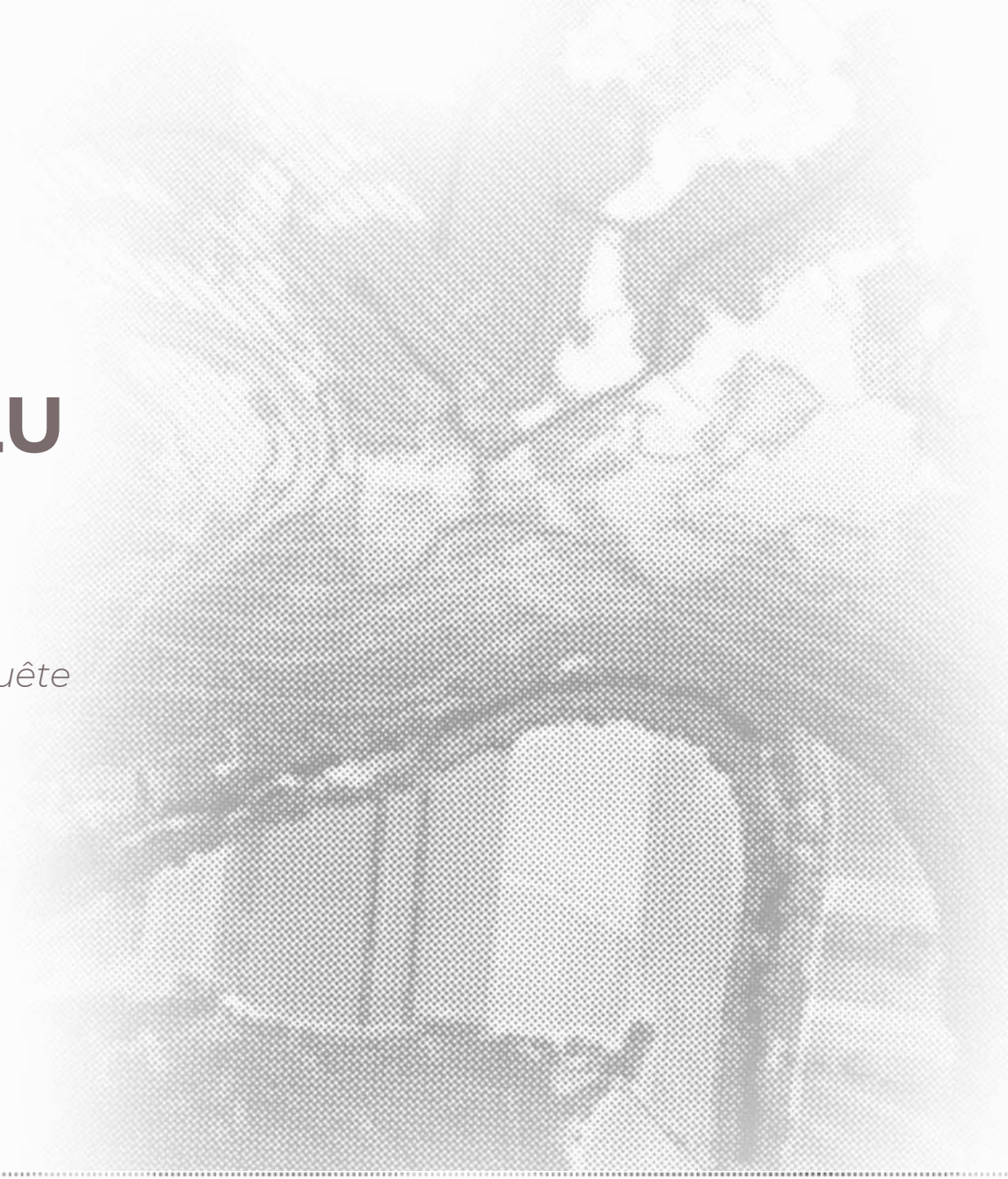
RÉVISION DU PLU DE SORGUES

REUNION PUBLIQUE AVANT ARRÊT

Présentation du projet en vue de l'enquête publique

14 ET 21 JANVIER 2025



OBJECTIFS DES RÉUNIONS PUBLIQUES

- **Deux réunions publiques** tenues courant janvier, afin de mettre l'accent sur les spécificités de certains secteurs, et être davantage disponibles pour répondre à vos questions :
  - *Le 14 janvier 2025* : partie nord de la commune, et centre-bourg
  - *Le 21 janvier 2025* : partie sud de la commune

INTRODUCTION DE M. LE MAIRE

L'objectif Zéro Artificialisation Nette à 2050 ?

Une réduction de l'artificialisation des sols en deux temps, à l'échelle nationale :

1. Une division par **deux** de la consommation foncière sur la période 2021-2031 par rapport à la période de référence 2011-2021 ;
2. Puis une division par **quatre** de l'artificialisation des sols sur la période 2031-2041 par rapport à la période de référence 2011-2021

Consommation 2011-2021

Consommation 2021-2031

Artificialisation 2031-2041

INTRODUCTION DE M. LE MAIRE

Lois et documents supra-territoriaux, *dont la* ***loi Climat et Résilience*** *et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires* ***(SRADDET)*** *PACA (en cours de révision)*

COMPATIBILITE

Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de vie d'Avignon *(en cours de révision)*

COMPATIBILITE

PLH de la CA Sorgues du Comtat *(en cours de révision)*

COMPATIBILITE

PLU de Sorgues

Règlement graphique et écrit

CONFORMITE

Permis de construire

OAP

COMPATIBILITE

Projets

⇨ Le PLU doit donc mettre en œuvre des objectifs existants à des échelles supra : *maîtrise de la consommation d'espaces, transition écologique et énergétique, urbanisme favorable à la santé, résilience face au changement climatique…*

INTRODUCTION DE M. LE MAIRE

- Une vigilance particulière des élus sur les projets impactant les zones naturelles ou agricoles
- Une **nécessaire justification** de l'ensemble des projets envisagés en extension, qui seront notamment couverts par une OAP
- De plus en plus, une planification qui doit s'accompagner d'une **stratégie foncière fine** pour garantir la construction des zones constructibles

OBJECTIFS DES RÉUNIONS PUBLIQUES

→ Revenir sur ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme, et le cadre réglementaire dans lequel ce document s'inscrit ;

→ Vous présenter les outils réglementaires choisis par les élus pour mettre en œuvre le projet politique : **vous donner les clés de compréhension du document, notamment en vue de l'enquête publique prévue pour cet été** ;

→ Echanger sur les objectifs de la loi Climat et Résilience : une trajectoire Zéro Artificialisation Nette qui cadre le projet

→ Recueillir vos avis et remarques à la fin de chaque partie ;

→ Et vous présenter la suite de la procédure, en particulier le temps d'enquête publique

01 Qu’est qu’un Plan Local d’Urbanisme ?

01 | UN DOCUMENT PERMETTANT D'ORGANISER LE TERRITOIRE COMMUNAL

Un projet communal incarné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un projet transversal et global (démographie, habitat, équipements, économie, paysage) pour un horizon 10/15 ans

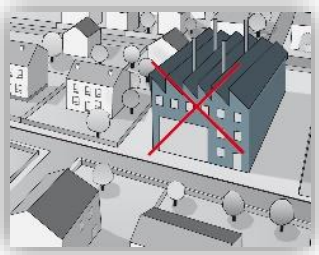
L'intérêt général au cœur du projet

Un outil réglementaire

Un document réglementant le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée :

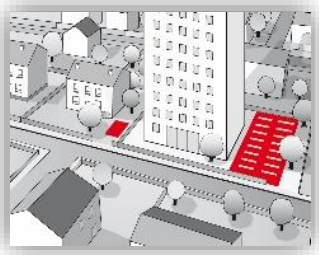
- *Où construire ?*
- *Que construire ?*
- *Quelles sont les conditions de construction ?*
- *Quels sont les sites protégés ?*

Quelle hauteur maximale ?



Quelle destination est autorisée ?

Quel % minimum d'espaces verts ?



Combien de places de stationnement exigées ?

→ Un document d'**organisation** de la commune à moyen terme

→ Un **projet évolutif** afin de correspondre aux besoins successifs de la commune : une révision en cours du **Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2012**

02 | LES DIFFÉRENTES PHASES QUI RYTHMENT LA RÉVISION

LE DIAGNOSTIC

ANALYSER LE TERRITOIRE

→ Etat des lieux exhaustif du territoire communal

LE PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

CHOISIR UN CAP

Il définit les grandes orientations de la commune pour les 10/15 prochaines années.

LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

FIXER DES RÈGLES COMMUNES POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

Il a pour objectif de traduire les orientations du PADD en déterminant « où et comment construire ? ».

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il s'agit d'apporter les dernières modifications au projet en vue de son entrée en vigueur (consultation des personnes publiques associées et de la population).

LA VALIDATION

Le PLU entre en vigueur après son approbation et devient ainsi légal et opposable.

