



VAUCLUSE



SORGUES

**REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

ENQUÊTE PUBLIQUE



RAPPORT ET CONCLUSIONS

à l'attention de Mr le Maire de Sorgues

Copies : *Mr le Préfet de Vaucluse*

Mr le Président du Tribunal Administratif de Nîmes

Patrice CONEDERA
Commissaire Enquêteur
(12 Novembre 2025)

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE	
I) le PROCES - VERBAL	p. 3
II) le CONTEXTE	p. 4
III) le CADRE GENERAL	p. 5
<i>Les objectifs</i>	
<i>Les enjeux</i>	
IV) Les AVIS DES P P A	p. 8
V) les OBSERVATIONS DES HABITANTS	
<i>a) Sur le registre de l'enquête</i>	p.15
<i>b) Sur le registre dématérialisé</i>	p.23
VI) ANALYSE DES OBSERVATIONS	p.34
VII) LE BILAN	p.48
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	p. 51/52

I - PROCES VERBAL

REFERENCES :

- PLU approuvé le 24/05/2012, révisé et modifié (n°1) le 28/05/2015, mis en révision générale le 28/04/2016, révisé (n°2) le 27/02/2017, la modification simplifiée n°1 du 22/02/2018, la modification n°2 du 24/06/2021 et la déclaration de projet du 27/06/2024,
- Délibération du 28/04/2016 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertation à suivre,
- Délibérations du 29/02/2024 prenant acte du débat relatif au PADD et du 27/03/2025 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation,
- Décision n° E 25 0000 52/84 du 7 Mai 2025 du Président du Tribunal Administratif de Nîmes, nous désignant en qualité de Commissaire Enquêteur,
- Arrêté municipal n° A 2025-07-28 du 11 juillet 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU de Sorgues et à ses modalités (objet, durée, dates, recueil des observations, permanences, publicité...),

ANNEXES :

- Certificat d'affichage
- Avis d'insertion dans « *Le Dauphiné Libéré* » et « *La Provence* »
- Procès-verbal de déroulement et de clôture de l'enquête

**Le dossier complet a été tenu à la disposition du public en
Mairie de Sorgues du
Lundi 8 Septembre au Jeudi 9 Octobre 2025
(32 jours consécutifs)**

II – LE CONTEXTE

- Je me suis rendu une première fois en mairie de Sorgues le Jeudi 19 Juin afin de rencontrer la responsable de la direction de l'aménagement et de l'urbanisme. J'ai ensuite effectué un premier tour de ville afin de visualiser les lieux et de mesurer les principaux enjeux, notamment sur le plan de l'urbanisme et de l'environnement,
- A cette occasion, tenant compte des horaires d'ouverture de la Mairie et de manière à offrir plusieurs opportunités aux habitants, cinq dates de permanences ont été fixées :

. Lundi 8 Septembre	de 8 h 00 à 12 h 00
. Mardi 16 Septembre	de 13 h 30 à 17 h 00,
. Mercredi 24 Septembre	de 13 h 30 à 17 h 00
. Jeudi 2 Octobre	de 13 h 30 à 17 h 00
. Jeudi 9 Octobre	de 13 h 30 à 17 h 00

- Afin de m'assurer de vérifier les modalités de mise en œuvre de l'enquête, je suis retourné à Sorgues le mardi 2 Septembre. J'ai ensuite effectué un tour de ville complet et détaillé, en compagnie des responsables du Service Urbanisme ce qui m'a permis de visualiser les axes forts du projet de PLU,
- L'avis d'enquête a bien été apposé pendant toute sa durée sur les différents panneaux et supports d'affichage municipaux,
- Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier avec ses annexes et le registre ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations,

Les annonces légales ont été publiées en Septembre et Octobre 2025 dans les deux quotidiens régionaux : *Le Dauphiné Libéré* et *La Provence*

- Le Lundi 8 Septembre, jour d'ouverture de l'enquête, le registre officiel ainsi que ses annexes ont été cotés et paraphés par mes soins,
- Afin de recueillir le plus largement possible les observations du public, pour toute la durée de l'enquête, le dossier est resté consultable sur le site internet de la commune ainsi que sur un registre dématérialisé sur un site dédié et sa version « papier » est restée consultable au service urbanisme de la mairie et sur un poste informatique.
- Le Lundi 9 Octobre, dernier jour de la consultation publique, j'ai procédé à la clôture de l'enquête à 17 h 00.
- Le Mercredi 12 Octobre je suis retourné à Sorgues pour une réunion de travail et d'échanges avec les responsables du service urbanisme de la Mairie.

