

Commune de SORGUES

ENQUETE PUBLIQUE

(8 septembre / 9 octobre 2025)

**Révision générale
du P L U**

PROCES-VERBAL

(déroulement et clôture)

REFERENCES :

- Décision de Mr le Président du Tribunal Administratif de Nîmes
n° E 25 0000 52 du 7 Mai 2025
Arrêté municipal n° A 2025 -07- 28 du 11 /07 /25

PIECES JOINTES :

- Copie du registre papier d'enquête et annexes
- Copie du registre dématérialisé et annexes

DESTINATAIRE :

Mr le Maire de Sorgues

Le 16 Octobre 2025

I- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

a : Permanences :

Cinq permanences ainsi que deux visites complètes et détaillées de la ville ont été effectuées. L'enquête s'est structurée sur 32 jours consécutifs. Son déroulement a été satisfaisant et aucune remarque ou observation n'a été formulée tant sur la mise en œuvre concrète de l'enquête que sur ses modalités ou sa durée.

Le public a été bien avisé en amont du projet et il a pu venir en nombre s'informer et s'exprimer dans de bonnes conditions.

La dématérialisation du dossier a, par ailleurs, permis à de nombreux habitants d'accéder aisément au dossier et d'en télécharger toutes les pièces qui les intéressaient.

b : Publicité :

Celle-ci a été réalisée conformément aux dispositions réglementaires et les conditions matérielles d'accueil du public ont été satisfaisantes. L'outil informatique et le registre dématérialisé ont permis à chacun d'adresser observations et remarques.

c : Participation du public :

L'enquête a été portée à la connaissance du public au moyen :

- de l'affichage en Mairie durant toute la durée de l'enquête,
- de l'insertion dans les rubriques légales de deux publications régionales,
- d'un affichage à plusieurs endroits de la commune,

II - INVENTAIRE DES THEMES ET AVIS :

a) AVIS DES PPA :

Les PPA ont émis des avis favorables, avec recommandations, préconisations et réserves qu'il appartiendra à la commune de prendre en compte lors de la rédaction définitive du projet de PLU. D'une manière générale, le projet est bien perçu, adapté aux enjeux, aux contraintes réglementaires et aux attentes de la population. Il répond également aux principes de protection des terres comme de la préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Le projet de modification s'inscrit de manière compatible avec les autres documents contractuels en vigueur.

1- PREFECTURE DE VAUCLUSE

• Direction Départementale des Territoires de Vaucluse :

Avis favorable sur le projet sous réserve de prise en compte des remarques ci-dessous :

• Un effort de sobriété dans la consommation d'espace : la commune a réalisé un réel effort pour modérer les extensions urbaines et répondre aux objectifs fixes.

- Une densification urbaine à renforcer : le PADD retient un objectif de production de 40 % de logements collectifs et 30 % de logements groupés. Une réelle stratégie de densification reste à traduire en ciblant notamment les secteurs susceptibles de muter, afin d'atteindre les objectifs de densité visés par le SCoT.

- Mixité sociale : des objectifs incompatibles avec les obligations réglementaires
Les règles paraissent insuffisantes pour assurer le maintien du taux actuel, qui est en-dessous des objectifs attendus.

- Mixité fonctionnelle : favoriser le commerce en rez-de-chaussée : il pourrait être opportun de définir des règles pour préserver ou renforcer la présence de commerces en rez-de-chaussée dans les espaces les plus denses de la commune.

- Risques naturels : des clarifications à apporter : un renvoi systémique au PPRI dans chaque zone serait opportun, comme cela est fait pour la zone UA.

- Des caractéristiques de voiries à préciser

- Des règles sur les obligations de stationnement à justifier

- Des règles en termes de gestion de l'eau

- Environnement, des protections à renforcer

- Préservation des écrans des monuments historiques

- Préciser certains aspects du règlement de la zone UA (centre-ancien)

- Orientations d'Aménagement et de Programmmations (OAP) : les OAP n'assurent pas un cadrage suffisant du projet concernant notamment la desserte par les voies et réseaux, ou encore le stationnement.

• Direction Départementale de la Santé / A R S

Les observations suivantes sont formulées :

- Protection de la ressource en eau potable : le plan devra être repris. La déclaration d'utilité publique définissant les périmètres de protection de la Jouve doit être insérée aux servitudes.

- Alimentation en eau potable : quelques coquilles et imprécisions à rectifier. Le rapport de présentation et les annexes sanitaires ne précisent pas si l'augmentation des besoins en eau potable de la population peut être satisfaite par la ressource et ne se base pas sur le schéma directeur d'alimentation en eau potable de Rhone Ventoux.

- **Avis défavorable**, en raison essentiellement du développement de la zone UCa secteur la Gaffe de Guerre le long de l'autoroute A7 pour recevoir de nouveaux établissements sensibles.

• DREAL PACA/UiD Vaucluse Arles :

Diverses observations et corrections concernant les ICPE Autorisées : Mineral TEK (ex-EXTRACTHIVE), Sud Occasion, ZI de Boivassière, Seveso seuil haut, chemin de Brantes, SOPREMA et FORMENT.

• C D P N A F 84

Avis favorable sous réserve de prendre en compte les préconisations formulées dans la note de cadrage adoptée en 2016 et sur le STECAL « NI », au titre de la délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Avis favorable au STECAL « Ach », sous réserve de modification du règlement en précisant que celles-ci seront uniquement autorisées en extension limitée du bâti existant;

. Avis favorable au STECAL « Ast », sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à l'accès au site avec le gestionnaire de voirie

• **Avis défavorable sur le STECAL « Ah »** au motif que le projet est de nature à générer

un conflit d'usage en lien avec l'activité agricole existante à proximité immédiate et notamment, concernant l'utilisation de produits phytosanitaires.

- . **Avis défavorable** pour le bâtiment situé chemin des Pompes, sur la parcelle Al92, au motif que le projet est de nature à remettre en cause l'activité agricole.
- . Avis favorable pour le Château de Gigognan situé sur la parcelle BR87.
- . Avis favorable pour le Château de la Tour Vaucros parcelle BK143.
- . Avis défavorable pour le bâtiment situé sur la parcelle CN263 du chemin de la Traille au motif que le projet est de nature à remettre en cause l'activité agricole.
- . Avis favorable pour le Château de Gigognan situé sur la parcelle BR87;
- . Avis favorable pour le Château de la Tour Vaucrosa parcelle BK143;

2- MINISTERE DES ARMEES : Direction de l'Armement

Avis favorable : Il conviendra de distinguer au règlement les éléments concernant le Polygone d'isolement (servitude AR3) de ceux concernant le PPRT dans des paragraphes différents. En effet, même si ces deux servitudes concourent au même objectif général de protection des personnes et des biens, ils ont néanmoins des finalités différentes et surtout, comme le souligne implicitement le paragraphe, des autorités décisionnelles différentes.

3- COMPAGNIE NATIONALE DU RHONE :

Il ressort de l'analyse du projet de PLU, un certain nombre d'incompatibilités :

- Il conviendra de faire évoluer le projet en modifiant le zonage de la concession Rhône en zone N.
- Le projet d'OAP thématique porte sur les terrains de la concession en les classant dans une trame agricole alors que leur vocation première est industrielle. Il y a lieu de les sortir de cette trame.
- En ce qui concerne les trames vertes et bleues, il convient de sortir également les ouvrages endigués CNR tel que présentes dans le schéma (digue jusqu'à la piste de rocade externe au contre-canal).

4 - CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VAUCLUSE

Le diagnostic agricole, celui-ci est très peu détaillé et les secteurs concernés par une aire d'appellation, les enjeux agricoles communaux ne sont pas identifiés. La commune connaît de nombreuses problématiques liées à des secteurs agricoles enclavés, et à un mitage important, ce qui met en péril l'activité agricole sur le long terme.

Peu de place est laissée à l'agriculture : le PADD identifie l'agriculture principalement par son rôle dans la composante paysagère communale. Toutefois, il ne témoigne pas d'une réelle ambition de valorisation de l'activité agricole comme économie

Tout d'abord une zone LAUb de la zone de la Marquette. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui mériterait d'être plus développée.

Ensuite, la zone 2AUa pour l'extension de la zone d'activités de la Malautière entraînera à terme l'enclavement d'une zone agricole également concernée par des emplacements réservés. Il conviendrait de réfléchir à une modification qui permettrait de sauvegarder à terme ce foncier.

Le secteur Ach du Domaine de Brantes prévoit un périmètre relativement restreint et intègre les règles de limite de constructibilité conseillées par la chambre d'agriculture.

Le secteur Ast, devant permettre la création d'un parking pour les camping-cars, soulève certaines interrogations concernant l'accès au site.

Le secteur Ah prévoit un hébergement touristique ne paraît pas adapté à l'environnement agricole. Il risque de générer des conflits d'usages sur le long terme. Des réserves sont émisées concernant le STECAL Ah pour le projet d'hébergement.

Pour ces raisons, sous condition de lever les réserves ci-dessus, **avis favorable**.

Nota Bene : l'avis défavorable émis en Juin 2025 est complété et modifié suite aux précisions suivantes :

Concernant le secteur Ah, STECAL destiné à accueillir un hébergement touristique, la Chambre d'Agriculture de Vaucluse avait émis un avis défavorable en Juin 2025, justifié par un risque de conflit d'usage sur le long terme. Après consultation des acteurs locaux, et examen de l'environnement du site, il apparaît que le projet d'hébergement touristique ne devrait pas avoir les impacts pressentis. En effet, il apparaît que la configuration du site (notamment l'implantation du bâtiment existant ainsi que les murs de clôtures et les accès au site), la topographie et la présence de plusieurs aménagements dans l'environnement proche du secteur Ah, limitent fortement le risque de conflit d'usage. **Nous tenons donc à préciser, a posteriori de notre avis officiel, que la Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas à ce STECAL.**

5 - L'INSTITUT NATIONAL de l'ORIGINE et de la QUALITE

l'INAO relève quelques emplacements réservés (ER) impactant des parcelles de vignes classées en AOP "Côtes du Rhône" :

- Les ER1, 3 et 2 pour partie, destinés à accueillir un rond-point et de la voirie en zone A, pour desservir la zone de La Malautière, portent atteinte à de jeunes vignes dans l'aire parcellaire de l'AOP "Côtes du Rhône" (parcelles AN 8 et AN 20).