Aujourd'hui

Un projet en cours de finalisation, pour un arrêt en février

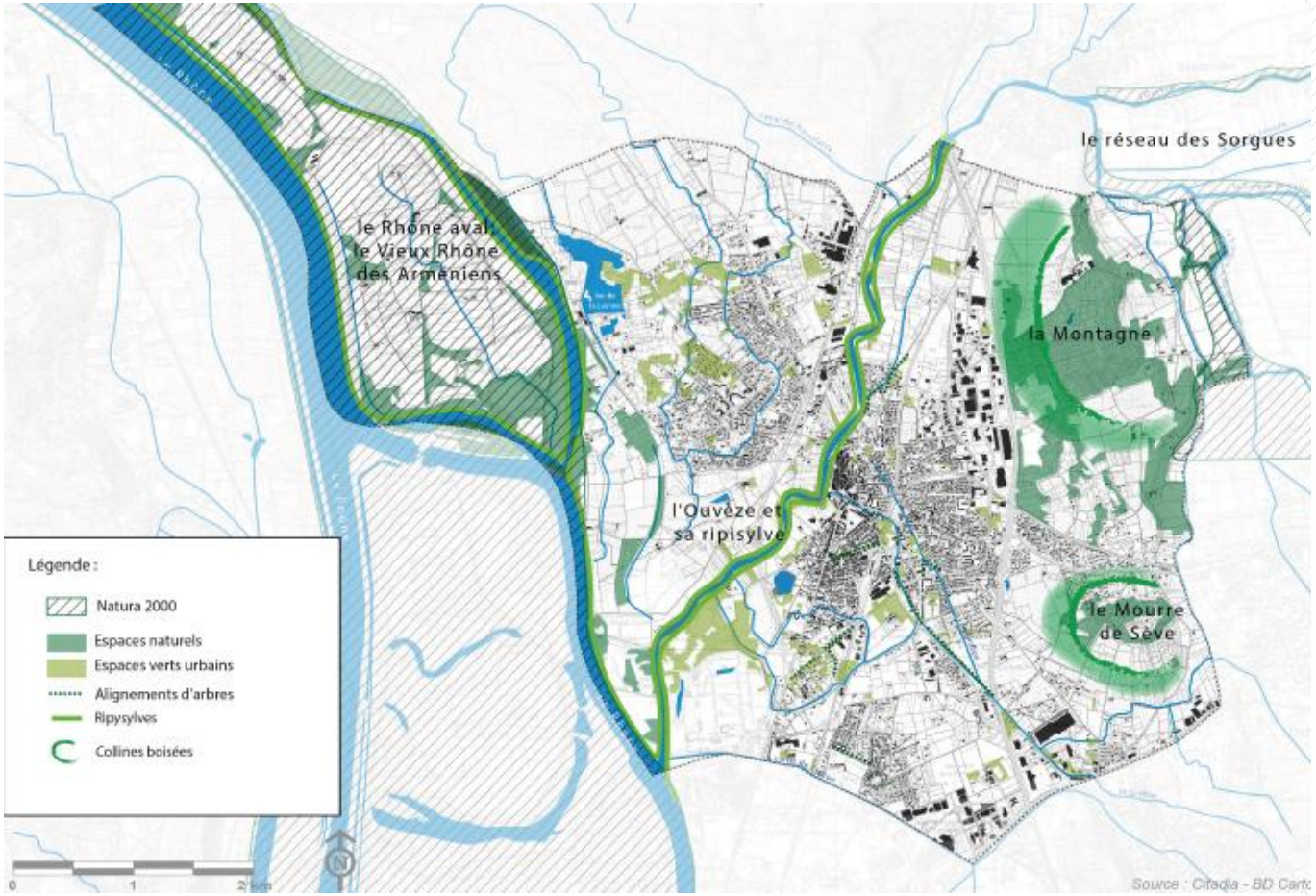
02 Les grandes lignes du projet politique

01 | LES 3 AXES DU PROJET POLITIQUE INSCRIT DANS LE PADD

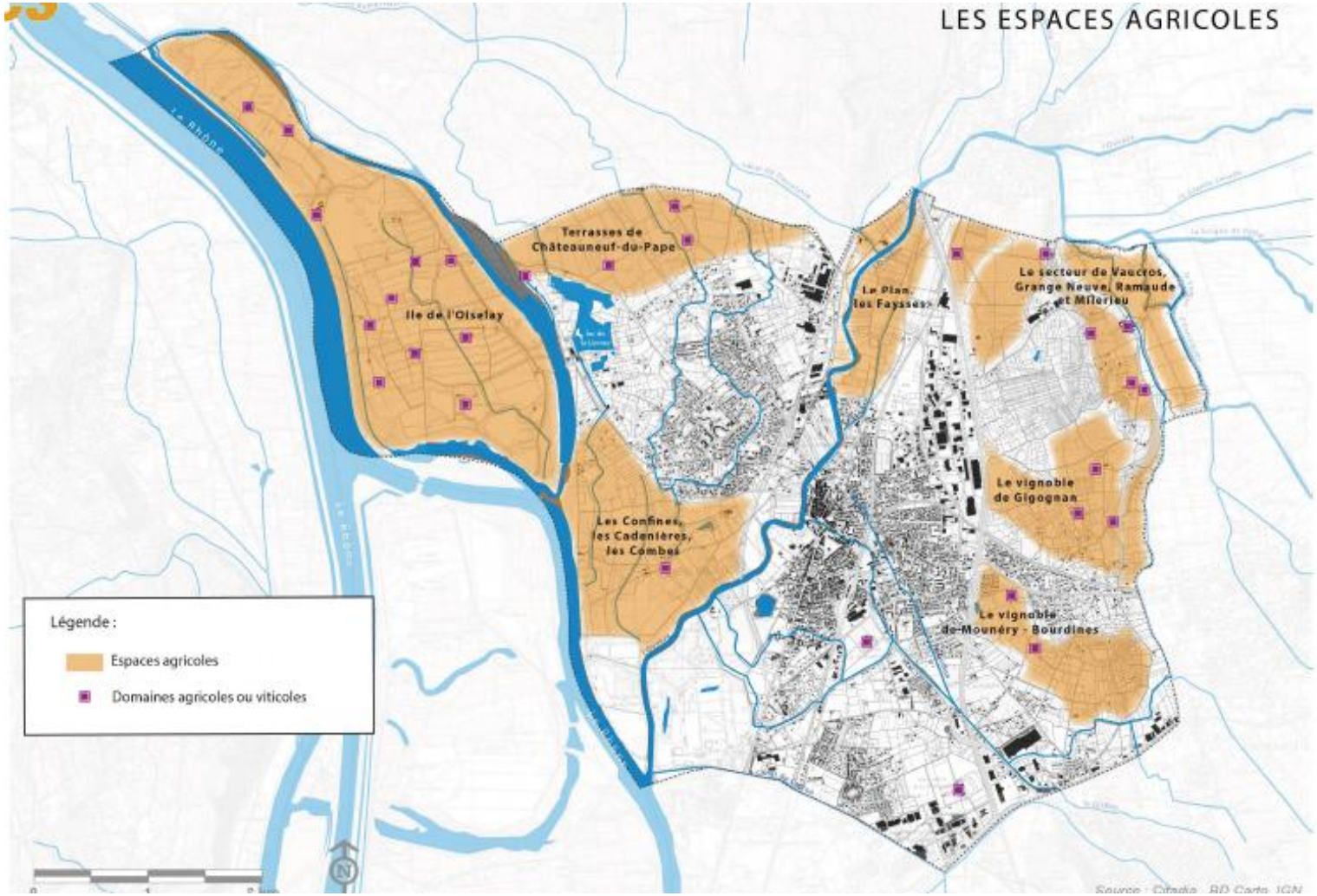
1. Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire
2. Recomposer la ville
3. Garantir un développement mesuré et équilibré