Le Mercredi 12 Novembre, j'ai remis en Mairie, le dossier complet de l'enquête, ainsi que sa version dématérialisée.

III – LE CADRE GENERAL

A - LES OBJECTIFS :

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 24 mai 2012. Celui-ci a ensuite fait l'objet de plusieurs révisions allégées (n°1 et n°2) et de deux modifications. En avril 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU. Les principaux axes du projet s'articulent comme suit :

- Veiller, dans un souci de gestion économe de l'espace, à l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Mettre en place un développement urbain adapté à la capacité des réseaux ;
- Valoriser le terroir agricole et les zones naturelles en priorisant une gestion économe de l'espace, tout en favorisant les fonctionnalités écologiques ;
- Favoriser le développement des activités économiques, notamment au travers de l'aménagement de la zone de la Malautière, et l'extension de la Marquette ;
- Capter et fidéliser le flux touristique présent dans le département ;
- Revitaliser le centre urbain, en favorisant le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants ;

Dans le cadre de la préparation du PLU, trois réunions publiques ont été organisées. Les moyens de concertation et d'information ont permis d'informer le public et les acteurs du territoire et garanti la transparence de la démarche. De nombreux avis et remarques ont été recensés, mettant en exergue un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie, des caractéristiques patrimoniales et permettant un encadrement de son attractivité et des conséquences induites en matière de déplacements et de consommation foncière. Le document final prend en compte une partie des remarques et des réponses précises y ont été intégrées.

*

La commune fait partie de la **Communauté d'Agglomération Sorgues du Comtat (CASC)** et ses projets de développement et d'urbanisme doivent se conformer aux prescriptions des documents et plans suivants :

- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)**, adopté le 26 juin 2019. Ce document prescriptif détermine pour 2030-2050 les orientations sur l'environnement, les infrastructures d'intérêt régional, l'habitat, l'équilibre des territoires et les transports.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon** approuvé en 2011 qui regroupe 34 communes. Sa révision a été engagée dès 2013 afin de s'adapter aux nouveaux enjeux, aux évolutions du contexte et à l'élargissement du périmètre. Ce SCoT révisé a été arrêté en 2019. Cependant au regard des nouvelles évolutions législatives une nouvelle révision est engagée.

- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027**, outil de planification fixant pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

- **Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) 2022-2027**, outil d'encadrement des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA**, issu du Grenelle de l'environnement partant du constat de déclin de la biodiversité en France.

- **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et de la CASC**, document de planification visant à atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et de maîtriser la consommation d'énergie. Il est obligatoire pour toute intercommunalité de plus de 20 000 habitants.

1) Le contexte :

Le territoire présente des caractéristiques contrastées et certains quartiers se sont constitués sous la pression démographique et foncière. Cela conduit aujourd'hui la municipalité à effectuer des choix afin de maîtriser et anticiper son futur développement en matière de :

- Renouvellement urbain (au sein des centralités identifiées, sur les secteurs en renouvellement),
- Structuration urbaine (au sein des quartiers en développement, sur les axes de déplacements stratégiques),
- Développement (en fonction du potentiel foncier identifié et de sa mobilisation dans le temps),
- Protection (des zones agricoles, naturelles et du patrimoine paysager et patrimonial),
- Valorisation du territoire (pour le traitement des interfaces urbaines, sur les sites soumis à des risques majeurs).