Considérant cet impact et l'existence d'une autre voie de desserte de la zone de la Malautière par l'est via la route nationale d'Orange, l'Institut demande à ce que ces ER soient supprimés.

- Pour l'ER 21, destiné à accueillir un rond-point, impacte les parcelles AX 66 et 65 plantées en vignes AOC « Côtes du Rhône », l'INAO propose d'étudier la faisabilité de décaler l'ER21 vers l'ouest de manière à préserver les vignes en place.

Sous réserve de la prise en considération des observations ci-dessus, l'INAO émettra un **avis favorable** sur ce projet.

6 - LA CHAMBRE DE COMMERCE et d'INDUSTRIE

Le projet intègre dans le PADD des orientations portant sur les enjeux de développement économique. C'est le cas de l'orientation « confirmer Sorgues comme pôle d'emplois majeur dans son bassin de vie ». Il semble cependant que ces orientations manquent de lisibilité dans leur retranscription dans les documents réglementaires, en particulier pour les enjeux suivants : la densité des extensions des zones d'activités ; l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire ; le maintien du foncier disponible en zone d'activités pour les activités incompatibles avec les autres fonctions urbaines.

Avis favorable en invitant la commune prendre en considération ses remarques.

7 - LA CHAMBRE DES METIERS et de l'ARTISANAT :

Avis favorable : Dans le volet diagnostic, il est recommandé d'intégrer les données relatives au secteur de l'artisanat qui constitue un levier de développement particulièrement

important. Ce secteur représente, au 1er janvier 2024, 42% des entreprises de l'économie marchande de la commune, hors secteur agricole.

Afin que la redynamisation du commerce de proximité en centre-ville puisse être effective, il est suggéré d'interdire les locaux commerciaux dans le tissu résidentiel à dominante d'habitat, afin d'éviter toute concurrence avec ce dernier.

S'agissant du règlement, il est suggéré d'interdire le changement de destination de l'artisanat et commerce de détails en logement.

8 - SYNDICAT MIXTE pour le SCoT du BASSIN de VIE d'AVIGNON

Avis favorable assorti de remarques, notamment :

- Autoriser la création d'entrepôts dans la zone du Fournale,et,
- Prévoir une zone de transition entre urbanisation future et terres agricoles dans les espaces U et AU en limite de zone A le règlement et les OAP,
- Limiter les constructions en second rideau d'urbanisation dans les zones U.
- Evoquer l'existence du risque « mouvement de terrain » dans la justification des choix
- Préciser si possible, la fonction de chaque emplacement réservé,
- Intégrer les liaisons numériques et de télécommunication, notamment dans les OAP et l'article 9 du règlement.
- Aborder la question du stationnement ou de l'intégration d'un parkings relais au regard de la classification de la gare en PEM, notamment dans les OAP sectorielles réalisées et identifier les emplacements réservés pour des parkings relais,
- Evoquer plus précisément l'intégration des ENR dans les projets d'ensemble.
- Prendre en compte l'ensemble des remarques spécifiées dans la partie « remarques générales et points techniques » et tenir compte de l'ensemble des éléments et observations dans l'analyse proposée,
- S'appuyer sur le PLH et le PCAET en cours de réalisation.

9 - COMMUNAUTE d'AGLOMERATION « LES SORGUES du COMTAT »

AVIS FAVORABLE au projet de révision PLU en mentionnant les remarques suivantes :

a) l'objectif d'ambition démographique et habitat est respecté : le scenario de croissance démographique (0.50% par an) est compatible avec le SCoT et le PLH en cours d'élaboration.

b) L'objectif économique : il est possible que les activités de la ZAC Porte de Vaucluse (zone UFc) soient amenées à évoluer autoriser les entrepôts dans ce secteur parait intéressant ce que ne permet pas en l'état, le futur PLU.
Les OAP telles que celles portant sur la Malautière ou celle de la zone 2AUm sont peu développées, des OAP détaillées devront être mises en œuvre dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

c) L'objectif transition énergétique et environnementale : le lien entre le futur PLU et le PCAET et les zones d'accélération d'ENR identifiées par la commune mériterait davantage d'être mis en valeur.

d) Interrogations et imprécisions dans le règlement écrit et graphique
A compléter ou corriger : suppression de 2 emplacements réservés dont un partiellement, non mention du risque de mouvement de terrain, STECAL de la Lionne a compléter et quelques incohérences entre les documents sur les trames vertes et bleues, définitions imprécises à compléter qui feront l'objet d'une annexe détaillée.

10- COMMUNE DE CHATEAUNEUF-DU-PAPE

Avis favorable car le projet préserve le patrimoine natureI et agricole notamment sur les parcelles situées en limite avec Châteauneuf du Pape. Cette volonté est clairement affirmée par la mise en œuvre de limites franches pour contenir le developpement de l'urbanisation dans l'enveloppe déjà urbanisée au Nord du quartier Chaffunes-Malautière à l'interface des terrasses viticoles de Châteauneuf du Pape. De plus est affirmée la volonté de ne pas développer les carrières.

11- COMMUNE D'ENTRAIGUES sur la SORGUE

Avis favorable avec les recommandations :

Classer en zone Naturelle le secteur le long du chemin de Vaucroze, quartier Gigognan, dans la continuité de l'espace naturel sensible « Les Rochiées-Les Herbages »

Créer un espace tampon paysager en limite Est de la zone d'activité de la Marquette à proximité de Gigognan et de la zone résidentielle des Aigues Fraiches

Gérer les eaux pluviales de la zone d'activité de La Marquette en inscrivant les bassins de rétention sur l'OAP.

11- COMMUNE DE VEDENE / Avis favorable

12- SOCIETE NATRAN / transport de gaz à haute pression

La réglementation des ouvrages de transport de gaz est partiellement prise en compte. Il conviendra de tenir compte des diverses remarques et observations mentionnées dans le courrier et les fiches jointes, telles par exemple :

- Veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression,
- La commune est traversée par une canalisation. Toutefois, Il n'est pas fait mention de l'installation annexe et de son alimentation et la réglementation associée aux dispositions relatives aux zones de dangers de nos ouvrages est obsolète, il est nécessaire de la mettre à jour,

13- SOCIETE R T E / Réseau de Transport d'Electricité

Cf. Contribution n°8 du registre de l'enquête

14- SOCIETE des TRANSPORTS PETROLIERS PAR PIPE-LINE

Cf. Contribution n° 11 du registre de l'enquête

15- MISSION REGIONALE d'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La MRAe préconise et recommande la prise en compte des points suivants :

- . Compléter le dossier « OAP » et le règlement graphique par l'OAP « Entrée de ville – loi Barnier », de mettre à jour les éléments issus du PPRi du Rhône et de clarifier la carte relative aux risques naturels majeurs du PADD.
- . Compléter le dossier « OAP » et le règlement graphique par l'OAP « Entrée de ville – loi Barnier », de mettre à jour les éléments issus du PPRi du Rhône et de clarifier la carte relative aux risques naturels majeurs du PADD.
- . Préciser la superficie du besoin foncier résidentiel associé à la création de 818 logements, dans quelles zones du PLU seront réalisés ces logements et la superficie des secteurs concernés.
- . Compléter le rapport de présentation par la destination des espaces consommés au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan.
- . Clarifier la démonstration en matière de consommation d'espace générée par le PLU afin de pouvoir apprécier le respect de la trajectoire de sobriété foncière, et d'intégrer les équipements publics et les projets d'infrastructures dans le calcul de la consommation d'espace. La MRAe recommande de présenter les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des ambitions

communales à horizon 2035 et de privilégier l'utilisation du potentiel foncier disponible hors ENAF.

. Présenter les modalités opérationnelles de mobilité douce et de déplacements urbains sous la forme d'OAP dédiée ou compléter le dossier par une OAP quartier de la gare

. Evaluer, à l'aide d'un diagnostic écologique approprié incluant des inventaires de terrain, les incidences des secteurs d'aménagement et d'urbanisation du PLU susceptibles de produire des effets notables sur les habitats, les espèces floristiques et faunistiques et les fonctionnalités écologiques.

. Proposer des mesures adaptées d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation des incidences sur les milieux naturels et leurs fonctionnalités.

. Traduire concrètement les principes d'aménagement et les mesures concernant les « connexions écologiques à renforcer » et le « périphérique vert » dans les pièces réglementaires du PLU (OAP, règlement écrit, zonage).

. Inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales, de procéder à l'analyse des incidences des secteurs de projet et de proposer des mesures d'évitement et de réduction destinées à assurer sa préservation ou sa restauration.

. Identifier les secteurs pour lesquels l'implantation de nouvelles zones d'habitat et d'activités sensibles sont incompatibles avec une qualité de l'air et une ambiance sonore localement dégradées. Elle recommande également d'intégrer dans le PLU des mesures d'évitement et de réduction en lien avec l'objectif de protection de la santé des populations vis-à-vis des nuisances atmosphériques et sonores.

. Expliquer les choix retenus en termes de localisation et d'aménagement du secteur de projet UCa « Entrée de ville-secteur de la Gaffe de Guerre », au regard de l'objectif de protection de la santé des populations vis-à-vis de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores et de revoir le cas échéant l'urbanisation de ce secteur.