1 Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire

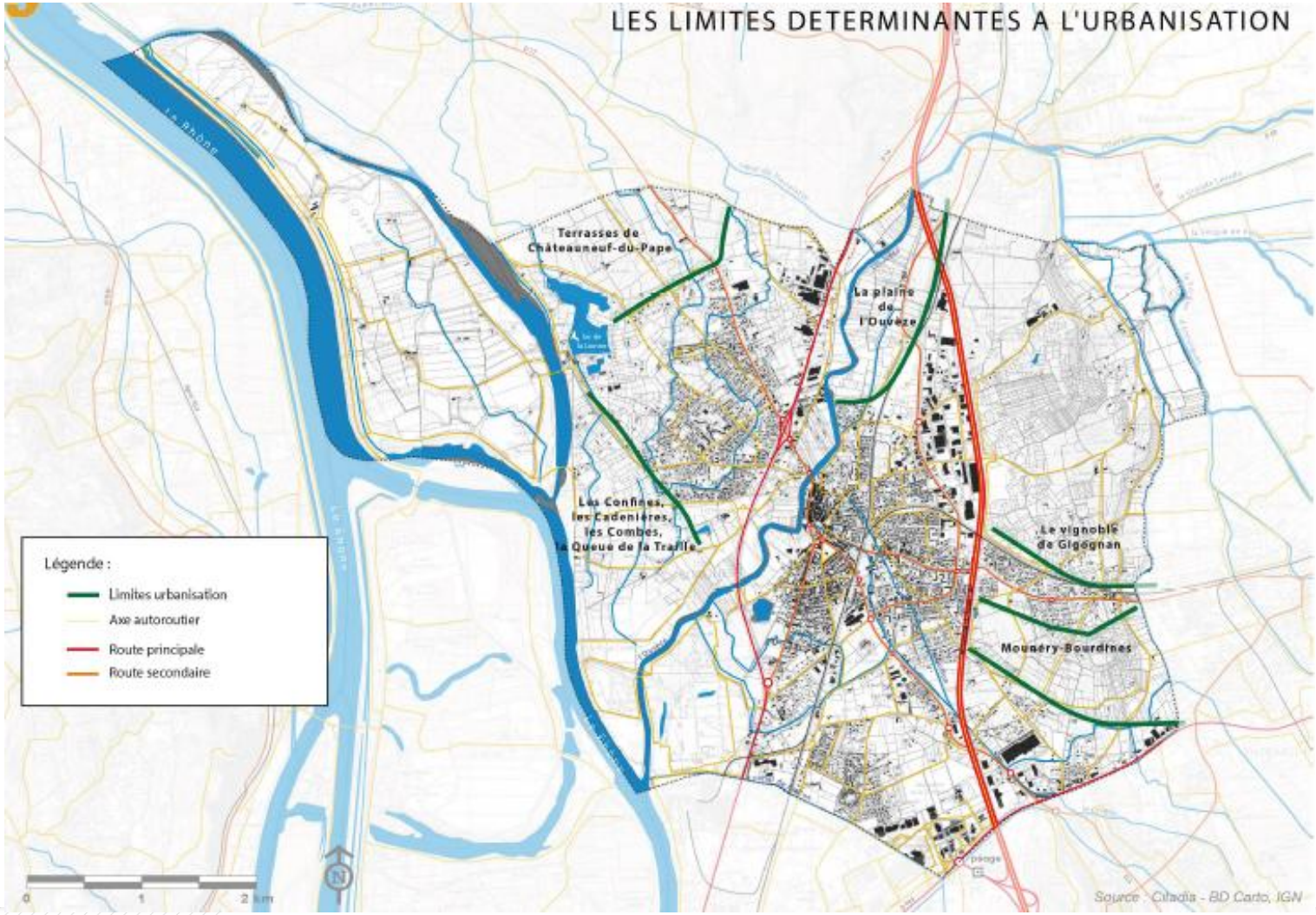
- Préserver la **diversité** des espaces agricoles et naturels du territoire
- Affirmer les **limites déterminantes à l'urbanisation** et maîtriser les espaces de franges
- Valoriser les **sites naturels** et accompagner la **transition énergétique**



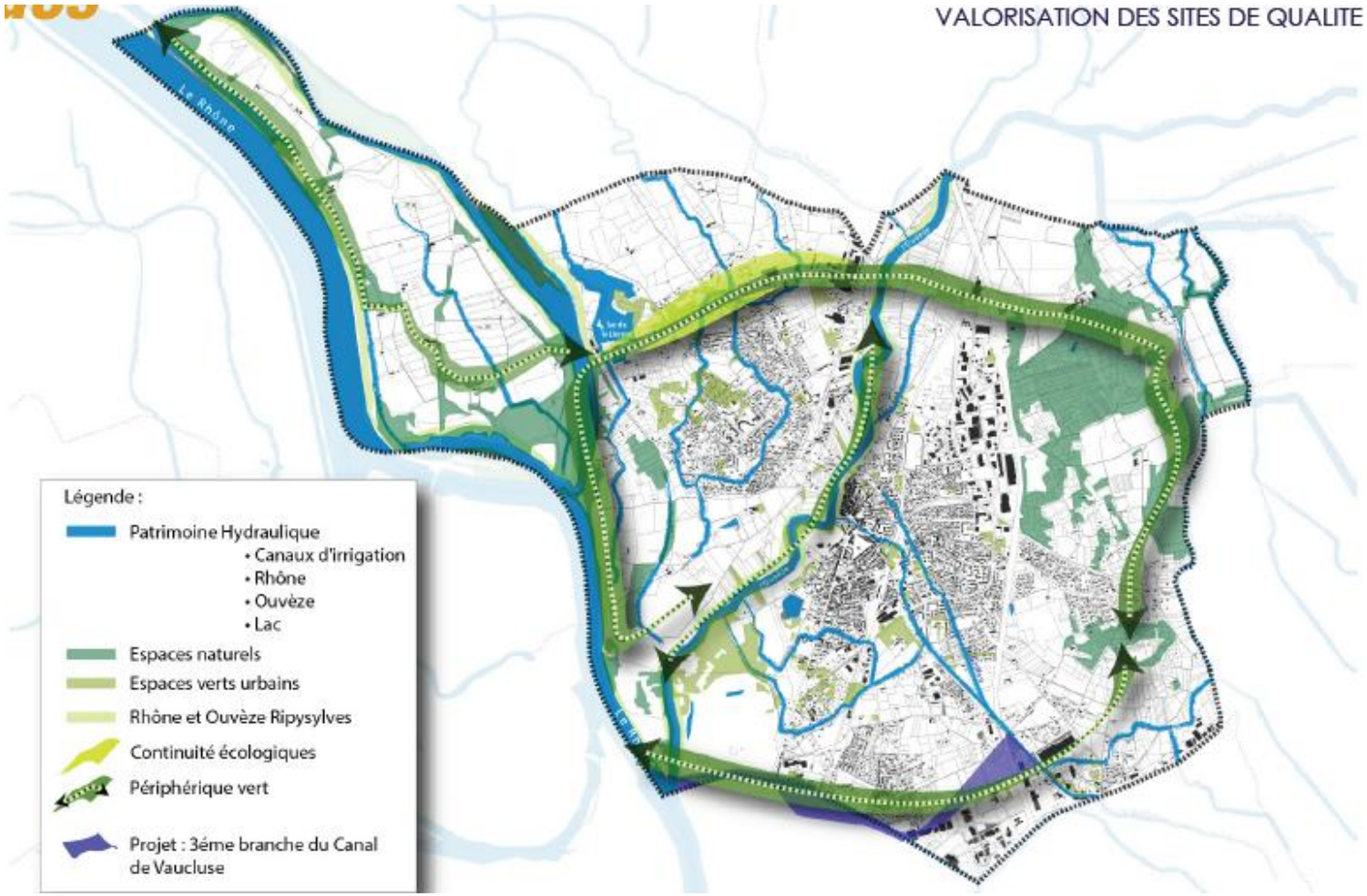
1 Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire



1 Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire



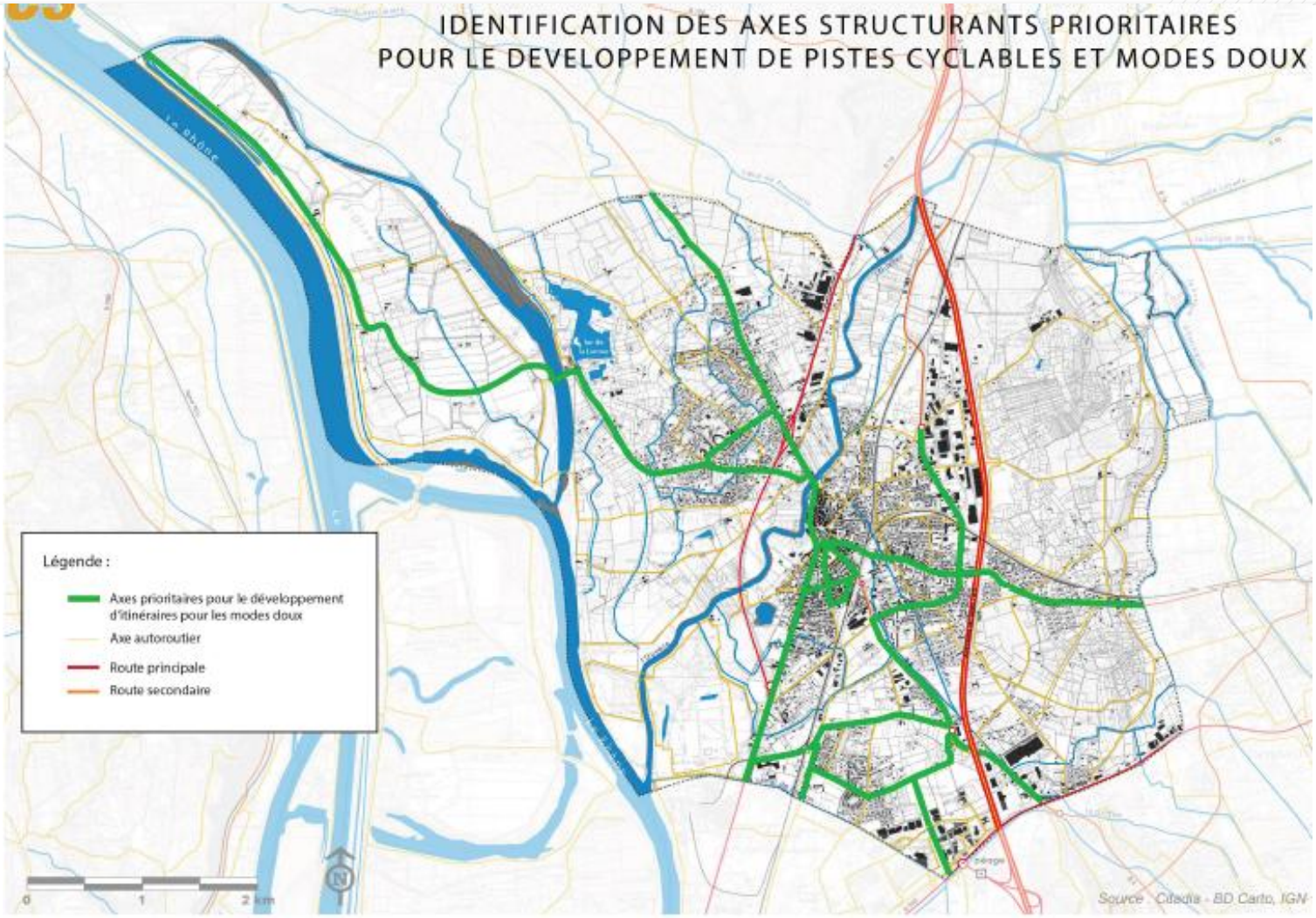
1 Préserver le patrimoine agricole et naturel du territoire



