.

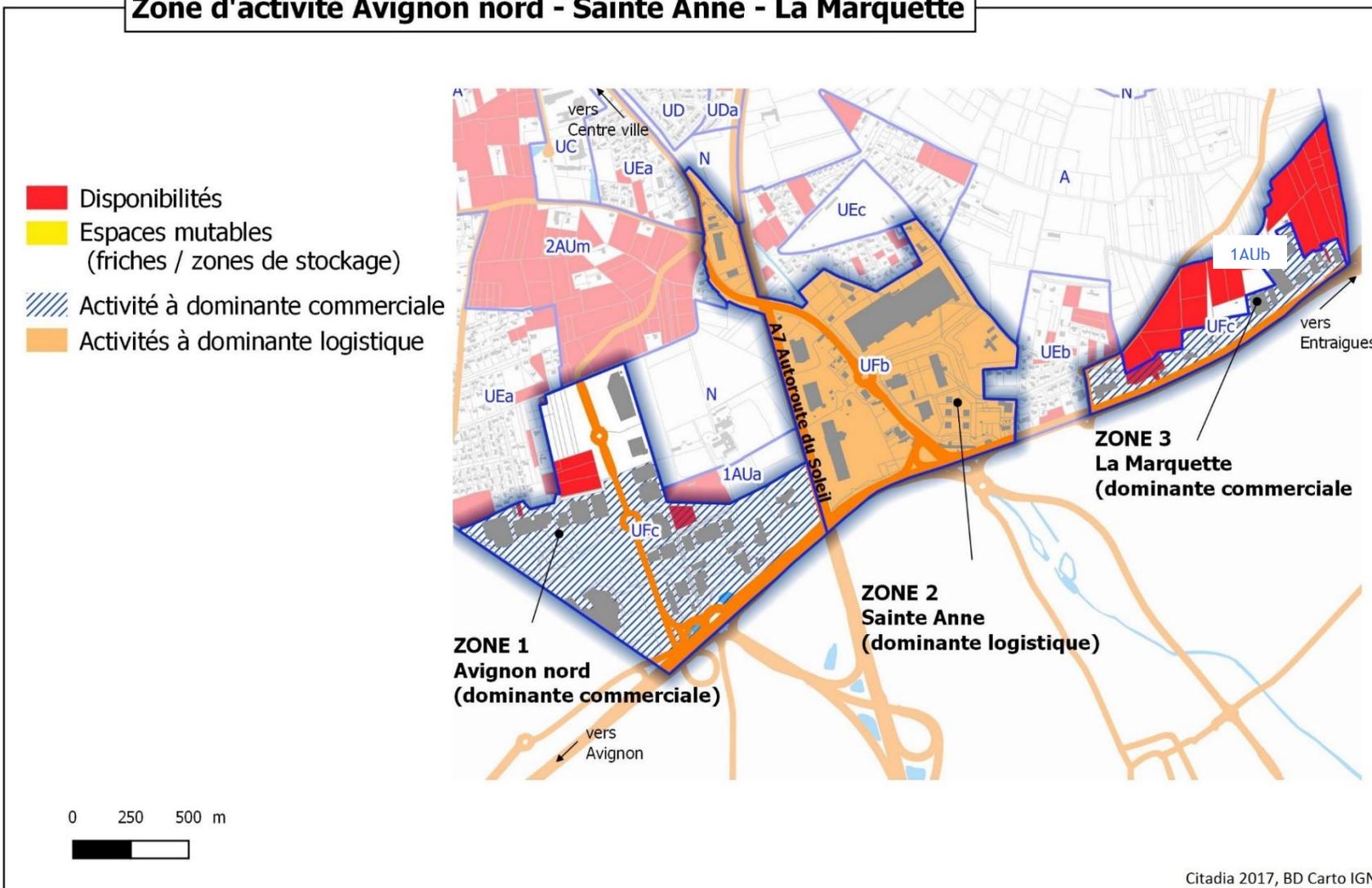
Située au cœur d'un espace économique stratégique et à proximité des échangeurs autoroutiers, la zone d'activité représente une véritable opportunité pour le développement économique de la commune de Sorgues et pour son rayonnement intercommunal.

Implantée le long de la RD942, la zone d'activités de la Marquette, au-delà de sa faible qualité architecturale et paysagère, souffre aujourd'hui d'un défaut d'accessibilité. Les aménagements de sortie et d'entrée ne sont pas adaptés au débit des flux automobiles de la voie rapide et, par là même, aux vitesses de circulation que cela suppose.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone prévoit également l'amélioration de sa desserte, telle qu'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).



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



Lotissement industriel de Bois Vassières

Etiré le long de la voie ferrée et du domaine de Brantes, le lotissement industriel du Bois Vassières regroupe une dizaine d'entreprises réparties sur environ 19 ha.

Il se définit comme un espace d'activités sans réelle structuration, ni intégration paysagère. L'articulation directe avec le Chemin de Brantes ne suscite pas encore de réel problème de desserte, la voie n'étant que moyennement fréquentée.