. Présenter une étude de valorisation des entrées de ville et de transcrire (règlement et/ou OAP), des mesures adaptées pour encadrer le traitement des entrées de ville.

. Prescrire un zonage plus protecteur (Ap) pour le domaine de Brantes, et d'analyser les incidences paysagères d'une installation photovoltaïque au sein du domaine

. Inscrire au règlement et dans les OAP, des dispositions de nature à favoriser la dés-imperméabilisation des sols, le principe de perméabilité des sols des aires de stationnement et le traitement des eaux pluviales à la source.

. Revoir la délimitation du périmètre de protection du captage d'eau potable du plan des servitudes publiques annexé au PLU, en conformité avec le périmètre établi par arrêté préfectoral autour du champ captant de la Jouve.

. Identifier les sites potentiels dédiés au photovoltaïque et de définir des prescriptions encadrant l'implantation de ces installations afin de garantir la préservation des terres agricoles et naturelles.

b) OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Il convient de relever le passage de plusieurs personnes en mairie afin de consulter le dossier, parfois sans vouloir laisser de trace écrite de leur passage soit aussi afin de faire part de leur soutien au projet de PLU. Parmi ces dernières, aucune n'a manifesté de réticence vis à vis du projet de modification. De la même manière, la plupart ont manifesté leur souhait de voir confortée la qualité de l'environnement et du cadre de vie de Sorgues.

Il apparaît qu'une très large majorité des remarques - que ce soit lors de la rencontre avec le commissaire enquêteur ou bien par écrit dans le registre de l'enquête ou via le registre dématérialisé - porte sur des demandes de changement de zonage afin de pouvoir construire.

La quasi-totalité de ces demandes émanent de propriétaires dont le terrain est classé en zone agricole A et qui n'ont pas le statut d'agriculteurs. Les demandeurs expriment fortement leurs regrets de ce classement. En effet, certains d'entre eux possèdent leurs terres depuis des années et espéraient qu'enfin celles-ci deviendraient constructibles.

En outre, n'ayant pas le statut d'agriculteur, ne disposant donc pas de matériel agricole et faute de moyens parfois ils indiquent que ces terrains ne sont pas ou ne seront plus exploités et donc voués à devenir des friches avec tous les inconvénients que cela peut entraîner (animaux, incendies, stationnement sauvage...). En particulier pour les parcelles mitoyennes de zones urbanisées - voire parfois enclavées dans l'urbanisation - ce classement en A est vécu comme une sanction, peu compris et mal admis par les intéressés.

L'ensemble des observations et des contributions peuvent se regrouper selon les cinq rubriques suivantes comme suit :

- 1 - demandes de retrait de la zone A**
- 2 - demandes particulières et/ou suggestions**
- 3 - demandes spécifiques**
- 4 - remarques et suggestions d'ordre général**
- 5 - précisions techniques et réglementaires**

*

1- Demandes de retrait de la zone A :

Observation n° 1 : Mr et Mme Logassi Rocci

Propriétaires d'un ensemble de bâtiments présentant un intérêt sur le plan architectural (cf. avis de la Drac). Il est souhaité de réhabiliter le lieu chargé d'histoire et de lui redonner un peu de son état initial, ce qui permettrait à la fois de renforcer les ateliers artistiques et de créer du logement. Il est précisé que les réseaux sont déjà présents et que le projet ne modifierait pas l'aspect extérieur des bâtiments.

Sachant que cette parcelle est inexploitable sur le plan agricole, son maintien en zone A revient - sans perspectives de réutilisation - à condamner les bâtiments qui ne pourront très rapidement se dégrader faute d'entretien.

Observation n° 4 : Mr et Mme Basili (cf. annexe D)

Propriétaire d'une parcelle en zone A où elle envisageait de faire construire au profit de son fils. Classement demandé en zone Uc.

Observation n° 5 : Mr et Mme Arcos

Propriétaires d'une parcelle n° 35 chemin de Sève classée en zone A. Souhaitent pouvoir construire.

Observation n° 7 : Mme Bauer / Ramina (cf. annexe A et E)

Souhaite pouvoir construire. Pour cela, elle a fait parvenir un dossier. Ses parcelles AH 78 et AH 79 sont actuellement non constructibles. Elle rappelle que ce secteur est souvent touché par des départs de feux et qu'une présence humaine renforcerait la vigilance. Elle indique qu'elle mettrait en œuvre un projet maîtrisé et respectueux de l'environnement. Un changement de zonage est demandé.

Observation n° 8 : Mr Boisson (cf. annexe B)

Actuellement propriétaire d'une parcelle classée en A, (CD 101) plantée de vignes, maintenant à l'abandon. De ce fait il souhaite convertir cet espace en terrain constructible qu'il est prêt à vendre à la mairie à un prix raisonnable. Un dossier est joint à cette demande.

Observation n° 9 : Mme Roca

Propriétaire d'une parcelle en zone A (AM 47) où elle souhaiterait construire.

Observation n° 10 : Mme Marie, née Rocci

Propriétaire d'un terrain en zone A où elle souhaiterait construire.

Observation n° 11 : Mmes Pognat et Brès

Propriétaires des parcelles 318 et 319 classées en zone A. Leurs parcelles sont à jour, les seules de tout un alignement de maisons, à ne pas être construites. De plus, les terrains bénéficient d'une viabilisation et visuellement cette situation est vécue comme une injustice. La modification du zonage permettrait la création d'une zone homogène où tous les riverains bénéficieraient des mêmes avantages.

Observation n° 13 : Mr Rosichini

Propriétaire d'un terrain chemin de Sève, situé en zone A. Construction souhaitée.

Observation n° 20 : Mr Lounes

Propriétaire d'une parcelle en zone A (n° 135). Souhaite devenir constructible.

Observation n° 21 : Mr Morenval

Parcelles n° 10, 11 et 239 chemin de la traillle (zone A).

Zone traversée par pipeline. Si les terrains deviennent constructibles il est d'accord pour libérer 2 m de terrain pour créer un trottoir permettant d'assurer la sécurité des élèves

Observation n° 22 : Mr Malisani

Parcelles 422 à 427 inclus. Ces parcelles sont facilement viabilisables et des constructions se situent à proximité. Son projet permettrait d'assurer une continuité du bâti.

Observation n° 24 : Mr et Mme Pradarelli

Souhaitent que leurs parcelles voisines des tennis (n° 124 et 308), actuellement en zone A deviennent constructibles. L'assainissement est à proximité.

Observation n° 25 : Mr Sauvage

Parcelles n° 91 à 95 inclus en zone A, quartier Fangueiron. Le projet de création d'une route dans ce secteur est abandonné.

Observation n° 27 : Mme Castelain

Propriétaire des parcelles AH 219, AH 304 et Ah 326 et zone A. Elle souhaiterait pouvoir construire une piscine.

Observation n° 28 : Mrs Pons et Imbard

Parcelles AO 55 et AN 3 en zone A. Font part de leur déception car pendant près de 20 ans leurs terrains ont fait l'objet d'une réserve en vue de la création d'entreprises. A ce jour ces espaces repassent en zone A...

Observation n° 29 : Mr Jaillant

Souhaite que sa parcelle n° 129 classée en zone A, quartier du chemin des carrières puisse faire l'objet d'une construction.

Observation n° 31 : Mr Reynier

Secteur sud, colline de Sève, parcelles (215 et suivantes) en zone A.

Il s'inquiète du devenir de la parcelle n° 57 qui est coupée en 2 par un canal de décharge du bassin de rétention. Cet espace est en train de devenir une aire de stationnement des nomades. Une possibilité de construction dans ce secteur viabilisé permettrait d'éviter des problèmes dans l'avenir.

Observation n° 33 : Mme Renard

Parcelle AE 123 en zone A. Souhaiterait pouvoir réaliser une extension de sa maison.

Observation n° 37 : Mr Deville

Parcelles AM 190 et 191, les Avaux, classées en A. En raison de la proximité des habitations elles sont inexploitables et condamnées à devenir des friches.

Constructibilité demandée.

Observation n° 40 : Mr Guillaume et Cagniac (cf. annexe H)

Parcelles 71, 72, 74 et 77, classées en A, quartier du Badaffier.

Ils souhaitent pouvoir construire.

Observation n° 42 : Mme Recel et Mr Peyrache (cf. annexe I)

Quartier de Badaffier, parcelles 24 et 25 (Mme Icard) classées en A.

Constructibilité demandée.

Observation n° 44 : Mmes Friggeri et Duport

Propriétaires d'une parcelle CY voisine de la villa Lucette, terrain classé en A.

Elles demandent que leur terrain devienne constructible.

Observation n° 46 : Mme et Mr Heroux

Parcelles 75 et 91 classées en A, chemin des pompes. Ils souhaitent pouvoir construire.

Observation n° 47 : Mr Plasse

Parcelle en zone A, chemin des pompes. Il souhaite pouvoir construire.

Observation n° 51 : Mme Vitale

Propriétaire des parcelles B 182, AO 11 et AO 14, classées A.

Souhaite devenir constructible.

Observation n° 55 : Mme Clini – Martin

Parcelle Ah103 quartier des carrières classée en A. Ce terrain a été enclavé lors de la création du lotissement Georges Brassens et par la construction de murs par les riverains.

Que faire pour l'entretien et en cas d'incendie ? Les mises en demeure n'ont pas abouti.

Comment rétablir un accès sachant qu'un terrain ne peut être enclavé.

Observation n° 57 : Mme et Mme Rech

Parcelles 85, 86, 87 et 88, quartier des carrières, Bourdines Est en zone A

Observation n° 58 : Mme Brun

Chemin des pompes, parcelles 1 à 10 classées A. Projet de construction.

Observation n° 68 : Mr Mousset

Propriétaire des 373, 375, 377 et 397 classées en A. Passage en U demandé.