2) Le cadre de vie :

Sorgues présente sur le plan géographique une configuration originale. Son territoire se décompose ainsi en plusieurs entités bien identifiées :

- L'île de l'Oiselet (alliant nature et agriculture),
- La plaine rive droite de l'Ouvèze où s'est développé le quartier des Chaffunes, détaché du reste de la ville et se terminant par la zone de confluence Rhône-Ouvèze,
- La plaine rive gauche de l'Ouvèze au niveau de laquelle la ville s'est initialement implantée et développée, s'étendant aujourd'hui jusqu'au secteur la Montagne,
- Les reliefs des secteurs de la Montagne et de Sève, marqués par des espaces boisés menacés par un phénomène de mitage,
- L'extrémité Est du territoire appartenant à la vaste plaine Comtadine.
- Le risque d'inondation des crues de l'Ouvèze limite l'extension des espaces urbanisés vers l'Ouest et le Nord, dans la continuité du centre urbain,
- Au Sud-Est, la poudrerie constitue depuis longtemps un blocage au développement urbain en raison du risque technologique,
- À l'Est, l'autoroute a impulsé un développement longitudinal du centre urbain et qui délimite clairement la zone industrielle du Fournalet de celle de la zone naturelle du secteur la Montagne
- Au Sud, le domaine de Brantes marque l'articulation entre le centre urbain auquel s'ajoutent sa périphérie et le site d'Avignon Nord.

3) Le logement :

L'habitat collectif est relativement important et place la commune en tête des communes de la CASC. Les résidents sont principalement des propriétaires. Le logement collectif offre un parcours résidentiel : ce type de logements convenant pour l'accueil des populations jeunes et des familles, favorisant ainsi le renouvellement des générations et se traduisant aussi par des retombées économiques et sociales positives.

En outre, le développement de ce type d'habitat répond à la loi SRU, complétée par la loi climat et résilience à savoir la densification des espaces urbanisés pour lutter contre l'étalement urbain. Avec 1500 logements locatifs sociaux inventoriés, le logement social constitue près de 20% des résidences principales à Sorgues soit un déficit d'environ 492 logements pour répondre aux objectifs de la loi SRU. Ce patrimoine social est concentré principalement dans plusieurs ensembles des années 1960-1970. Trois quartiers d'habitat sont prioritaires et connaissent peu de rotation malgré des actions d'amélioration et de résidentialisation.

4) Le contexte économique :

Le tissu économique se caractérise par une prédominance des commerces et des services. Avec des entreprises de tailles diverses qui recouvrent de nombreux secteurs d'activités. Il se caractérise par une bipolarité : les activités commerciales, principalement situées dans le Sud du territoire communal et les activités industrielles, logistiques et artisanales, principalement au Nord du territoire.

On assiste à une tertiarisation du tissu économique. Le secteur du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration représente près de 40% du nombre d'entreprises créées en conservant sa position de secteur le plus dynamique du territoire.

Sorgues présente une spécialisation en production de fruits, cependant l'agriculture est en forte diminution depuis 1988 et la commune doit préserver ses terres agricoles. Les cultures les plus représentées sont les terres arables, les prairies, la viticulture et l'arboriculture. L'agriculture demeure une activité importante et maintient la richesse des paysages tout en limitant des risques naturels prévisibles tels que les incendies. La commune est couverte par 4 périmètres AOC : les Côtes du Rhône, les Côtes du Rhône Villages, le Châteauneuf du Pape et l'Huile d'olive de Provence.

B) LES ENJEUX :

- De grands espaces naturels et agricoles à préserver et des limites déterminantes à l'urbanisation sont à fixer : Secteurs de l'Oiselet, La Montagne ; Le Mourre de Sève et les terrasses de Châteauneuf-du-Pape
- Des zones de risques à fonctionnaliser (en espaces récréatifs et de loisirs) les Berges du Rhône et de l'Ouvèze, le maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain, la mise en réseau de ces espaces entre les quartiers.
- Des enjeux de requalification paysagère : améliorer les entrées de ville, les axes et perspectives urbaines, les interfaces urbaines et les lisières des espaces agricoles. Accompagner l'urbanisation nouvelle : recherche d'une qualité urbaine des lieux communs de vie (places, parcs, jardins, zones d'activités, abords des lotissements, pôles d'équipement...), travail sur les éléments ponctuels du paysage urbain (clôtures, signalétique, façades, espaces publics, stationnements, ...).
- Des enjeux économiques : favoriser le développement des activités économiques (aménagement de la zone de la Malautière), le développement touristique en s'appuyant sur le patrimoine local et le terroir viticole : capter et fidéliser le flux touristique présent dans le département.
- Revitaliser le centre urbain en favorisant le maintien et l'essor des commerces et services de proximité pour la qualité de vie des habitants.