2 Recomposer la ville

- Assurer la continuité de la ville
- Préserver l'identité de la ville et des quartiers
- Sécuriser la ville et limiter les nuisances
- Poursuivre les actions d'amélioration du parc de logement
- Permettre et encourager la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers

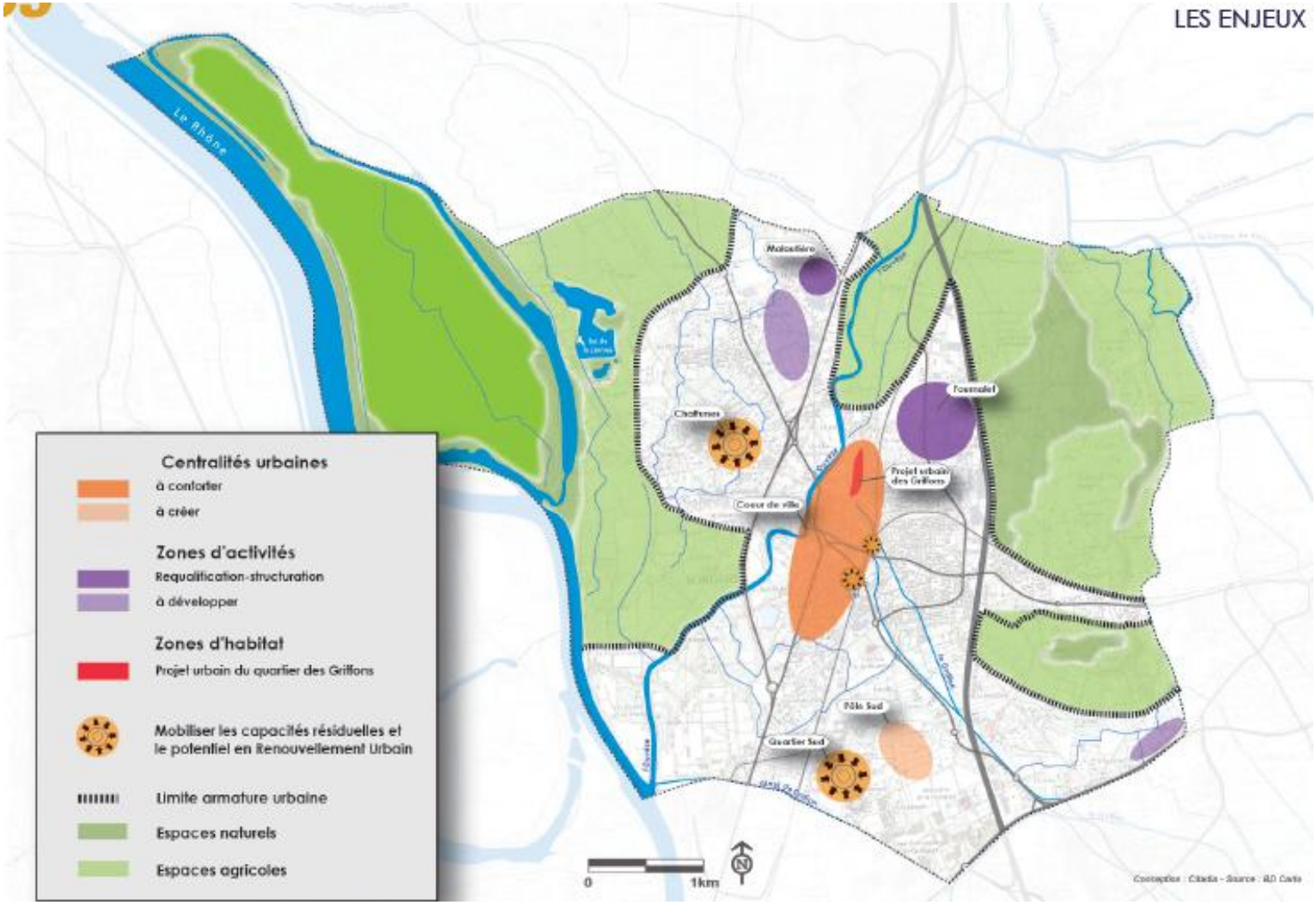
2 Recomposer la ville



3 Garantir un développement mesuré et équilibré

- Permettre l'évolution de la ville
- Confirmer Sorgues comme pôle d'emplois majeur de son bassin de vie
- Un développement prioritairement orienté au sein du tissu urbain qui s'appuie sur deux centralités principales
    - Le centre ancien et ses faubourgs
    - Un développement futur vers le Sud

3 Garantir un développement mesuré et équilibré



02 | LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES INSCRITS DANS LE PADD

Des objectifs quantitatifs, accompagnés d'ambitions qualitatives

Les objectifs qualitatifs

« le PADD fixe pour objectifs principaux :

- **affirmer les limites de l'urbanisation** et **maîtriser les espaces de franges** afin de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire ;
- favoriser un **développement en extension mesuré, tourné vers le Sud de la commune**, et qui s'accompagne d'exigences fortes en matière de **mixité** (fonctionnelle, sociale et de typologie d'habitat), de **densité** et de **qualité environnementale ;**
- anticiper et gérer le développement communal en encourageant le **renouvellement urbain** et en conciliant **l'optimisation des espaces disponibles** au regard de la capacité des différents quartiers, de leurs sensibilités (notamment écologiques, paysagères ou liées aux risques) et/ou à leur niveau de desserte (voies, réseaux techniques, etc.)

Les objectifs quantitatifs

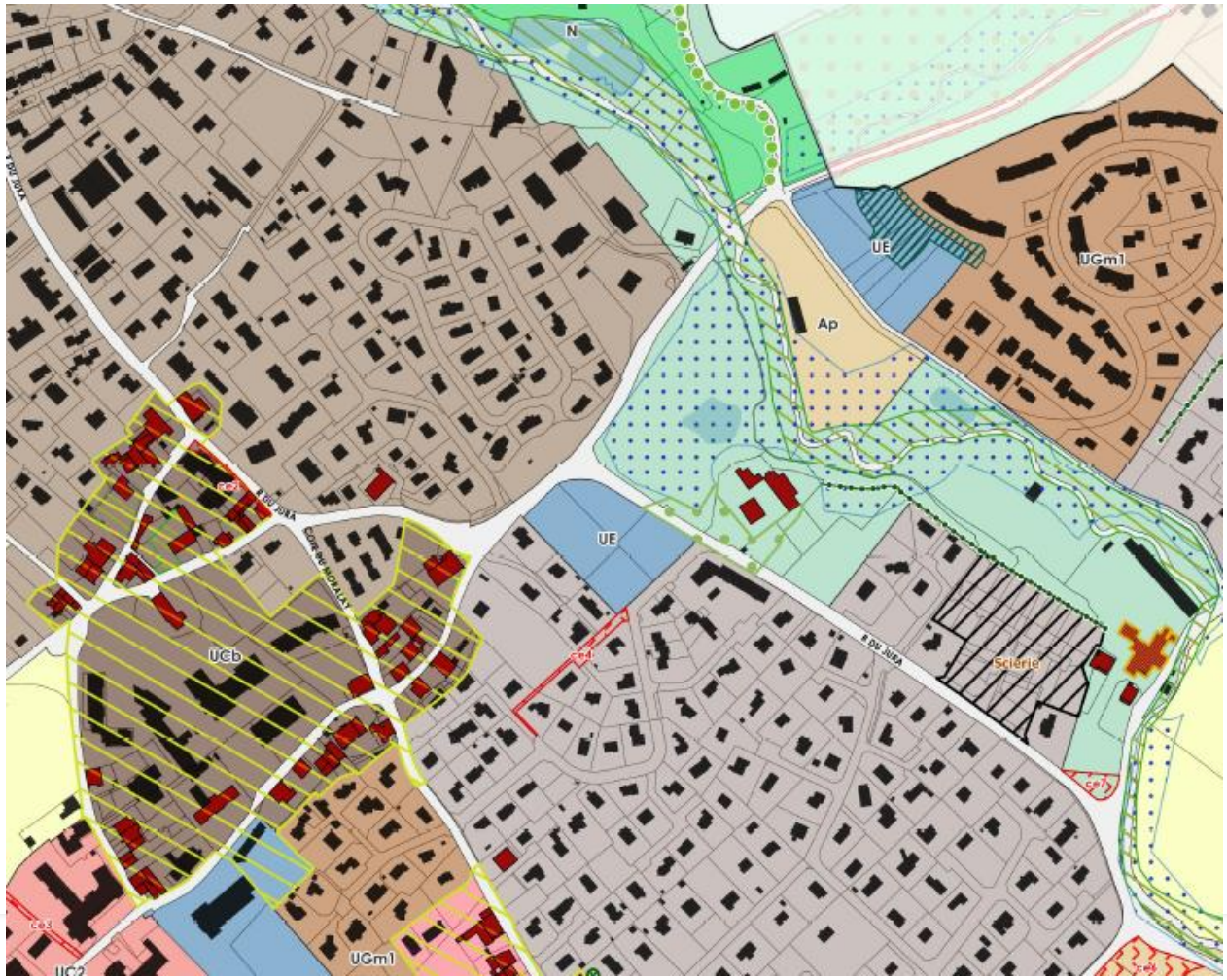
Le PLU révisé s'inscrit dans une volonté de limiter l'étalement urbain et de modérer la consommation d'espaces, en respectant les dispositions de la Loi Climat et Résilience, qui prévoit d'ici 2031 de réduire de 50 % la consommation d'espaces par rapport à la période 2011 – 2021. A horizon 2035, la commune se fixe un objectif de **réduction d'environ 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