L'intégration paysagère du site, là encore, pourrait se concrétiser au travers une reconquête des espaces publics peu aménagés (seulement deux voies circulantes et des accotements donnant sur des fossés).

Parc d'activité de la Traille

Site restreint d'environ 2 ha sur lequel est implanté 1 entreprise, le parc d'activités de la Traille peut être assimilé à un prolongement de la zone commerciale Avignon Nord. Il est situé contre l'A7 et desservi par la RD6. Sa vocation est essentiellement logistique.

La desserte en impasse peut amener à considérer le parc comme un espace confiné, fonctionnant correctement dans son ensemble. La publicité y est rare et le traitement paysager de l'espace public, bien qu'existant, pourrait être renforcé pour une meilleure intégration des bâtiments d'activités d'architecture très ordinaire.

Société Eurengo (ex SNPE et Poudrerie) et zone de la Bécassière

Implantée sur plus de 200 ha, la société Eurengo (ex-Société nationale des poudres et explosifs (SNPE)) est l'entreprise la plus importante de la commune de Sorgues. Il s'agit là d'une zone à considérer comme un invariant en termes d'aménagement, avec laquelle il faudra composer.

Par ailleurs, sa spécialisation industrielle dans la chimie fine engendre des risques pyrotechniques (explosion) et chimiques (nuage toxique) dont la réglementation limite l'urbanisation à proximité.

Ainsi, malgré sa localisation dans la périphérie proche d'Avignon, la commune de Sorgues ne revêt pas un caractère essentiellement résidentiel, en d'autres termes une vocation de ville-dortoir. Le déploiement intense sur le territoire communal de l'appareil économique n'a cependant pas permis l'organisation de l'implantation des nombreuses petites et moyennes entreprises.

Dans ce contexte, l'amélioration de l'image de Sorgues passe par un travail d'embellissement des espaces d'activités, et ce du fait même de leur localisation en entrée de ville.

En face du site de la Poudrerie, la zone d'activité de la Bécassière sur laquelle l'entreprise SOPREMA s'est installée (zone UFa au PLU en vigueur) présente un potentiel de développement.

L'entreprise SOPREMA emploie actuellement environ 120 personnes sur le site de Sorgues.

4.3. LES SPECIFICITES DU TISSU ECONOMIQUE

4.3.1. UNE PREDOMINANCE DES COMMERCES ET SERVICES

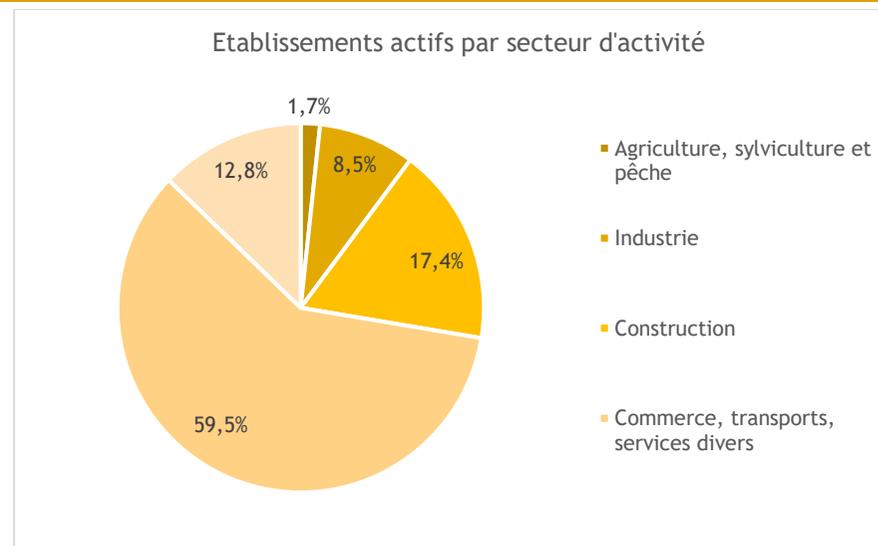
Le tissu économique de Sorgues est multiforme. Il comprend des entreprises de tailles diverses qui occupent de nombreux secteurs d'activités. Il se caractérise par une bipolarité, tant du point de vue de la nature que du positionnement spatial des entreprises :

- D'une part, les activités commerciales, principalement situées dans le Sud du territoire communal ;
- D'autre part, les activités industrielles, logistiques et artisanales, principalement situées dans le Nord du territoire communal.

L'observation de la démographie des entreprises confirme la tendance à la tertiarisation du tissu économique de Sorgues.

En 2020, le secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration représente également près de 40% du nombre d'entreprises créées en conservant sa position de secteur le plus dynamique du territoire.

Il représente environ 60% des établissements actifs de la commune.



Source : Insee, 2020

4.3.2. UN TISSU ECONOMIQUE ALLIANT PETITS ET GRANDS ETABLISSEMENTS

Au 31 décembre 2019, la commune de Sorgues compte 766 établissements actifs qui constituent un apport important en termes d'emplois. En 2020, la grande majorité (70%) des établissements employeurs sont de petite taille, de 1 à 9 salariés. Environ 11% des établissements sont constitués de 10 à 19 salariés et seulement 4% de plus de 50 salariés. Les données INSEE 2019 sont indicatrices de la taille des établissements et non pas des entreprises sur la commune.