Observation n° 70 : Mr Avril

Parcelle AR 7 près de CRA automobile, classée en zone A. Constructibilité demandée.

Observation n° 71 : Mme Pina

Parcelle AH 99 chemin de Fatoux, classée en A. Sur ce terrain il existe déjà un cabanon qui semble cadastré. Elle s'inquiète car les parcelles limitrophes ne sont pas entretenues alors qu'elle-même est mise en demeure d'entretenir non seulement son terrain mais même au-delà. Présence de nombreux terrains enclavés.

Observation n° 77 : Mme et Mr Icard

Parcelles 24 et 25 quartier Badafier, classées en A, voisine de la zone UEc. Ils aimeraient pouvoir construire.

*

Contribution n° 1 : Mme Basili (cf. observation n° 4 et annexe D)

Propriétaire d'une parcelle chemin de Lucette anciennement terrain agricole, passée en 2012 en 2AU. Au titre du présent PLU, ce terrain est à nouveau classé en zone A, malgré le fait qu'il soit voisin d'infrastructures (routes, Lycée complexe sportif). Il est souhaité que ce terrain enclavé au plan agricole passe constructible.

Contributions n° 2 et 4 : Mr et Mme Boutier

Propriétaires depuis 1991 d'une parcelle située lieu-dit « La Montagne » où ils envisagent de construire, ce qui leur a été refusé jusqu'à présent. Le nouveau PLU permettra-t-il d'obtenir une réponse positive ?

**Contribution n° 3 : Mme Bauer - Ramina
(cf. observations n° 7 et 14 et annexes A et E)**

Propriétaire de parcelles situées quartier du Fatoux, chemin des pompes, actuellement classées en zone A. Ces terrains se trouvent au milieu d'un secteur résidentiel et sont entourés d'habitations. Il s'agit d'un secteur à risques d'incendies. Le classement en zone constructible est espéré.

2- Demandes particulières et/ou suggestions :

Observations n° 12 : Mr Prosciutti

Propriétaire secteur de l'Oiselet, classé en zone A. Souhaite pouvoir construire.

Observation n° 15 : Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues (cf. annexe C)

Compte-tenu du projet de création de la 3^{ème} branche du Canal de Vaucluse et de l'acquisition des parcelles CN 21 et CN 83, **l'emplacement** réservé n° 01 grevant l'angle sud-ouest de la parcelle CN n°22 peut être supprimé.

Observation n° 50 : Mr Pina

Se déclare satisfait qu'en ce qui concerne le quartier de Fatou, le nouveau PLU n'apporte aucun changement de zonage.

Observations n° 15 à 18 :

Plusieurs personnes sont venues au siège de l'enquête le 11 septembre afin de consulter le registre. A cette occasion elles ont notifié par écrit leur accord en faveur des modifications de zonage apportées dans le cadre du projet de PLU.

Observation n° 59 : Mme Pompignoli

Ile de l'oiselet. Terrains en A + Natura 2000. Projet de piscine ?

Observation n° 60 : Mme et Mr Forment

Chemin de l'île de l'Oiselet, parcelle 358, classée Nc.

Observation n° 72 : Mme Bley

Parcelle AO 7, plan du Rhône, la Malautière Ouest : classée en A. Mme Bley est vigneronne et a donc le statut d'agricultrice comme sa fille qui a repris la direction de l'exploitation. Il est donc demandé la possibilité de construire un logement pour cette dernière dans le cadre de la procédure de « décohabitation ».

Observation n° 73 : Mme Vellas

Quartier Grange des Roues : quartier des Célestins. Classée UEb n° 46. Elle souhaiterait procéder à des travaux mais est contrainte par le PPRI. Toutefois une minoterie a pu s'installer à proximité : est-il possible de bénéficier des mêmes possibilités.

Observation n° 74 : Mr Labedoyère et Mme D'Aboville (cf. observation n° 49 et annexe K)

Plan d'eau de la Lionne, « Grands Cépages » hébergement touristique depuis 2008. Actuellement 20 hébergements sont disponibles et une extension à 27 cabanes est souhaitée. De même une extension des bâtiments actuels est envisagée ainsi que la possibilité d'accueillir des séminaires d'entreprises.

*

Contribution n° 31 : Mr Kravetz

Pour le compte de Mr Maroncelli

Monsieur e Maroncelli est propriétaire des parcelles EH 62 et 64 sises chemin des Confines. Ces parcelles sont classées en zone A. Le caractère agricole de la zone paraît peu judicieux tant celle-ci est aujourd'hui urbanisée. De surcroît, ces parcelles sont impactées par la zone d'expansion de crue par inondation de l'Ouvèze. Elles sont en limite de zone inondable avec une faible hauteur d'eau et une faible vitesse de l'eau. Une constructibilité de cette zone pourrait parfaitement être envisagée avec imposition d'un niveau altimétrique minimum du premier plancher. Quoi qu'il en soit le classement en zone agricole serait de nature à permettre la mise en culture de ces terrains, ce qui pourrait générer des troubles de voisinages importants aux résidents du quartier. Ce classement résulte manifestement d'une erreur d'appréciation qu'il y a lieu de corriger à l'occasion de la présente enquête publique.

Ces parcelles sont situées en limite de zone urbanisée et sont suffisamment équipées. Elles sont nettement surélevées par rapport à l'ensemble du quartier situé au nord du chemin des Confines. Le caractère agricole de cette zone n'est pas justifié notamment en raison de la faible valeur agronomique des sols d'une part et du voisinage immédiat des zones urbanisées au nord comme de la parcelle bâtie à l'est.

Pour ces raisons Mr Maroncelli sollicite l'intégration de ces deux parcelles dans la zone UEc immédiatement voisine.

De plus, Mr Maroncelli est propriétaire des parcelles cadastrées en section EB sous les n° 67/69/70/109 et 110 également classées en zone A. Le caractère agricole de la zone paraît peu judicieux tant celle-ci est aujourd'hui urbanisée.

De surcroît, ces parcelles sont impactées par la zone d'expansion de crue par inondation de l'Ouvèze. Elles sont en limite de zone inondable avec une faible hauteur d'eau et une faible vitesse de l'eau. Une constructibilité de cette zone pourrait parfaitement être envisagée avec imposition d'un niveau altimétrique minimum du premier plancher. Quoi qu'il en soit le classement en zone agricole serait de nature à permettre la mise en culture de ces terrains, ce qui pourrait générer des troubles de voisinages importants aux résidents du quartier. Ce classement en zone agricole résulte manifestement d'une erreur d'appréciation qu'il y a lieu de corriger à l'occasion de la présente enquête publique.

Concernant les parcelles EH 62 et 64 sises chemin des Confines, elles sont situées en limite de zone urbanisée et sont suffisamment équipées. Elles sont nettement surélevées par rapport à l'ensemble du quartier situé au nord du chemin des Confines. Le caractère agricole de cette zone n'est pas justifié notamment en raison de la faible valeur agronomique des sols d'une part et du voisinage immédiat des zones urbanisées au nord comme de la parcelle bâtie à l'est. Sollicite l'intégration de ces deux parcelles dans la zone UEc immédiatement voisine.

Contribution n° 32 : Mr Kravetz

Pour le compte de Mr Maroncelli

Parcelles EH 62 et 64 sises chemin des Confines, situées en limite de zone urbanisée. Elles sont nettement surélevées par rapport à l'ensemble du quartier situé au nord du chemin des Confines. Le caractère agricole de cette zone n'est pas justifié en raison de la faible valeur agronomique des sols d'une part et du voisinage immédiat des zones urbanisées au nord comme de la parcelle bâtie à l'est.

Pour ces raisons il est demandé l'intégration de ces deux parcelles dans la zone UEc immédiatement voisine.

Pr ailleurs, Mr Maroncelli est propriétaire des parcelles en zone agricole, cadastrées EB n° 67/69/70/109 et 110 . Le caractère agricole de la zone paraît peu judicieux tant celle-ci est aujourd'hui urbanisée. De surcroît, ces parcelles sont impactées par la zone d'expansion de crue par inondation de l'Ouvèze. Elles sont en limite de zone inondable avec une faible hauteur d'eau et une faible vitesse de l'eau. Une constructibilité de cette zone pourrait être envisagée avec imposition d'un niveau altimétrique minimum du premier plancher.

De plus, la mise en culture de ces terrains pourrait générer des troubles de voisinages importants aux résidents du quartier.

Ce classement en zone agricole résulte manifestement d'une erreur d'appréciation.

3- Demandes spécifiques :

Observation n° 2 : Mr Cavelot

La quasi-totalité de son terrain se trouve en zone Ub à l'exception d'une petite partie classée en UEa. Or, c'est là précisément où il pourrait construire son garage. En effet ce dernier classement interdit de fait la construction du garage en limite de parcelle.

Il est donc demandé le classement de sa parcelle en totalité en Ub. Il faut noter que le tracé proposé fait un crochet exactement au niveau de ce projet de garage.

Observation n° 3 : Mr Muriani

Fait part de sa préoccupation concernant la mise en œuvre effective du courrier en date du 7 mars 2019 du maire validant la suppression de l'emplacement réservé n° 01 ! Cette suppression permettrait en outre de libérer la parcelle voisine CN 22.

Observation n° 6 : Mr Tonnelle

Propriétaire d'une parcelle classée en zone A alors même qu'elle est entourée de nuisances : telles la voirie départementale, SOPREMA, poudrerie, voie ferrée, entreprise Picaud etc...

Il est indiqué que la SPREMA rejette, surtout la nuit, d'importantes quantités de fumées qui font que le classement en N est difficile à comprendre.

Il est demandé de pouvoir construire, sachant que cela ne saurait nuire à la qualité du site.

Observation n° 14 : Mr et Mme Rameaux

Propriétaires d'une parcelle faisant l'objet d'un emplacement réservé C 31. La modification du tracé est demandée et que cela soit pris en compte dans le présent projet de PLU.