03 La traduction réglementaire du projet politique

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*



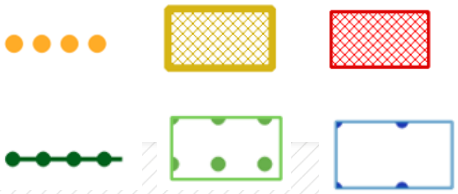
Exemple hors territoire communal

01 | LA PHASE RÉGLEMENTAIRE : UNE TRADUCTION DU PADD

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier… certains éléments



LE REGLEMENT ECRIT

- Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :
  - *Que construire (« destinations »)? ;*
  - *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
  - *Quelles emprise au sol et hauteur ?*
  - *Quel aspect des constructions ?*
  - *Quel traitement environnemental et paysager ?*

- Une structuration en plusieurs chapitres

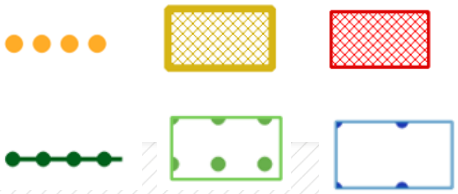
1. **DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**
2. **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
3. **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

01 | LA PHASE RÉGLEMENTAIRE : UNE TRADUCTION DU PADD

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier… certains éléments



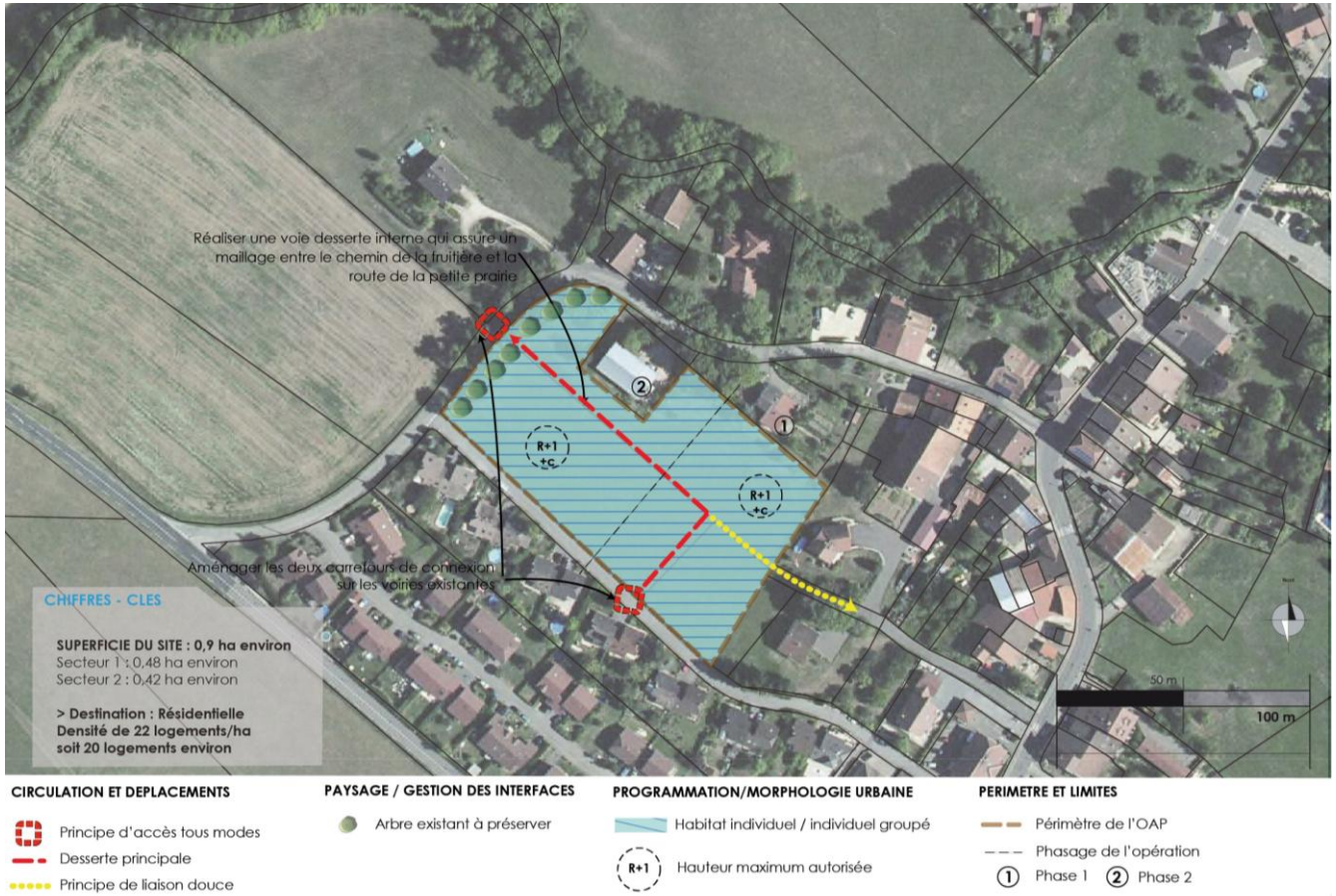
LE REGLEMENT ECRIT

- Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :
  - *Que construire (« destinations »)? ;*
  - *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
  - *Quelles emprise au sol et hauteur ?*
  - *Quel aspect des constructions ?*
  - *Quel traitement environnemental et paysager ?*

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Des principes d'aménagement pour des sites stratégiques et secteurs de développement (zones à urbaniser) :
  - *Programmation ;*
  - *Liaisons douces et accès ;*
  - *Gestion des eaux ;*
  - *Qualité urbaine, paysagère et environnementale…*
- Une **compatibilité** des opérations avec ces principes

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



Exemple hors territoire communal

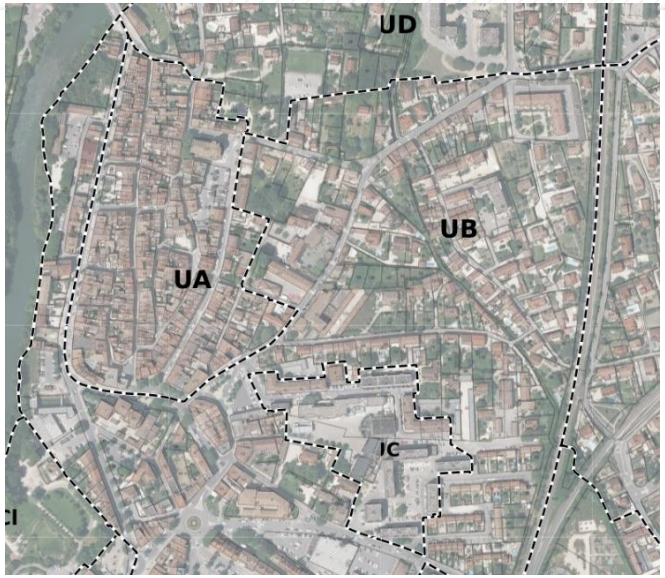
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ⇨ Des principes d'aménagement pour des sites stratégiques et secteurs de développement (zones à urbaniser) :
  - *Programmation ;*
  - *Liaisons douces et accès ;*
  - *Gestion des eaux ;*
  - *Qualité urbaine, paysagère et environnementale…*
- ⇨ Une **compatibilité** des opérations avec ces principes