IV - LES AVIS DES P P A

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.
- *Développement de la zone UCa secteur la Gaffe de Guerre* le long de l'autoroute A7 pour recevoir de nouveaux établissements sensibles : **Avis défavorable.**

- **DREAL PACA / UiD Vauchuse 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.

- **CDPNAF 84**

- Avis favorable sous réserve de prendre en compte les préconisations formulées dans la note de cadrage adoptée en 2016.
- Au titre de la délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) : avis favorable sur le STECAL « N1 ».
 - . 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 AI92, 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.

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 a 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 1A^{Ub} de la zone de la Marquette. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui mériterait d'être plus développée.

Ensuite, la zone 2A^{Ua} pour l'extension de la zone d'activités de la Malautière entrainera 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 émises concernant le STECAL Ah pour le projet d'hébergement.

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

NOTE : l'avis défavorable de la Chambre, émis en Juin 2025, a été 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, notamment via 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 scénario 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 paraît 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 à 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 CHATEAU NEUF-DU-PAPE

Avis favorable car le projet préserve le patrimoine naturel 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 développement 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 Rochières-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 Fraîches

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 RTE / 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 par exemple d'une OAP dédiée, voire de 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 dans le PLU (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.

V- LES OBSERVATIONS

DES HABITANTS

LE REGISTRE DE L'ENQUÊTE

Observation n° 1 : Mr et Mme Logacci Rossi / 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° 2 : Mr Cavelot / la quasi-totalité du terrain se trouve en zone UB à l'exception d'une petite partie 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° 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° 6 : Mr Tonnelle / propriétaire d'une parcelle classée en zone N alors même qu'elle est entourée de nuisances : telles la voirie départementale, SOPREMA, poudrerie, voie ferrée, entreprise Picaud etc...Il est demandé de pouvoir construire, sachant que cela ne saurait nuire à la qualité du site.

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

Observation n° 7 : Mme Bauer / Remina (cf. annexe A et E) / souhaite construire. Pour cela, elle a fait parvenir un dossier annexé au présent compte-rendu. 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 Pugat 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. Ils indiquent que la modification du zonage permettrait la création d'une zone homogène où tous les riverains bénéficieraient des mêmes avantages.

Observations n° 12 : Mr Prosciutti / propriétaire secteur de l'Oiselet, classé en zone A. Souhaite pouvoir construire.

Observation n° 13 : Mr Rosichini / propriétaire d'un terrain chemin de Sève, situé en zone A. Construction souhaitée.

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

Mail du 8 septembre 2025, avec transmission des courriers du 15/02/19 et 17/10/24.

Signale que 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.

Observations n° 16 à 18 : *plusieurs personnes sont venues au siège de l'enquête le 11 septembre afin de consulter le registre. A cette occasion elles ont parfois inscrit leur accord en faveur des modifications apportées dans le cadre du 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° 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). Il s'agit d'une 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° 23 : Mme Establet / 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 qui est 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°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°26 : Mr Savajano / demande qu'une correction soit effectuée à propos du château de La Serre : la possibilité de restauration a été étant omise.

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°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°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°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°33 : Mme Renard / parcelle AE 123 en zone A. Souhaiterait pouvoir réaliser une extension de sa maison.

Observation n°34 : association De Brantes, La traille et Guerre / font part de leur opposition à l'installation d'une 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 de pouvoir aménager des locaux afin de stoker le matériel agricole ainsi que les 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°35 : Mrs Kravetz et Gautry (cf. contribution n°29)/ « Association Foncière et Urbaine de la Malautière ». Font part d'un ensemble de remarques et de suggestions sur l'aménagement de l'ensemble du secteur de la Malautière. Ils signalent ainsi 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 UEb 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° 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° 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° 38 : Mme et Mr Canto / parcelles 83 et 84 chemin des pompes classées en 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, route de Carpentras, magasin Desjoyaux. Il souhaite savoir quand la servitude B05 sera mise en œuvre afin de lui permettre l'aménagement des extérieurs du magasin ?

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° 41 : Mr Jouanne et Mme Recordier (contributions n°18 et 21) / projet de Stecal en zone Ah. Bâtiments anciens restaurés, d'une superficie de 1 600 m² où il souhaite procéder à des aménagements à fins touristiques : chambres, séminaires, stages, expositions etc... Une extension 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° 42 : Mme Recel et Mr Peyrache (cf. annexe I) / Quartier de Badaffier, parcelles 24/25 classées en A. Constructibilité demandée.