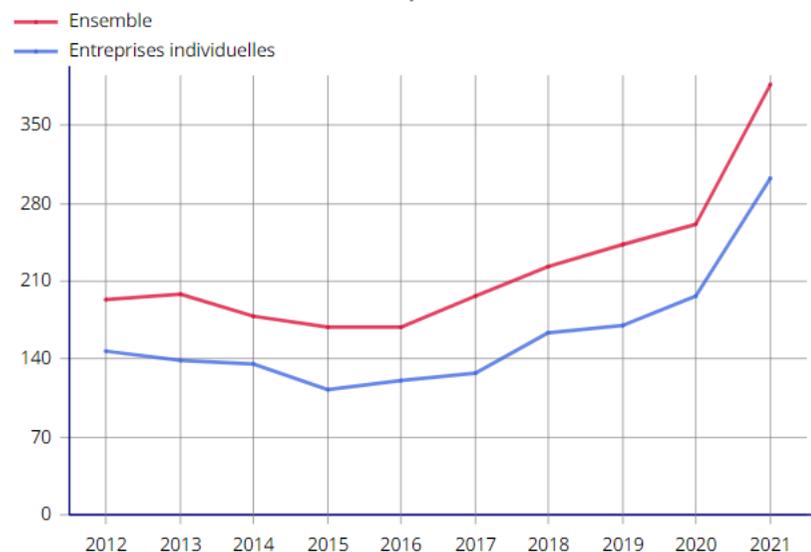
Les établissements de grand effectif détiennent pour la plupart une activité dans l'industrie ou le commerce : il ne s'agit en effet pas moins de l'influence générée par les zones d'activités industrielles et/ou logistiques, telles que Fournalet, Malautière ou encore Saint-Anne, ainsi que les grandes surfaces commerciales du Sud du territoire communal

(Avignon Nord) alimentant une grande partie de l'agglomération Nord d'Avignon.

Si l'on note que les établissements les plus importantes en termes d'effectifs sont concentrées au sein de zones d'activités économiques, de nombreux établissements de plus faible effectif s'y ajoutent ou se situent encore dans le secteur du centre-ville pour former des commerces et établissements de services.

4.3.3. UN TISSU ECONOMIQUE DYNAMIQUE

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises

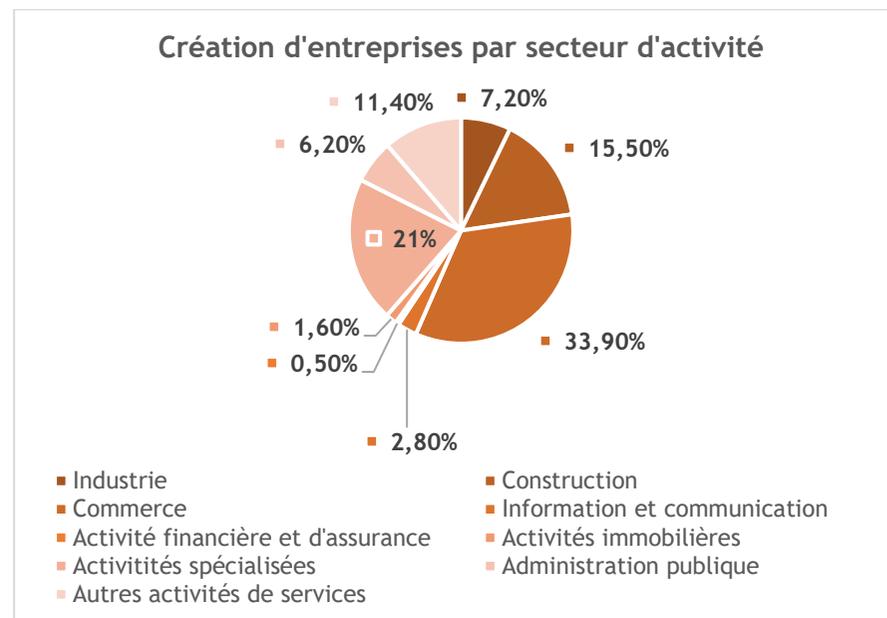


Source : Insee, 2021

La commune connaît un accroissement du nombre d'entreprises créées sur son territoire depuis 2015 participant grandement au dynamisme du tissu économique.

En 2021, on compte 387 nouvelles entreprises créées dont 303 entreprises individuelles.

Le secteur du commerce et de service représente 40% des entreprises créées suivi par les services administratifs à 21% puis par le secteur de la construction à 15,5%.



Source : Insee, 2021

Par la création de nouvelles activités sur la commune qui viendraient s'ajouter au tissu existant, la commune contribuerait à limiter l'exode de l'emploi. La réponse aux demandes portées localement en termes de biens, de prestations et de services participe à la dynamisation pérenne du territoire.

Par ailleurs, le soutien aux créations d'entreprises doit s'inscrire comme une priorité dans le programme de développement de la commune.