02 | UN DÉCOUPAGE EN PLUSIEURS TYPES DE ZONES

Les zones urbaines

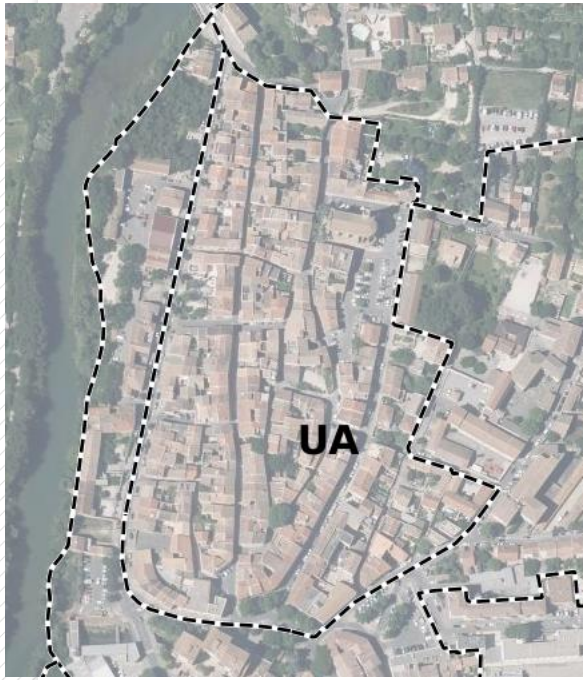
Intitulé de la zone	Philosophie
UA	Centre ancien
UB	Première couronne d'urbanisation autour du centre ancien (mixité de fonctions)
UC	Habitat et équipements collectifs UCa : secteur de la Gaffe de Guerre UCl : dominante d'équipements sportifs / loisirs
UD	Habitat intermédiaire UDa : plus faible hauteur
UE	Habitat individuel UEa : forte densité UEb : moyenne densité UEc : faible densité UEd : secteur spécifique hôtellerie UEg : aire d'accueil des gens du voyage
UF	Activités économiques UFa : zone industrielle et artisanale UFb : logistique et bureaux UFc : commerces et bureaux UFp : poudrerie UFs : aire d'autoroute

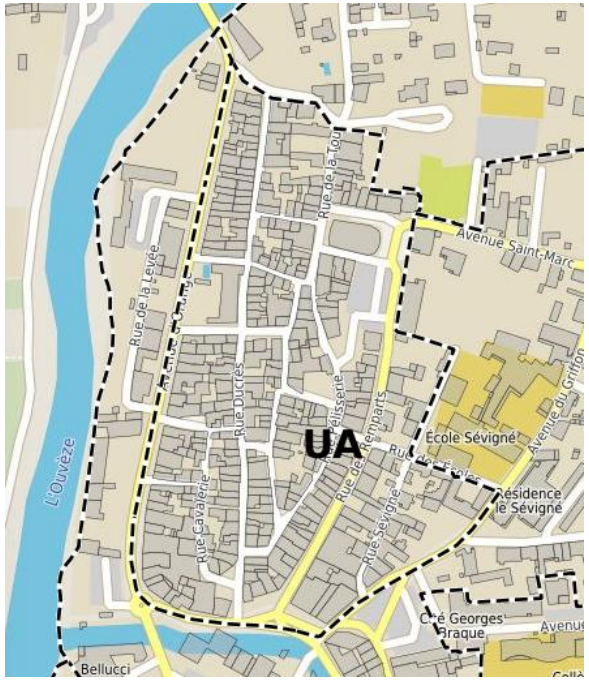


02 | ZOOM SUR QUELQUES ZONES URBAINES

UA

- Correspond au **centre ancien** de la commune
- Est entièrement en **zone de risques** : des règles spécifiques à respecter pour les nouvelles constructions
- Une vocation très **mixte** : *habitat, commerces et services, équipements, bureaux…*
- Un **alignement** par rapport aux voies à respecter

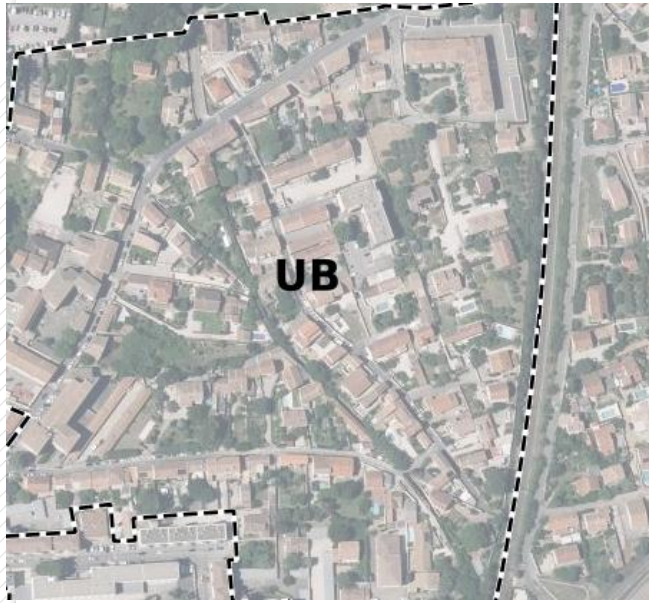


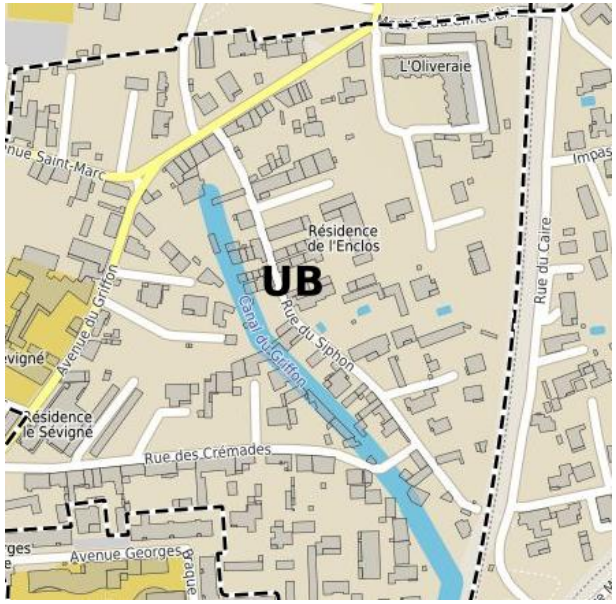


Rappel PADD : « Développer des formes urbaines adaptées aux caractéristiques des différents quartiers » ; « Affirmer le centre ancien et les faubourgs comme cœur urbain de la commune »

UB

- Correspond à la première couronne d'urbanisation autour du **centre ancien**
- Une vocation également très **mixte** : *habitat, commerces et services, équipements, bureaux…*
- Un **alignement** par rapport aux voies à respecter, mais une emprise au sol limitée à 50% du fait d'un parcellaire moins contraint



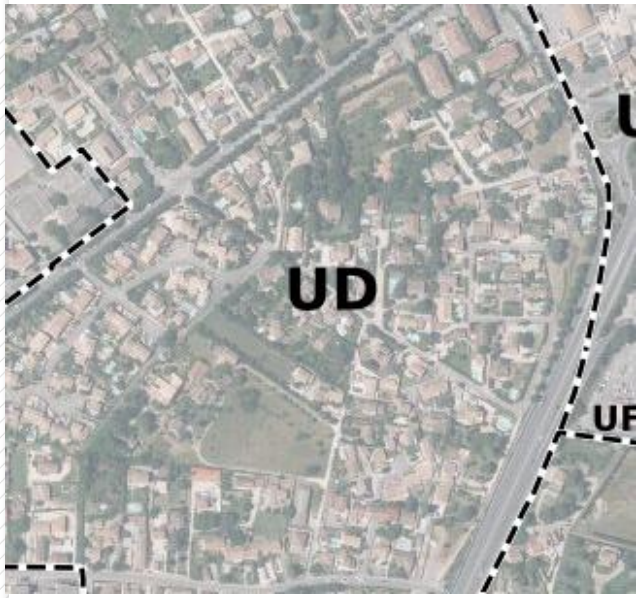


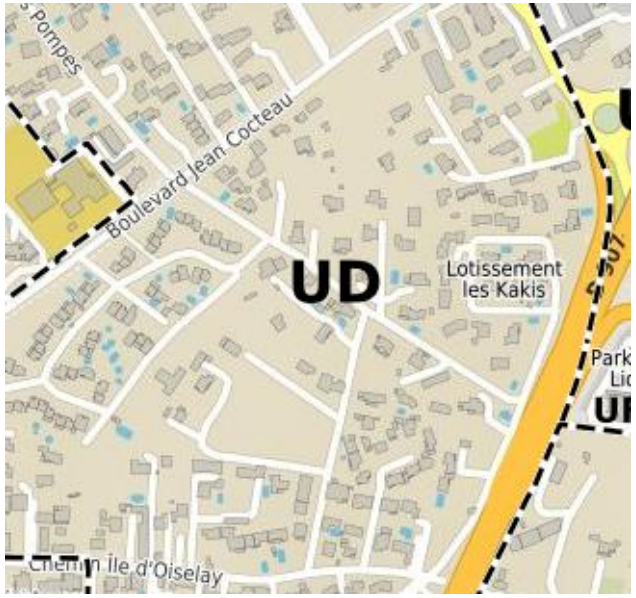
Rappel PADD : « Développer des formes urbaines adaptées aux caractéristiques des différents quartiers » ; « Affirmer le centre ancien et les faubourgs comme cœur urbain de la commune »

02 | ZOOM SUR QUELQUES ZONES URBAINES

UD

- Secteurs d'habitat **intermédiaire**
- Une **vocation résidentielle** un peu plus marquée : une interdiction de l'artisanat et du commerce de détail, ainsi que des cinémas
- Des **reculs** obligatoires par rapport aux voies (8 mètres) pour respecter les typologies en présence
- Des surfaces **d'espaces verts** qui doivent être supérieures à 30% du terrain