Observation n° 43 : Mr Bidet (cf. annexe J et contribution n°26) / 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° 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° 45 : Mr Reynard / parcelle n° 90 impasse du pressoir. 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° 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° 48 : Mme Bucci / 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 » Parc Résidentiel de loisirs, situé Lac de la Lionne, 2061 chemin de pompes.

Le projet de PLU ne permet aucune extension de surface, ce qui interdit la réalisation des équipements complémentaires envisagés, équipements nécessaires à l'équilibre financier de l'opération, soit 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° 50 : Mr Pina / se déclare satisfait qu'en ce qui concerne le quartier de Fatou, le nouveau PLU n'apporte aucun changement de zonage.

Observation n° 51 : Mme Vitale / propriétaire des parcelle B 182, AO 11 et AO 14, classées A. Souhaite devenir constructible.

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, 278, 279 et 287 classées en N.

Observation n° 54 : Mr Arnault (cf. contribution n° 16 et annexe) / 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° 55 : Mme Clini - Martin / Parcelle 103 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° 56 : Mr et Mme Artigue / quel classement (UCl ou N) concerne l'emplacement réservé Do4 ?

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. Construction ?

Observation n° 59 : Mme Pompignoli / Ile de l'oiselet. Terrains en A + Natura 2000.

Observation n° 60 : Mme et Mr Forment / chemin de l'île de l'Oiselet, parcelle 358, classée Nc. Souhaitent que ce classement puisse permettre - dans le futur - 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.

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. annexe M et contributions n° 24 et 28) / 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 et que les locaux à destination principale médicale ou assimilés soient autorisés.

- **ARS** : sa note du 30 avril 2025 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, les dimensions des voies d'accès, l'assainissement, le réseau électrique etc...

Observation n° 66 : Mme Vigne (cf.annexe N) / 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° 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 entend conforter, renforçant ainsi la concurrence avec son propre centre-ville.

Observation n° 68 : Mr Mousset propriétaire des 373, 375, 377 et 397 classées en A. Passage en U demandé.

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° 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. Il existe un cabanon qui est 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° 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.

Observation n° 75 : Mme et Mr Mely / zone UCl, St Hubert, près du boudodrome. Souhaite un passage en UC voire UEa 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° 77 : Mme et Mr Icard / parcelles 24 et 25 quartier Badaffier, classées en A voisine de la zone UEc. Ils aimeraient pouvoir construire.

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. Elle aimerait pouvoir aménager une piscine. Serait-ce possible, sinon le classement pourrait-il évoluer en Nc ou Nl ce qui serait plus cohérent avec l'environnement, sachant que la zone A voisine est en friche.

*

2- LE REGISTRE DEMATERIALISE

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.

Contribution n°2 : 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 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.

Contribution n°4 : Mr Boutier

Demande que son terrain situé route de la montagne devienne constructible.

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. Leur local qui a perdu son affectation commerciale. 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°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 les lignes : Bedarrides – Sorgues et Motte (La) (V.-Les-Avignon) - Sorgues

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 en A paraît en contradiction 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 : **Ecole 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. La pérennisation du parking est indispensable à son fonctionnement et à l'accueil des familles et permettrait de concilier les enjeux de mobilité, de sécurité et de préservation des espaces naturels.

Contribution n°11 : **Nathalie 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 (cf. article R. 151-51 du Code de l'Urbanisme).

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°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° 16 : Mr Arnault

(cf. observation n° 54)

Demandes de modifications :

- 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 bâti dans le temps.
- 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, et non Aallée, 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 solaires : 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° 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° 18 :

Chambre d'agriculture de Vaucluse

(cf. observation n°41 et contribution n°21)

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. Il est précisé qu'à posteriori de son avis officiel, 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 sœurs 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° 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 :

- Concernant la 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).
- Dans le 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 estimons qu'un équilibre peut être trouvé afin de permettre à la fois la protection de ces espaces et le développement raisonné du tissu économique de Sorgues, 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.

Aussi, nous sollicitons la prise en compte de notre demande et le maintien du caractère urbanisable de tout ou partie des fonciers concernés dans la version finale du Plan Local d'Urbanisme.