Observation n° 19 : association « les jardins de Mila » (cf. annexe F)

Mme Reant, au nom des locataires du lotissement, demande une évolution du zonage du secteur actuellement classé en UEc qui en raison du nombre de constructions pourrait passer

en UEb. Cela permettrait créer les équipements complémentaires répondant ainsi aux attentes des habitants : abris véhicules, garage à vélos, stockage d'outils etc...

Observation n° 23 : Mme Establet (cf. annexe F)

Quartier Badaffier (parcelle n° 146). Cette parcelle a fait l'objet du passage du canal ainsi que d'un bassin de rétention, ce qui a eu pour effet de rendre le reste de la surface complètement inexploitable au plan agricole.

En contrepartie pourrait-on rendre constructible la parcelle CM 146 en continuité du bâti existant. Il faut préciser que Mme Establet avait auparavant expressément demandé que le tracé s'effectue en limite de propriété et non au milieu afin d'éviter cette situation.

Observation n° 26 : Mr Savajano

Demande qu'une correction soit effectuée dans le cadre du projet de PLU à propos du château de La Serre : la possibilité de restauration ayant été omise.

Observation n° 30 : Mr Chastel

Lotissement Coutchougus, classé en UEa. Il s'inquiète du devenir des terrains voisins (famille Grenod) actuellement en fiches. Dans l'hypothèse d'une urbanisation dans l'avenir il faudra impérativement prévoir un élargissement du chemin d'accès et de rouvrir le rond-point sur la voie menant à Auchan.

Observation n° 32 : Mr Bruno et Mme Ridolfi

Parcelle DB 18, quartier chemin de la Peyrade, classé en Ufa. Cette parcelle est entourée de maisons récentes, mitoyennes ainsi que de hangars. La famille réside là depuis 70 ans.

Il souhaite pouvoir construire 2 maisons pour ses enfants. Ce projet permettrait de rendre cette entrée de ville plus attractive, alors qu'un projet de construction (autorisée) de hangars ne serait pas esthétique et nuirait à la continuité architecturale.

Observation n° 34 : association De Brantes, La Traille et Guerre

Font part de leur opposition à l'installation à l'antenne relais de FREE en zone A, parcelle 1. Ils signalent également la création sans autorisation d'un parking poids lourds sur un espace agricole. Concernant le château de Brantes il est demandé :

- La possibilité d'aménager des locaux de stockage de matériel agricole et des récoltes,
- La création de logements temporaires et/ou permanents,
- La possibilité d'aménager un « café-solidaire » dans le cadre des chantiers d'insertion ainsi qu'une galerie d'exposition des réalisations et créations artisanales.

Observation n° 36 : Mr et Mme Bachellez (cf. annexe G)

Attirent l'attention sur l'emplacement réservé C 110, situé 291 chemin de Coutchougus, les chênes forestiers (parcelle CN 121). Cet emplacement empiète sur 100 m² sur une partie de leur terrain qui deviendrait urbanisable à moyen terme. La nuisance leur paraît disproportionnée et injustifiée. Ils demandent donc que l'emplacement réservé n'empiète plus sur leur propriété.

Observation n° 38 : Mme et Mr Canto

Parcelles 83 et 84 chemin des pompes classées en zone A. Ils ont un projet de création d'un terrain de stationnement de camping-cars. Un accord de la CDPENAF est acquis. Ils souhaitent savoir si la mairie compte entreprendre prochainement les travaux de voirie pour faciliter l'accès (chemin des pompes), ce qui permettra au propriétaire de programmer les travaux d'aménagement au site.

Observation n° 39 : Mr Play

Parcelle n° 39, classée Ufc, magasin Desjoyaux. Il souhaite savoir quand la servitude Bo5 sera mise en œuvre afin de lui permettre l'aménagement des extérieurs du magasin ?

Observation n° 41 : Mr Jouanne et Mme Recordier (cf. contributions n° 18 et 21)

Projet de Stecal en zone Ah. Bâtiments anciens restaurés, d'une superficie de 1 600 m² où il est souhaité procéder à des aménagements à des fins touristiques : chambres, séminaires, stages,

expositions etc... Une extension de surface de 150 m² est en projet conformément au règlement. Ils doivent rencontrer prochainement la mairie afin de préciser les intentions et esquisser le projet envisagé.

Observation n° 43 : Mr Bidet (cf. contribution° 26 et annexe J)

En tant que représentant de Mr Soulier, Mr Bidet fait part d'un projet de création d'une centrale photovoltaïque dans une ancienne carrière désaffectée.

Parcelles EB 131 et EH 136 actuellement classées en A. Il souhaite connaître la position de la mairie sur ce projet.

Observation n° 45 : Mr Reynard

Parcelle n° 90, impasse du pressing. Il s'inquiète de savoir si le terrain situé juste devant sa maison est bien classé en A et donc inconstructible ce qui préservera la vue actuelle.

Observation n° 48 : Mme Bucchi

Propriétaire de plusieurs parcelles classées en UEa et UEd : les Faysses, proches du château de la Serre.

Concernant la parcelle 81 : est-elle constructible ? Une partie appartient à la commune.

Il s'avère par ailleurs que les riverains du château de la Serre subissent des nuisances sonores importants et répétées, notamment à l'occasion de soirées « techno » le week-end.

La SCI de la serre souhaite savoir comment faire cesser ces troubles de voisinage ?

Observation n° 49 : atelier d'architecture Baudouin de Renty (cf. observation n° 74 et annexe K)

« les cabanes du Grand Cépage »

Le projet de PLU ne permet aucune extension, ce qui interdit la réalisation des équipements complémentaires envisagés, équipements nécessaires à l'équilibre financier de l'opération (7 cabanes). Il est donc souhaité que le règlement de cette zone soit modifié en conséquence et que le permis de construire soit accordé pour une surface de plancher de 202, 45 m².

Observation n° 52 : Mr Savoldelli (cf. contribution n° 9)

Parcelles 316 et 319 Mourre de Sève, proches de la Marquette.

Observation n° 53 : Mr Gachon

Chemin de grand Gigognan, parcelles 277 à 279 et 287 classées en N. Souhait de passer en U ?

Observation n° 56 : Mr et Mme Artigue

Quel classement (UCl ou N) concerne l'emplacement réservé DO4 ? Souhaitent que ce classement puisse permettre d'accueillir des panneaux photovoltaïques.

Observation n° 61 : Mr Perrin

Château Pamard, parcelles en Uc. Il a un projet de construction afin de permettre à sa 3^{ème} enfant de construire à son tour sur ces terrains.

Observation n° 62 : Mme et Mr Curtat (cf. annexe L)

Quartier du petit Gigognan. Parcelle classée en N, non boisée et non exploitée. Le statut de ce terrain a varié avec le temps : de constructible à non constructible puis zone N. Aujourd'hui il est situé dans une zone blanche enclavée avec 2 voisins directs.

Il est demandé le transfert en zone A afin de pouvoir y envisager de nouveaux projets telle la plantation d'une oliveraie par exemple.

Observation n° 63 : Mme Martinez.

Pour information : présidente de l'Association Sorguaise Ouvèze Rive Droite, propriétaire de la parcelle 14, quartier le Raveau.

Observation n° 64 : Mr Zanetti (cf. contributions n° 24, 28 et annexe M)

Représentant la société Saphir. Il attire l'attention sur les 3 points suivants :

- *Hauteur de construction* : La loi Barnier préconise 15 m de l'égout au toit et 17 m au faitage. Ces préconisations ne sont pas intégrées au PLU qui limite les hauteurs à 11m ! Il est donc argumenté pour une hauteur intermédiaire
- *Destination* : partant de l'exemple du projet Saphir, il est constaté qu'une destination strictement médicale n'est pas réaliste.

Il est donc demandé que :

- Les activités de services principalement destinées aux services médicaux ou assimilés puissent recevoir une clientèle.
- Les locaux à destination principale médicale ou assimilés soient autorisés.
- *Observations ARS* : la note de l'ARS est trop restrictive. Le projet de PLU maintient la limite de 100 m afin d'éviter la pollution sonore et atmosphérique. Il apparaît que les nouvelles technologies permettent de remédier à ces risques et ouvrir ainsi des opportunités de construction en deçà de la limite.

Observation n° 65 : Mme Andriollo

Parcelle n° 436 en zone UEb, la Grange des Roues, près d'Intermarché.

Il conviendra lors des futurs travaux de bien anticiper le cadre de vie, notamment les dimensions des voies d'accès, l'assainissement, le réseau électrique etc...

Observation n° 66 : Mme Vigne (cf. annexe M)

Propriétaire une parcelle située 705 avenue d'Orange et classée en zone inondable.

Ce terrain bénéficie d'aménagements hydrauliques récents, n'a pas connu d'inondation depuis plusieurs années et est à proximité de zones urbanisées disposant de l'eau, de l'assainissement et d'une voirie. Elle souhaite pouvoir construire.

Observation n° 69 : Mme Hintzy (cf. annexe P)

Demande que la *maison* de Bourdines (et non le *château*) inscrite au projet de PLU sous la rubrique n° B 38, ne fasse désormais plus partie des bâtiments à protéger. En effet, suite à de multiples divisions successorales cela rendrait l'exercice plus compliqué.

Observation n° 75 : Mme et Mr Mely

Zone UCL, St Hubert, près du boudodrome.

Souhaite un passage en Uc voire UCa car le classement en zone verte est trop pénalisant. Cela ne concernerait que 2 habitations.

Observation n° 76 : Mme Martinez

Zone UEc, route de Château neuf du Pape. Son chemin est privé mais elle a accepté une servitude de passage pour quelques maisons. Il s'avère que les habitations plus éloignées utilisant ce passage sans autorisation et devant le refus de la propriétaire l'ont « mise au tribunal ». Elle demande que faire pour faire valoir ses droits de propriétaire.