Rappel PADD : « Développer des formes urbaines adaptées aux caractéristiques des différents quartiers » ; « Favoriser la végétalisation des quartiers et veiller à limiter l'imperméabilisation des sols »

02 | ZOOM SUR QUELQUES ZONES URBAINES

UE

- Couvre les secteurs **d'habitat individuel :** une fonction **résidentielle** prédominante
- Des indices en fonction de la **densité** des zones : en lien, des coefficients **d'espaces verts** minimum qui varient de 40 à 70%
- Des **reculs** obligatoires par rapport aux voies (8 mètres) pour respecter les typologies en présence

Rappel PADD : « Développer des formes urbaines adaptées aux caractéristiques des différents quartiers » ; « Favoriser la végétalisation des quartiers et veiller à limiter l'imperméabilisation des sols »

UF

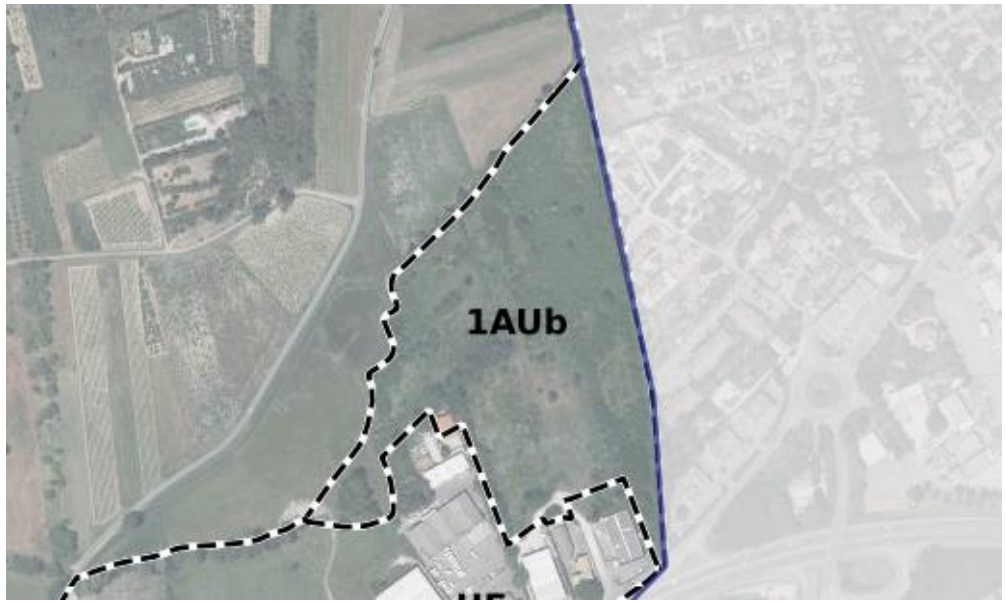
- Correspond aux secteurs d'activités économiques, avec des indices en fonction des **vocations** plus précises
  - Ufa : industrielle et artisanale
  - Ufb : logistique et bureaux
  - Ufc : commerces et bureaux
  - Ufp : poudrerie
  - Ufs : aire d'autoroute de Sorgues
- Des implantations bâties (recul de 10 mètres minimum, hauteur…) qui correspondent aux morphologies des espaces d'activités

Rappel PADD : « Réhabiliter et réorganiser les zones d'activités existantes »

03 | UN DÉCOUPAGE EN PLUSIEURS TYPES DE ZONES

Les zones à urbaniser

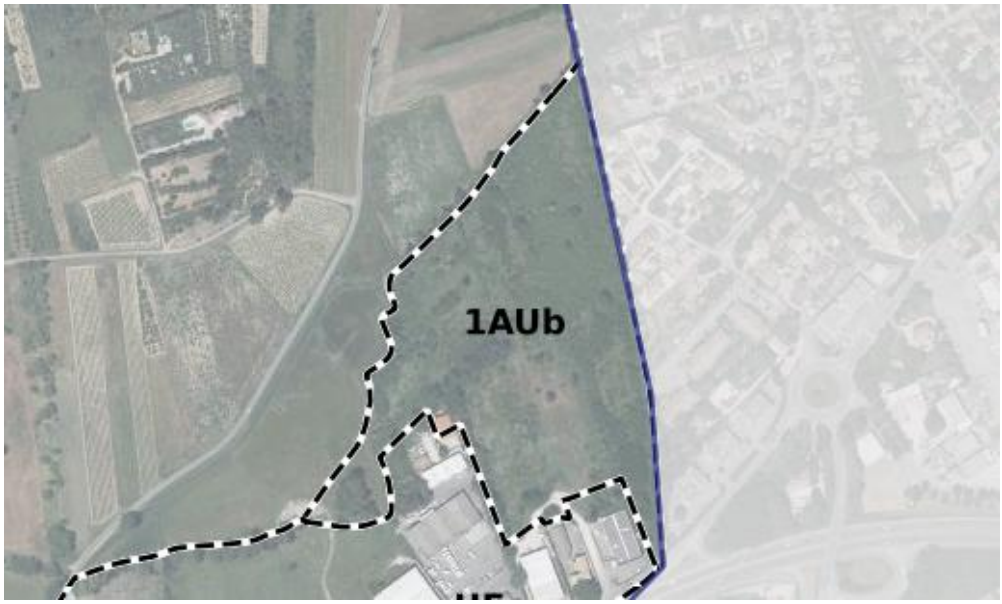
Intitulé de la zone	Philosophie
1AUb	Extension de la zone de la Marquette (industrie et artisanat)
2AU	Zones insuffisamment desservies : une évolution du PLU nécessaire pour leur ouverture à l'urbanisation 2AUa : activités économiques 2AUm : centralité d'agglomération



03 | ZOOM SUR LA ZONE 1AU DE LA COMMUNE

1AUb

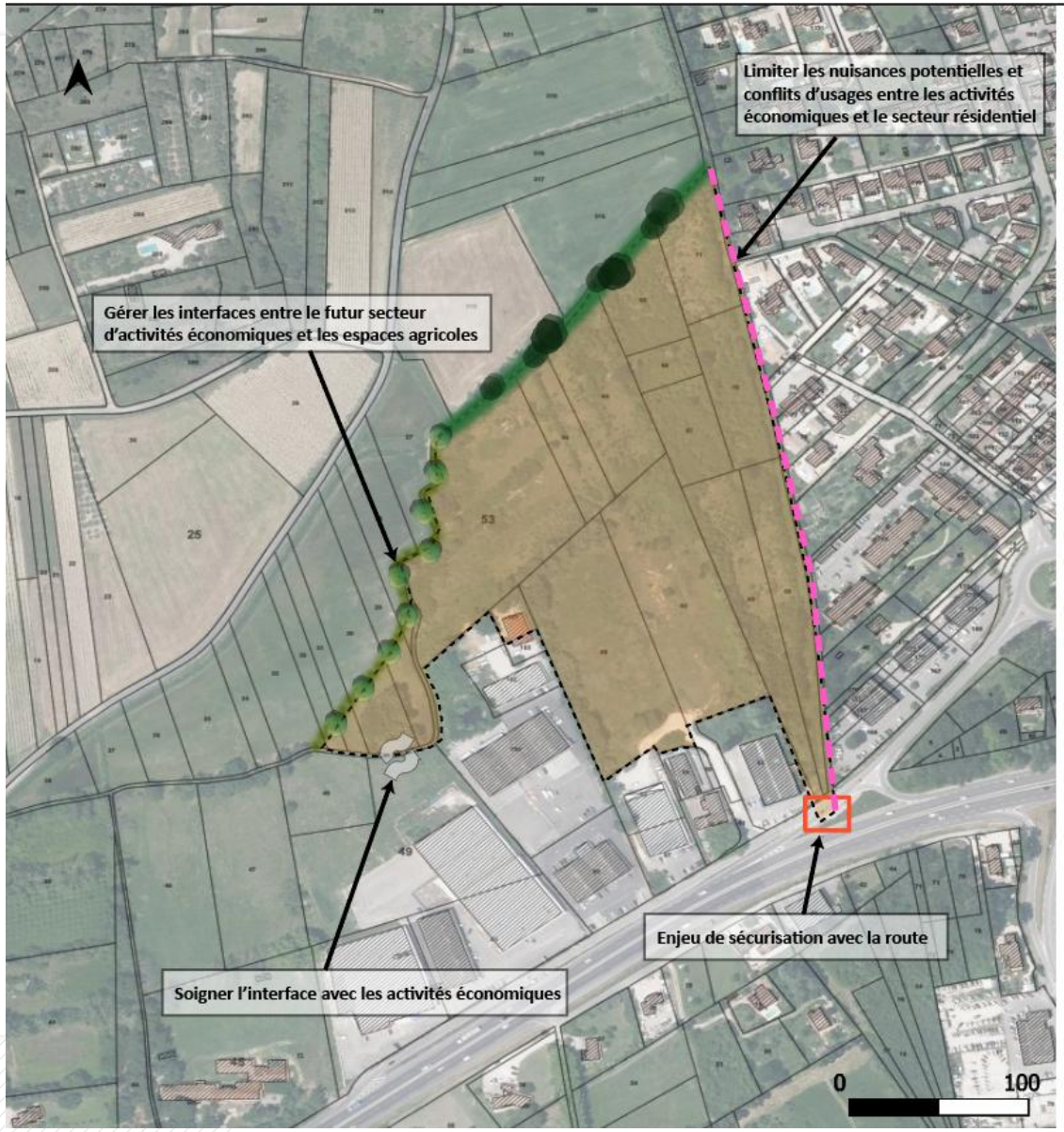
- Correspond à l'extension de la **zone de la Marquette**, à vocation industrielle et artisanale
- Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui schématise certains principes d'aménagement
- D'où un règlement écrit assez « léger », reprenant globalement les grandes règles des autres zones d'activités