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.

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°23 : anonyme

Le projet de règlement de la zone A dispose notamment que " Les nouvelles constructions à usages d'habitation strictement liées à l'activité agricole sont autorisées dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation (...)". Un tel projet de règlement méconnaît l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme qui dispose notamment que "Peuvent être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations NECESSAIRES à l'exploitation agricole (...)". Le simple "lien" avec exploitation, quand bien celui-ci serait "strictement" apprécié apparaît plus permissif que l'art. R. 151-23 précité. Partant, ce projet de règlement semble donc irrégulier.

Au surplus, l'article 1 des dispositions générales du règlement précise notamment que "les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme". Depuis un arrêt du Conseil d'État du 14 février 2007 n°282398, les gîtes sont des "équipements hôteliers et dans cet arrêt le CE rappelle que "Considérant qu'alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme". Partant, les gîtes ne peuvent être admis en zone A. De même, depuis un arrêt de la CAA de Marseille de 2023 (n°21MA00581), les chambres d'hôtes sont prohibées en zone A puisque la CAA a rappelé que "l'article A2 du règlement de la zone A, prévoit également que " Les utilisations et occupations des sols suivantes sont admises sous condition : / les chambres d'hôte intégrées à la structure d'habitation à condition qu'elles procurent un revenu complémentaire à celui de l'exploitation agricole ", ainsi que " les " campings à la ferme " lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation agricole ".

Cependant, de telles activités ne peuvent être regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole. Les requérants sont fondés à soutenir que ces dispositions méconnaissent les dispositions de l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme". Enfin, le fait d'admettre, en tant que logement, " Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) " méconnaît aussi l'art. R. 151-23 précité. Au surplus, cela peut conduire à voir multiplier ce type "d'habitat" en zone A en méconnaissance de la logique afférente à la zone A. J

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, clientèle » en zone UCa.

Contribution n° 25 : Me Candice

(ASL La Vigne)

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.

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 précédente n° 25 / ASL La Vigne)

Contribution n° 28 :

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

Contribution n° 29 :

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

Plusieurs 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, vu sa qualité, 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 ;
 - Propose le 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.

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 sur ce point 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.

Contribution n° 31 : Mr Kravetz

Monsieur Jean Claude 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.

Pour ces raisons Mr Maroncelli 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

Par 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.

VI- ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'ensemble de ces observations et contributions peuvent se regrouper selon les cinq rubriques suivantes :

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

*

1- Les demandes de retrait de la zone A :

Observation n° 1 : Mr et Mme Logassi Rocci Observation n° 4 : Mr et Mme Basili (cf. annexe D) Observation n° 5 : Mr et Mme Arcos Observation n° 7 : Mme Bauer /Remina (cf. annexe A et E) Observation n° 8 : Mr Boisson (cf. annexe B) Observation n° 9 : Mme Roca Observation n° 10 : Mme Marie, née Rocci Observation n° 11 : Mmes Pognat et Brès Observation n° 13 : Mr Rosichini Observation n° 20 : Mr Lounes Observation n° 21 : Mr Morenval Observation n° 22 : Mr Malisani Observation n° 24 : Mr et Mme Pradarelli Observation n° 25 : Mr Sauvage Observation n° 27 : Mme Castelain Observation n° 28 : Mrs Pons et Imbard Observation n° 29 : Mr Jaillant Observation n° 31 : Mr Reynier Observation n° 33 : Mme Renard Observation n° 37 : Mr Deville	Observation n° 40 : Mr Guillaume et Cagniac (cf. annexe H) Observation n° 42 : Mme Recel et Mr Peyrache (cf. annexe I) Observation n° 44 : Mmes Friggeri et Duport Observation n° 46 : Mme et Mr Heroux Observation n° 47 : Mr Plasse Observation n° 51 : Mme Vitale Observation n° 55 : Mme Clini – Martin Observation n° 57 : Mme et Mme Rech Observation n° 58 : Mme Brun Observation n° 68 : Mr Mousset Observation n° 70 : Mr Avril Observation n° 71 : Mme Pina Observation n° 77 : Mme et Mr Icard
	Contribution n° 1 : Mme Basili (cf. observation n° 4 et annexe D) Contributions n° 2 et 4 : Mr et Mme Boutier Contribution n° 3 : Mme Bauer - Ramina (cf. observations n° 7 et 14 et annexes A et E)

REPONSE GLOBALE DE LA COMMUNE SUR CETTE PARTIE :

Aucune des observations déclinées dans cette partie n'entraînera de modification du dossier de PLU en vue de l'approbation.