Observation n° 78 : Mme et Mr Chabanel

Quartier petit Vaucroze en zone N. Elle souhaiterait pouvoir aménager pour ses enfants un logement et une serre dans un bâtiment existant ?

Observation n° 79 : Mme Chikri

Son terrain est situé chemin de l'Oiselet, classé en N. Est-il possible de faire évoluer le classement en Nc ou N1 : ce qui serait plus cohérent avec l'environnement, sachant que la zone A voisine est en friche. Elle aimerait pouvoir aménager une piscine.

Contribution n° 5 : Mme Sebastian

Propriétaire d'une parcelle classée 2AUh depuis 2012 puisse enfin passer constructible. Il semble que cette parcelle soit la dernière du secteur à être encore non encore urbanisée.

Contribution n° 6 : Mmes Ayme

Les parcelles attenantes au chemin des Lucettes., précédemment classées 2AU, passent en zone A. Cela implique soit que ce secteur devienne une zone non exploitée en friche et susceptible d'accueillir des gens du voyage soit une installation agricole dont le fonctionnement entraînera des nuisances quotidiennes pour les riverains.

Il est donc demandé un classement en zone constructible.

Contribution n° 7 : Mme Neri et Mr Nogueira

Demande de changement de zonage pour la parcelle DP 50 zone UB, impasse de l'orme. La nouvelle classification en UB imposa des contraintes matérielles trop difficiles (places de parking obligatoires) à satisfaire pratiquement et financièrement. Ils demandent donc que la zone UA - moins contraignante - soit étendue jusqu'à leur commerce, ce qui leur permettrait de reprendre une activité commerciale.

Contribution n°9 : Mr Savoldelli (cf. observation n° 52)

Propriétaire de deux parcelles en A, chemin du Plan du Milieu, lieu-dit Roubine sud cadastrées CD 316 et CD 319 de 6 811 m² et 9 273 m².

A la CD n 316 est prévu un emplacement réservé H23 en vue de la réalisation d'un bassin de rétention de 16 738 m². Cette parcelle jouxte la zone 1AUb qui correspond à l'extension de la zone ZAC de la Marquette, zone à vocation industrielle et artisanale.

Il est demandé un changement de zonage pour passer en 2AUa et que la parcelle CD 316 ne soit pas grevée par l'emplacement réservé H23 en vue de la réalisation d'un bassin de rétention. De plus, la classification A paraît contradictoire avec la réalisation d'un équipement bénéficiant à une zone à urbaniser AU : cet équipement devrait être classé dans la même zone que le secteur à aménager, c'est-à-dire en « AU ».

Concernant la parcelle CD 316 cette parcelle pourra être expropriée à vil prix. Il s'avère que ce bassin de rétention récupérera principalement les eaux pluviales de la zone de la Marquette ainsi que les remontées de la nappe phréatique de cette même zone. Si le PLU prévoit le traitement des eaux pluviales pour les parcelles privées, il n'est prévu pour traiter les eaux pluviales des équipements d'infrastructures.

En outre, existent déjà d'autres bassins de rétention relatives aux parcelles n° 0027 à 0030. Ces parcelles vont toutefois servir à la construction de bâtiments, raison pour laquelle les problématiques hydrauliques seront déplacées sur la parcelle 316.

Contribution n°10 : école Steiner des Sorgues

Il est demandé la pérennisation du parking de l'école Steiner des Sorgues, parking actuellement situé sur un terrain en zone AU, appelé à être reclassé en zone agricole. Ce parking actuel, situé au nord du chemin de la Traille, permet de dissocier les flux véhicules des modes doux, garantissant ainsi la sécurité des piétons et la tranquillité du voisinage. Par ailleurs, le chemin de la Traille fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (ER n°V14) pour élargissement et aménagement de modes doux, offrant une opportunité d'intégration harmonieuse du parking dans ce projet. Il est proposé que le parking soit intégré à l'ER n° V14. Cet aménagement pourrait être conçu de manière perméable et végétalisé, créant ainsi un espace de respiration au sein des infrastructures de mobilité douce.

Contribution n° 12 : anonyme

Propriétaire d'une maison classée en UEb pour laquelle il envisage de créer une extension en limite séparative. La hauteur maximale mentionnée dans le PLU indique 3m 50 que la présence d'un vide sanitaire de 0,80 m empêche de réaliser. Il faudrait revoir ces normes et simplifier des règles peu compréhensibles.

Contribution n° 13 : Mme et Mr Chaibi

Propriétaire d'une habitation en zone UFa, cadastrée section DE n°1. Voisine de la casse Michel poids lourds. Ils souhaitent que le règlement de cette zone autorise la construction de piscines à usage strictement familial.

Contribution n° 14 : Mme et Mr de Brantes (cf. observation n° 34)

En complément des éléments mentionnés à l'observation n° 34, ils souhaitent que le règlement mentionne la possibilité « hébergement » en plus de celle de « logement ». Ils précisent qu'ils sont prêts à renoncer à la programmation hôtelière même si la pérennisation du site suppose une certaine capacité d'évolution dans l'avenir...

Contribution n° 18 : Chambre d'Agriculture de Vaucluse (cf. observation n° 41 et contribution 21)

Concernant le secteur Ah destiné à accueillir un hébergement touristique, un avis défavorable avait été émis en Juin 2025, justifié par un risque de conflit d'usage sur le long terme.

Après consultation des acteurs locaux, et examen de l'environnement du site, il apparaît que le projet d'hébergement touristique ne devrait pas avoir les impacts pressentis. En effet, il apparaît que la configuration du site (notamment l'implantation du bâtiment existant ainsi que les murs de clôtures et les accès au site), la topographie et la présence de plusieurs aménagements dans l'environnement proche du secteur Ah, limitent fortement le risque de conflit d'usage.

Nous tenons donc à préciser, a posteriori de notre avis officiel, que la Chambre d'Agriculture **ne s'oppose pas à ce STECAL.**

Contribution n° 19 : Mr Leonelli

Propriétaires en indivision de la parcelle CY 35 vendue en 2003 à la société SICAP. Les venderesses s'estimant lésées par le montant de la vente ont obtenu en janvier 2006 soit 3 ans plus tard une compensation sous forme d'un terrain : la parcelle CY 35.

En 2013 les propriétaires reçoivent une proposition d'achat par une autre société la SETIS sise à Grenoble. La société fait part par ce même courrier de l'inaction totale de la commune sur la zone concernée ! La zone est reclassée en zone 2Aum. La même année, en 2013, l'EPFR PACA informe du classement en zone à urbaniser suite au PLU de 2012. Et puis plus aucune information malgré les différentes démarches jusqu'en 2020, dates auxquelles les deux soeurs propriétaires de ce bien sont décédées.

Les quatre héritiers ont saisi la Mairie de Sorgues en 2020 par courrier faisant part de notre irritation face à une absence totale d'information et du blocage de cette parcelle. En 2022 un courrier du Maire de Sorgues informait du classement de la zone en 2Aum pour "construire une véritable centralité d'urbanisation" et en 2024 ils ont reçu une proposition écrite d'un promoteur proche de la municipalité pour acquérir cette parcelle. Toutefois en 2025 ils découvrent qu'elle sera dorénavant classée en zone agricole A !

Ils se considèrent donc lésés puisque en 2013 la SICAP avait estimé à 91469.41 Euros l'acquisition par leurs soins de cette parcelle de 3571 m². Il est donc demandé une indemnisation à hauteur du montant réévalué de la proposition de 2013.

Contribution n° 21 : Mr Jouanne (cf. observation n° 41 et contribution n°18)

STECAL "Ah" : le mémoire joint présente un état des lieux du site et de son environnement immédiat, ainsi que les mesures de précaution envisagées pour garantir une intégration harmonieuse du projet dans son contexte rural et agricole. Il aborde les questions de préservation paysagère, de protection, de cohérence d'usage, dans un esprit d'entente et de concertation avec les acteurs du territoire.

4- Remarques et suggestions d'ordre général :

Observation n° 35 : Mrs Kravetz et Gautry/« Association Foncière et Urbaine de la Malautière » (cf. contribution n° 29) :

Font part d'un ensemble de remarques et de suggestions relatives à l'aménagement de l'ensemble du secteur de la Malautière.

Ils signalent ainsi notamment que :

- Le corridor vert du PADD n'est pas repris dans le plan de zonage,
- Le positionnement du rond-point (V15) serait mieux sur la parcelle 27,
- L'emplacement réservé C114 serait plus judicieux sur la parcelle 119 pour une liaison douce (sans voiture),
- Les parcelles 49 et 133 devraient passer en 2 AUa,
- Les tracés en limite des zones 2 AUa et Ucb et Ufa ne sont pas lisibles,
- Un alignement d'arbres au niveau du village ERO pourrait être créé entre les 2 ronds-points sur la parcelle 27, ce qui sécuriserait le « tourne à gauche ».

Observation n° 54 : Mr Arnault (cf. contributions n° 16)

Déclassement souhaité pour la parcelle B 37 car il s'agit d'un bâti à préserver.