Rappel PADD : « Assurer le développement des zones d'activités de la Malautière et de la Marquette »

03 | UNE ZONE AU ENCADRÉE PAR UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des dispositions qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre de l'OAP pour l'accueil d'activités économiques

TRAITEMENT DES INTERFACES

Frange végétale/ Espace tampon à créer entre le paysage agricole et le site de projet

Continuité végétale à maintenir

Limite de site à traiter

Principe de couture urbaine

CIRCULATION ET DEPLACEMENT

Accès principal

04 | UN DÉCOUPAGE EN PLUSIEURS TYPES DE ZONES

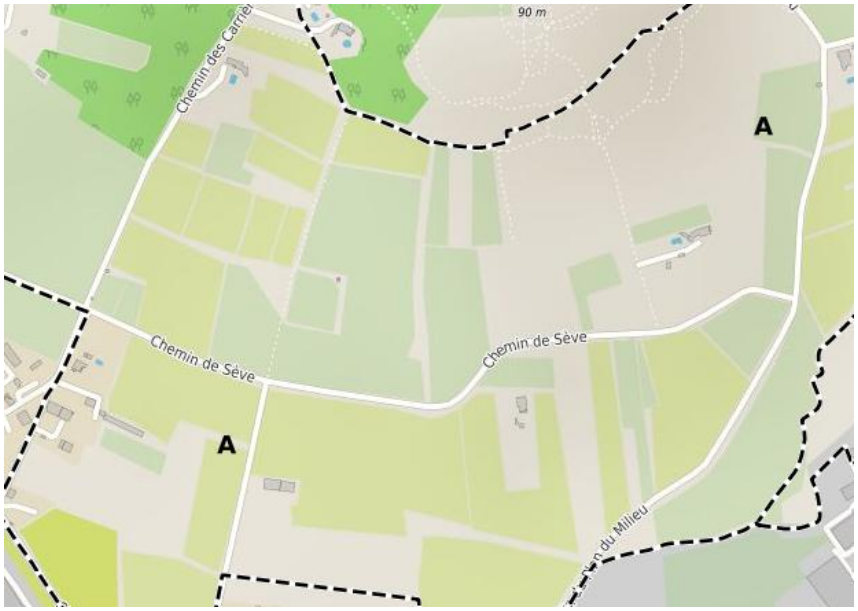
Les zones agricoles et naturelles

Intitulé de la zone	Philosophie
A	Terrains protégés en raison de la valeur et du potentiel agronomiques, biologique et économique des terres agricoles
N	Terrains protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages Ns : anciennes carrières pour implantation de panneaux solaires

04 | ZOOM SUR LA ZONE AGRICOLE DE LA COMMUNE

A

- Une zone destinée à l'activité agricole : une autorisation des exploitations agricoles et des habitations si liées à l'activité agricole (max 250 m²)
- Un principe d'intégration paysagère qui régit également les constructions agricoles



Zone A qui couvre notamment le vignoble de Mounéry-Bourdines

Rappel PADD : « Reconnaître les espaces agricoles dans leurs valeurs paysagère, agronomique et économique »

04 | ZOOM SUR LA ZONE NATURELLE DE LA COMMUNE

N

- Un principe général d'inconstructibilité, sauf pour les exploitations forestières
- En zone Ns, une autorisation des installations de production d'énergies renouvelables au sol
  - Dans ce secteur, une obligation de créer un écran végétal pour favoriser l'intégration paysagère des panneaux

Rappel PADD : « Affirmer et renforcer la protection des espaces naturels »

04 | DES PROJETS EN ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Une constructibilité toujours limitée pour limiter les impacts sur les milieux

- Quelques **STECAL** (secteur de taille et de capacité limitées) pour des projets délimités aux impacts limités en zone agricole ou naturelle

- Plusieurs **changements de destination** recensés, permettant de donner une nouvelle vocation aux anciens bâtiments agricoles

→ Un passage en Commission Départementale suite à l'arrêt, qui rendra un avis conforme sur ces projets

05 | LES PRINCIPALES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Emplacements réservés

Permet de s'assurer de la **maîtrise foncière** pour mener à bien un projet (**servitude** qui permet de **geler une emprise délimitée** en vue d'**une affectation prédéterminée**).

Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol compromettant interdits, défrichements interdits, coupes et abattages d'arbres **soumis à déclaration préalable**

Alignements d'arbres

Alignements d'arbres ou haies à conserver : coupes et abatages d'arbres interdits

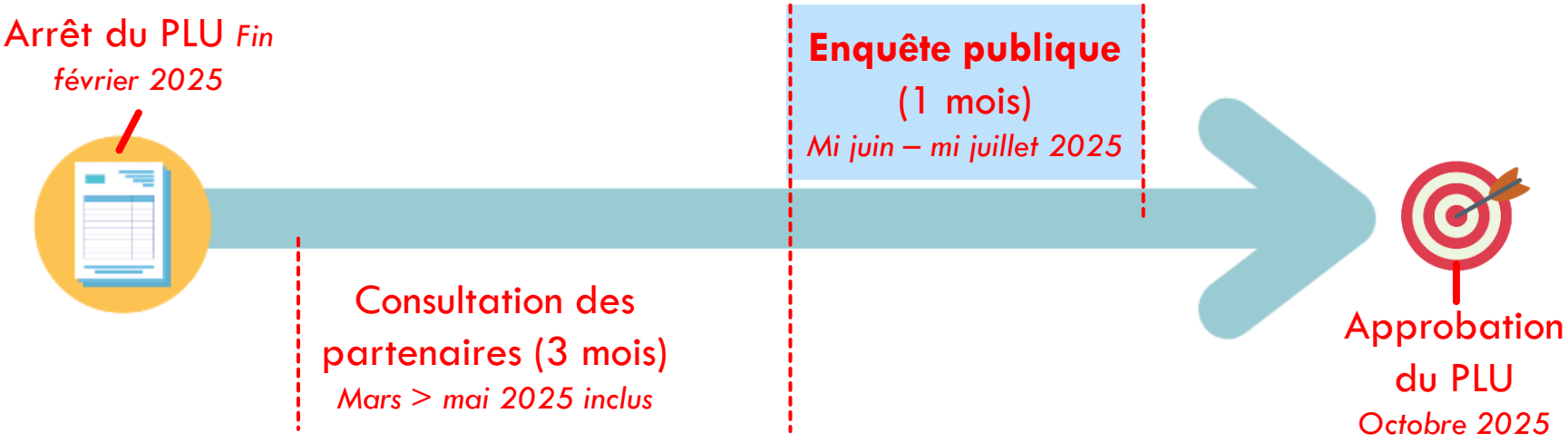
Bâtiments repérés, les éléments bâtis singuliers et les ensembles bâtis

Permet **d'identifier le patrimoine bâti** du territoire **afin de le préserver** : croix, façade, maison, fontaine…

04 Suite et fin de la procédure de révision

01 | UNE FOIS QUE LE PROJET EST « ARRÊTÉ »

- Suite à l'arrêt du projet, une consultation des partenaires puis une enquête publique pour recueillir votre avis sur l''intégralité du projet



- Des derniers ajustements du dossier en vue de son approbation à l'automne 2025

02 | CE QUI PEUT ÊTRE FAIT ENTRE L'ARRÊT ET L'APPROBATION

Article L153-21 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte **des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête**

→ Le dossier de PLU ne peut être modifié **que sur cette base**, et les modifications apportées **ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale du projet**, donc ne pas être substantielles. Par exemple :

- Pas de création de zone A Urbaniser ;
- Pas de création de nouveaux projets en zone Agricole ou Naturelle ;
- Pas de création d'emplacements réservés si non demandée par les PPA ;
- Pas de création de nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) car cela a un impact trop important sur les droits à construire des particuliers concernés ;
- Pas de modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Agence Sud-Est
TOULON Siège social
45 rue Gimelli, 83000 Toulon
04.94.18.97.18

Agence de PARIS
26 rue du Chemin Vert
75011 Paris
01.53.46.65.05

Agence de LYON
78 rue de la Villette
69003 Lyon
09.72.46.52.02

Agence d'ANGERS
18 rue de Rennes
49100 Angers
09.65.10.52.24

Agence Sud-Ouest
MONTAUBAN
12 rue Edouard Branly, 82000 Montauban
05.63.92.11.41

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :

Constance BONPAIN
07 88 60 16 46
cbonpain@citadia.com

CITADIA

CITADIA CONSEIL · CITADIA DESIGN · EVEN CONSEIL · AIREPUBLIQUE · MERC/AT

www.citadia.com · www.citadiavision.com