En effet, la grande majorité de ces demandes sont relatives à une demande de constructibilité des parcelles, qui entraîneraient la nécessité de créer une nouvelle zone AU (A Urbaniser). Or, en application de la loi Climat et Résilience et la trajectoire Zéro Artificialisation Nette qu'elle dresse à horizon 2050, et en compatibilité avec le SCoT du Bassin d'Avignon, la commune de Sorgues s'engage dans une stratégie de sobriété foncière progressive. Les zones AU (A Urbaniser) doivent dans ce cadre faire l'objet d'une justification très poussée, au regard des besoins exprimés de la commune, mais aussi de ses potentiels déjà mobilisables. Dans le cadre de la révision, près de 90 hectares de zones 2AU ont été reclassées.

Il n'est par ailleurs pas possible de créer de nouvelle zone AU et d'Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à ce stade de la procédure, le bilan foncier étant travaillé de manière fine avec les partenaires, via des réunions d'échanges tenues avant arrêt, et la consultation PPA après arrêt.

*

L'observation n°1 de Mme Logassi-Rocci appellerait à la création d'un changement de destination en zone agricole. Ils permettent de donner une nouvelle vocation au bâti agricole, sans pour autant permettre de la constructibilité. Au même titre que les STECAL, les changements de destination doivent faire l'objet d'un passage en CDPENAF. Pour ce projet, la CDPENAF avait émis un avis défavorable, au motif qu'il était de nature à remettre en cause l'activité agricole. Il n'est donc pas retenu au sein du PLU pour approbation.

*

Deux observations n'appellent pas de modification du PLU car les dispositions du règlement écrit permettront d'ores et déjà aux administrés de mener à bien leur projet :

- Pour l'observation n°27 de Mme Castelain, le PLU tel qu'arrêté lui permet d'ores et déjà de mener à bien son projet de piscine : Sont autorisées les piscines accolées ou non à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m², n'entraînant pas la création d'un nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 35 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total. Attention néanmoins à la présence d'une trame relative aux zones humides sur la partie ouest des parcelles.

- Pour l'observation n°33 de Mme Renard, le PLU tel qu'arrêté lui permet déjà de réaliser une extension de son habitation située en zone A : est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante nécessaire à l'exploitation agricole à la date d'approbation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. La règle sera en revanche retravaillée en vue de l'approbation suite au retour de la CDPENAF, dont la doctrine limite la surface de plancher totale des bâtiments d'habitation à 150 m² au total (existant + extension), et leur emprise au sol à 250 m² au total (existant + extension).

Enfin, l'observation 71 de Mme Pina ne concerne pas la constructibilité de sa parcelle, sinon l'absence d'entretien des parcelles limitrophes à la sienne, ce qui est source d'incendies. Il existe des Obligations Légales de Débroussaillage (50 mètres autour des bâtiments), dont l'arrêté et la carte associée, réalisés par la préfecture du Vaucluse, sont annexés au PLU.

Des précisions sur les parcelles concernées par les demandes peuvent être apportées au cas par cas sous le paragraphe relatif à chaque observation pour compléter le positionnement de la commune.

Par ailleurs, la commune indique :

Pour l'observation n° 5 : dans le cadre d'une trajectoire de sobriété foncière, il n'est pas possible de classer ce terrain en zone U. De plus, ce dernier n'est notamment pas desservi des réseaux d'eaux usées et d'eau potable.

Pour l'observation n° 7 : les parcelles concernées se situent dans la continuité d'habitat isolé, non classé en zone U, et difficilement rattachable à l'espace urbanisé du fait des distances.

Cette zone ne pourra pas être rendue constructible. Par ailleurs, les parcelles ne disposent pas des réseaux d'eaux usées et d'eau potable.

Pour l'observation n° 8 : les parcelles ne disposent pas des réseaux, sont en AOC et soumises à l'aléa feu de forêt.