Pour la parcelle B 37 l'alignement d'arbres en non pertinent en raison des maladies (chancre coloré). Un dossier spécifique suivra prochainement

Observation n° 67 : Mr Bellucci (cf. annexe O)

Au titre de conseiller municipal d'opposition formule les observations suivantes sur :

- *La consommation foncière et le respect des cadres légaux* : le PLU repose sur des projections optimistes et l'urbanisation au lieu de privilégier l'existant ce qui limiterait la consommation d'espaces.
- *Des incohérences réglementaires et techniques* : interdiction excessive des piscines, bassins de rétentions, stationnement souterrain, emplacement réservé D23 absent de la liste officielle ...
- *Des projets d'aménagements à sensibilité forte* : les OAP de la Marquette et Gaffe de Guerre présentent un niveau de sensibilité environnemental modéré à fort.
- *Des micro zonages contraires à l'esprit de la ZAN*
- Des lacunes dans la compatibilité réglementaire : la référence est le SCoT datant de 2011 et donc obsolète...
- Faiblesses sur la mobilité et le stationnement relais
- Protection des linéaires commerciaux
- Lacunes réglementaires sur les antennes de téléphonie
- *Domaine de Brantes* : est classé en zone A permettant l'accueil d'activités de loisirs ce qui interroge sur la protection patrimoniale du château et des jardins classés.

Enfin la commune n'a pas la main sur le foncier de la zone commerciale privée d'Avignon Nord qu'elle conforte, renforçant ainsi la concurrence avec son propre centre-ville.

*

Contribution n° 16 : Mr Arnault (cf. observation n° 54)

Demandes de modifications et suggestions :

- Suppression du classement en "bâtiment à protéger" n° B37. Dans le projet, l'inscription dans la liste des bâtiments à protéger s'accompagne d'une liste de prescriptions (obligations et interdictions), naturellement, par défaut de précision, à la charge (financière) exclusive des propriétaires. Cela n'est ni réaliste, ni acceptable. Il est instamment demandé que l'inscription B37 – domaine de Générat - château de Générat ne figure plus dans le prochain PLU.
- Sur le règlement figure, page 35, la mention « domaine Général (château du colonel

Arnaud) CB 250. Il a été substitué à la dénomination de « château » celle de "domaine", car l'ensemble bâti relève plus d'un ensemble de bâtiments de taille respectable, que de ce qu'on appelle communément un château.

- Classer le domaine en "bâtiment à protéger" s'accompagne de prescriptions :
 - a. Elles sont à sens unique, puisqu'aucune contrepartie n'est prévue, notamment financière en cas de besoin ;
 - b. Cela s'apparente donc à une mesure à la fois liberticide, et de nature spoliatrice (*à l'identique des arrêtés préfectoraux sur l'obligation d'éliminer les platanes victimes du chancre coloré, alors même que c'est la communauté qui est à l'origine de l'infection*) ;
 - c. Le document "avis PPA", page 7, est édifiant à ce sujet, tant il montre la méconnaissance de la situation et du contexte qui ont conduit à l'éradication d'une partie de l'allée, et à la transformation de la parcelle CB 254. L'urbanisation de cette parcelle ("le grignotage" !) est due à l'imposition qui pèse sur les successions. En d'autres termes, supprimer la liberté d'aménager ces parcelles peut directement conduire à une mise en péril du bâti faute de ressources.
- Dans l'incertitude des évolutions légales, réglementaires, familiales, et patrimoniales, considérant que toute la charge financière de l'entretien incombe uniquement au propriétaire, il est demandé que le domaine (bâti et environnement) ne fasse l'objet d'aucun classement, qu'il s'agisse du bâti, ou des espaces non bâtis qui l'entourent. D'autant que de nouveaux platanes vont devoir être abattus prochainement. Il en va du maintien de ce patrimoine.
- Le non-bâti du domaine est considéré comme terrain à bâtir. Si tel est le cas la demande se réduit alors à la suppression de classement B37. En tout état de cause, les espaces non bâtis des parcelles CB 250 à 253 doivent rester constructibles.
- Suppression de l'élément E 2 de la liste des alignements à préserver.

Par ailleurs un certain nombre d'observations sont à prendre en compte :

- Allée, Grange de La Pointue ;
- La prescription spécifique en colonne de droite ne mentionne pas les obligations préfectorales d'éradication pour cause de chancre coloré. Or, ces platanes et érables ne sont pas entretenus Ils sont suffisamment mal en point pour que la question de leur survie soit posée ! Ne resteront alors que deux érables ! Il est donc demandé que l'alignement E2 ne soit pas répertorié, tant pour son "insignifiance", que pour une pérennité trop peu assurée dès à court terme.
- Demande de suppression ou d'assouplissement de la règle relative à l'interdiction d'installation de panneaux voltaïques : le règlement, page 85 /zone UEa / article 2 indique : "L'installation de production d'énergie renouvelable au sol est proscrite". Cette interdiction peut se comprendre pour l'installation d'éoliennes, en raison des nuisances sonores mais il semble anormal d'interdire toute utilisation de panneaux permettant un usage domestique d'énergie solaire ou lumineuse.

Contribution n° 20 : Société Ceetrus France

Une démarche de co-construction est engagée entre les acteurs publics (dont la commune de Sorgues) et privés concernant la mutation du secteur d'Avignon Nord. Son objectif est de répondre aux restructurations nécessaires à la pérennité de la zone commerciale, pôle d'emploi majeur de l'agglomération, et aux enjeux de diversification des fonctions urbaines nécessaires au développement du territoire.

En ce sens, pour ne pas obérer l'avenir de ce partenariat et dans le cadre de l'enquête publique, la société CEETRUS souhaite formuler les avis suivants :

- Zone UFc : il est souhaité que le PLU puisse accompagner la transformation du site commercial d'Avignon Nord vers davantage de mixité urbaine comme le recommande le SCOT du Grand Avignon. Il semble opportun d'ajouter les sous destinations « d'entrepôt » pour ce qui est des activités économiques complémentaires ainsi que la destination « habitat » et ses sous destinations « logement » et « hébergement » afin d'assurer la couture avec le tissu urbain résidentiel connexe en particulier sur le secteur de Sainte Anne. Cela permettrait un développement de ces destinations en densification sur des fonciers déjà urbanisés (cf plan ci-après).
- Secteur de la Traille (ex-zone 2AUm) : le reclassement de certains fonciers initialement classés en zones à urbaniser dans l'ancienne version du PLU, est désormais proposé en zone agricole, donc inconstructible. Au-delà du fait que ce déclassement entraînerait une perte significative de valeur pour leurs propriétaires actuels, il est souhaité que ces fonciers conservent toute ou partie de leur caractère urbanisable car ils permettraient de renforcer l'attractivité de Sorgues en offrant des opportunités d'investissement et de développement pour le territoire. Ces fonciers contribuent au développement économique local et sont des supports potentiels à l'accueil de projets d'activités productives, de services ou d'emplois au bénéfice de l'ensemble du territoire.

Nous comprenons l'importance de préserver les espaces agricoles et un équilibre peut être trouvé afin de permettre la protection de ces espaces et le développement raisonné du tissu économique, sachant d'autant plus que « l'emplacement réservé V 24 » (Accès Nord ZAC Porte du Vaucluse) offrira un accès privilégié à l'autoroute A7 pour l'accueil d'activités économiques et productives.

Il est donc sollicité la prise en compte de cette demande et le maintien du caractère urbanisable de tout ou partie des fonciers concernés.

Contribution n° 29 :

(Association Foncière Urbaine Libre La Malautière « Territoire d'Industrie »)

Observations portant sur :

1. Suppression de l'emplacement réservé C114 et déplacement de l'ER V15, vers le Sud ; Quartier Malautière Cet emplacement réservé (ER) C114 figurant au projet de révision actuel n'a pas lieu d'être, ayant déjà été supprimé, en raison des nuisances qu'apporterait un trafic de véhicules industriels dans un quartier d'habitation. Cette suppression a été effectuée par délibération municipale du 28/05/2015 N°17, relative à la modification et à la révision du PLU initialement adopté le 24 mai 2012. Il semblerait s'agir d'une erreur matérielle,
2. Il existe déjà un accès par l'Ouest doté d'un rond-point à son entrée, route de Châteauneuf du Pape ; il permet déjà d'accéder directement à la future zone d'activités économiques. Cet accès pourrait d'ailleurs être intégré complètement, jusqu'au rond-point sur la zone de Châteauneuf du Pape, au périmètre de l'OAP. Un deuxième accès est prévu par l'Est Un emplacement réservé V15, pour la réalisation d'un rond-point. Un deuxième accès est prévu par l'Est Un emplacement réservé V15, pour la réalisation d'un rond-point, depuis la route départementale D907 est inscrit au PLU.
3. L'AFU du Quartier de la Malautière :
 - Demande la suppression de l'ER C114 ;
 - Déplacement de l'ER du rond-point V15 pour un accès direct à l'OAP, vers le Sud.
4. Déplacement : que cette zone de protection (zone de non aedificandi) soit déplacée sur les parcelles AL133, AL49, AL132 en lieu et place des parcelles AL77 et AL146. Demande de suppression de la zone non aedificandi en y substituant la création de la trame verte du quartier Malautière, toujours au plus près des maisons d'habitation actuelles, y compris des maisons du lotissement « La Vigne ».

5. Propose que les parcelles AL133, AL49, AL132 soient inscrite dans le périmètre OAP, en tant que partie prenante de la trame verte et intégrée à l'aménagement de la future zone d'aménagement.
6. Que soit réexaminé, dans le cadre de l'Opération d'Aménagement Programmé de la Malautière, l'objet de l'ER10, pour des circulations douces et une valorisation paysagère de l'ancienne nationale 7 dénommée aujourd'hui route d'Orange, CD907.

5- Les précisions techniques et réglementaires :

Contribution n° 8 : SIGEO pour Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes :

- Mise à jour de la liste des servitudes I4 annexée au dossier PLU
- Déclassement selon une emprise de 20 mètres des EBC
- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (cf. l'avis de RTE annexé).

Sur le territoire couvert par le PLU, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité et RTE attire l'attention sur le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) et sur l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité).

Sur le Règlement : les règles de construction et d'implantation de bâtiments ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Il convient d'indiquer que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics. A ce titre, ils correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Pour les lignes électriques HTB : les ouvrages haute tension ou très haute tension peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il faudra donc préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

Il conviendra aussi de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Pour les postes de transformation il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

De plus, les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Il est donc demandé que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes : - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

Conformément à ces indications, il faudra procéder au déclassement des EBC sous certaines lignes précises.

Contribution n° 11 : Mme David pour TRAPIL ODC

Sorgues est traversé par le pipeline FOS - LANGRES appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'Etat (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL.

L'oléoduc nécessite la mise en place d'une servitude d'utilité publique I3 (anciennement I1 bis) de 12 mètres. En outre, s'agissant d'un ouvrage déclaré d'utilité publique le PLU doit obligatoirement prendre en compte les occupations admises, et ce quelles que soient les zones traversées par l'oléoduc intéressé, avec la mention suivante : installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

D'autre part le PLU doit impérativement tenir compte, dans les zones constructibles, des risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières. Le développement de l'urbanisation devra donc prendre en compte les distances notamment pour les projets de construction d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles.

Enfin, Le PLU devra reprendre les termes de cette correspondance (ainsi que les servitudes I1 et I3) dans les annexes du PLU conformément à l'article R. 151-51 du Code de l'Urbanisme.

Contribution n°15 : Mrs Boyer Philippe et Marcel

Propriétaire d'une parcelle située chemin du Plan du Milieu, lieu-dit roubine Sud, de 10080 m² CD n° 315 classée en A. Cette parcelle est grevée d'un emplacement réservé H23 (Mourre de Sève) en vue de la réalisation d'un bassin de rétention. Cette parcelle jouxte la zone 1AUb correspondant à l'extension de la zone ZAC de la Marquette, zone à vocation industrielle et artisanale.

Il est demandé un changement de zonage pour cette parcelle et que celle-ci ne soit pas grevée par l'emplacement réservé H23. A l'appui de la demande il est indiqué que :

- L'article R151-22 du code de l'urbanisme indique que pour être classé en zone agricole A, le terrain doit être protégé en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. La réalisation d'un équipement public destiné à protéger une zone AU n'entre donc pas dans le champ de cet article. L'équipement compte tenu de sa destination et de son usage futur devrait être classé dans la même zone que le secteur à aménager, c'est-à-dire en AU.

Le PLU prévoit le traitement des eaux pluviales pour les parcelles privées. Par contre, rien n'est prévu pour traiter les eaux pluviales des équipements d'infrastructures. Les problématiques hydrauliques seront déplacées sur la parcelle.

- La parcelle jouxte une zone urbanisée très dense bénéficiant de tous les réseaux. L'accès s'effectue par une voirie où les véhicules n'ont aucune difficulté à se croiser. De plus, un poteau électrique moyenne tension est implanté au droit de la parcelle CD n° 319 de l'autre côté du chemin. En outre, un transformateur MT/BT dessert les lotissements adjacents. Le classement en A est donc incompréhensible. Concernant l'emplacement réservé il semble que cette parcelle pourra être expropriée à vil prix ce qui laisse supposer une « intention dolosive » quant au classement en zone A et d'autre part quant à l'existence de cet emplacement réservé.

Contribution n° 17 : Mme et Mr Otmani

Propriétaires d'un terrain, section BB, parcelle n°15. Ce terrain est classé en A, or, il se trouve dans un secteur déjà urbanisé, entouré d'habitations et est desservi par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement). Sa localisation, en continuité immédiate du tissu bâti, rend cohérente une évolution de son classement vers une zone U ou AU.

Cette demande s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé et harmonieux du territoire, sans extension excessive de l'urbanisation, mais en cohérence avec les zones déjà habitées et équipées. Mes parents souhaiteraient pouvoir s'y installer à terme, ce qui motive d'autant plus leur souhait de voir cette parcelle évoluer vers un zonage constructible.

Contribution n°22 : anonyme

Plusieurs observations sont formulées relatives au règlement écrit concernant les zones UA et UB. S'agissant des zones UA et UB, les dispositions projetées aux articles 4 relatives aux règles d'implantation pour les constructions édifiées au-delà de la bande des 15 m (à partir de l'alignement continu), apparaissent parfaitement infondées. Dans ces 2 zones, le projet de règlement dispose notamment que "les constructions pourront être édifiées soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 4m". Or, compte tenu des caractéristiques des parcelles situées en zones UA et UB (avec une assez faible superficie, une densité importante et une hauteur des constructions assez élevée), une telle disposition conduit, de fait, à une quasi inconstructibilité des terrains au-delà de la bande des 15 m puisque la configuration des terrains ne permet pas une implantation des bâtiments à une distance de 4 m par rapport à la limite de propriété. La seule alternative consiste donc à édifier les constructions en limite de propriété, ce qui ne peut que conduire à des difficultés de voisinage (perte d'ensoleillement notamment).

Une telle réglementation n'est donc pas propice à une vie sociale apaisée en zones UA et UB. Il convient d'ailleurs de noter que ces mêmes dispositions sont projetées en zones UC, UD et UE. Si dans ces zones, une telle réglementation apparaît plus adaptée puisque les terrains ont une plus grande superficie et qu'il s'agit d'un tissu urbain pavillonnaire, il en va différemment en zones UA et UB.

Contribution n°24 : CGCB cabinet d'Avocats associés

Par dossier joint en annexe, rappelle que la parcelle dont la SARL LE SAPHIR est propriétaire est actuellement située en zone 1AUa du règlement. Or, le projet de PLU classe désormais la parcelle en zone UCa qui restreint fortement les critères de constructibilité.

Ainsi, l'ARS indique ne pas être favorable au développement de la zone UCa secteur la Gaffe de Guerre le long de l'autoroute A7 pour recevoir de nouveaux établissements sensibles.

Or, cette parcelle est située au sein des parties urbanisées de la Commune : De sorte que l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre d'une autoroute ne devrait pas s'appliquer. Il est donc argumenté afin que la commune ne suive pas l'avis défavorable de l'ARS; et intègre les éléments développés sous le paragraphe « Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité au regard de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme » de l'étude (page 16) au sein du règlement de la zone UCa et renvoyer à l'étude pour plus de précision, afin de sécuriser juridiquement le règlement.

Il est aussi demandé à la commune de modifier l'article 4 du règlement du PLU, et plus particulièrement en ce qu'il concerne le secteur UCa, en augmentant la hauteur maximale des constructions pour la porter à 15 mètres à l'égout du toit.

En outre, afin de permettre l'implantation des professions médicales et paramédicales dans le secteur, en cohérence avec les ambitions de la 10 Commune et le rapport de présentation, il est demandé d'autoriser la sous destination « activités de services avec l'accueil d'une clientèle » en zone UCa.

Contribution n° 25 : ASL Les Vignes

Il s'agit de la suppression de l'emplacement réservé C 114. Il semble qu'il s'agisse d'une erreur matérielle puisqu'une délibération de 2015 a supprimé cet emplacement.

(Idem contribution n° 27)

Contribution n° 26 : Mr Soulier

Propriétaire des parcelles EH 136 et EB 131, issues d'une ancienne carrière, je souhaite attirer votre attention sur leur classement actuel en zone A (agricole) dans le projet de PLU. Ces terrains n'ont jamais été cultivables et resteront impropres à toute activité agricole productive. Ils ont perdu tout potentiel agronomique et ne présentent plus les caractéristiques d'une exploitation viable. Leur maintien en zone agricole n'a ni fondement agronomique ni intérêt économique.

À l'inverse, leur reclassement en zone Ns, à l'image des autres anciennes carrières déjà identifiées, ou la création d'un STECAL dédié à la production d'énergie renouvelable,

permettrait une valorisation cohérente avec les objectifs de la loi Climat & Résilience, l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et la politique du développement des énergies renouvelables sur des terrains dégradés. Les parcelles concernées font actuellement l'objet d'une procédure de cessation d'activité avec la DREAL, et pourront être intégrées dans le document cadre à paraître prochainement dans le Vaucluse par la Chambre d'agriculture, visant à mieux encadrer la reconversion des anciennes carrières.

De plus le PLU de Sorgues prévoit déjà des zones naturelles spécifiques, dites Ns, accueillant des projets photovoltaïques au sol dans d'anciennes carrières, reconnaissant ainsi la pertinence d'intégrer ce type d'équipement énergétique sur des terrains sans valeur agricole ou naturelle. Cette zone pourrait-elle profiter de la révision du PLU pour lui permettre d'adopter un STECAL ou la mise en place d'une zone Ns directement sur ces deux parcelles.

Contribution n° 27 :

(cf. contribution n° 25 / ASL La Vigne)

Contribution n° 28 :

(idem / cf. contribution n° 24 / Le Saphir)

Contribution n°30 : SCI Barbara Gestion

La SCI considère que cette limitation des possibilités de construire s'oppose à la mixité fonctionnelle des quartiers annoncée comme étant un objectif porté par le PADD.

Il est demandé qu'un élargissement des possibilités soit envisagé au moins en donnant à la zone UFa les mêmes possibilités que celles accordées à la zone UFac, rappelées ci-dessous.

Cette limitation à 50m² en zone UFa n'est pas motivée. Par ailleurs compte tenu de la surface de la parcelle il serait envisageable de réaliser un bâtiment d'activité conforme au caractère de la zone UFa mais comportant plusieurs activités nécessitant chacune un logement.

La SCI demande que le secteur UFa bénéficie des mêmes règles que le secteur UFac et en portant le nombre de logements de fonction à un par activité tout en conservant le cas échéant leur limite à 10% de la surface bâtie.

*

En application des textes en vigueur, il vous appartient à présent de me faire parvenir en retour, **dans le délai maximal de 15 jours**, un mémoire en réponse, lequel sera intégré dans mon rapport et mes conclusions, pour être mis à la disposition du public, en Mairie durant une année.

Fait le 16 Octobre 2025

Le Commissaire Enquêteur
Patrice CONEDERA