Pour l'observation n° 11 : afin de s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, de nombreux échanges se sont tenus avec les partenaires, et notamment le SCoT et la DDT du Vaucluse sur les zones AU (A Urbaniser). La zone 2AUm du PLU en vigueur à laquelle appartenaient les parcelles 318 et 319 a dû être substantiellement réduite, pour ne conserver que la partie qui sera urbanisée dans un premier temps, après ouverture à l'urbanisation de la zone qui nécessitera une évolution du PLU.

Pour l'observation n° 20 : le terrain est situé en zone PPRi Rhône, est partiellement impacté par un Espace Boisé Classé, et n'est pas desservi par plusieurs réseaux.

Pour l'observation n° 22 : la parcelle est classée AOC, ne dispose pas des réseaux et est concernée par l'aléa feu de forêt (moyen et fort).

Pour l'observation n° 24 : la parcelle est classée AOC, ne dispose pas des réseaux et est concernée par l'aléa feu de forêt (moyen et fort).

Pour l'observation n° 25 : aucune demande particulière.

Pour l'observation n° 29 : la parcelle concernée est totalement isolée, un classement en constructible aurait été difficile à défendre même au cours de la révision. La parcelle est par ailleurs classée en AOC et ne dispose pas des réseaux.

Pour l'observation n° 37 : Afin de s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière Zéro Artificialisation Nette, de nombreux échanges se sont tenus avec les partenaires, et notamment le SCoT et la DDT du Vaucluse sur les zones AU (A Urbaniser), ce qui a amené à des arbitrages sur les zones à conserver pour l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon premier de 2035. Dès lors, ont été préférées des espaces déjà anthropisés n'entraînant pas de consommation de zone agricole ou naturelle supplémentaire.

Pour l'observation n° 40 : les parcelles concernées sont totalement isolées, un classement en constructible aurait été difficile à défendre même au cours de la révision. De plus, elles ne sont pas concernées par tous les réseaux.

Pour l'observation n° 44 : afin de s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, de nombreux échanges se sont tenus avec les partenaires, et notamment le SCoT et la DDT du Vaucluse sur les zones AU (A Urbaniser). La zone 2AUm du PLU en vigueur à laquelle appartenait la parcelle CY28 a dû être substantiellement réduite, pour ne conserver que la partie qui sera urbanisée en premier, après ouverture à l'urbanisation de la zone qui nécessitera une évolution du PLU.

Pour l'observation n° 70 : le secteur se situe en zone rouge du PPRI de l'Ouvèze. De plus le terrain n'est pas desservi par tous les réseaux.

Pour les contributions n° 2 et 4 : Le secteur de la Montagne où se situe la parcelle concernée est partiellement couvert par un Espace Boisé Classé et n'est pas desservi par le réseau d'eaux usées ; elle n'a pas vocation à être urbanisée.

Pour la contribution n° 3 : voir réponse observation 7 ci-avant.

*

Le commissaire enquêteur : les normes administratives ainsi que la trajectoire de sobriété foncière « Zéro Artificialisation Nette » impose à la commune d'effectuer des choix nets et argumentés tant ces contraintes limitent fortement les possibilités d'urbanisation. Ceci est mal admis par les usagers, notamment ceux – assez nombreux – dont les terrains se trouvent en limite de zone. Cela est évidemment source de regrets et de déception : ce qui

devrait se traduire par une nette progression des friches ou des terrains vagues par manque d'entretien des espaces.

2- Les demandes particulières

et/ou suggestions :

Observations n° 12 : Mr Prosciutti Observation n° 15 : Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues (cf. annexe C) Observation n° 50 : Mr Pina Observations n° 15 à 18 : Observation n° 59 : Mme Pompignoli Observation n° 60 : Mme et Mr Forment Observation n° 72 : Mme Bley Observation n° 73 : Mme Vellas	Observation n° 74 : Mr Labedoyère et Mme D'Aboville (cf. observation n° 49 et annexe K) Contribution n° 31 : Mr Kravetz Pour le compte de Mr Maroncelli Contribution n° 32 : Mr Kravetz Pour le compte de Mr Maroncelli
--	--

La commune indique les éléments de réponse suivants :

Observations n° 12 : comme évoqué dans la partie précédente, la commune de Sorgues est engagée dans une stratégie foncière sobre, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon, participant à la territorialisation de la stratégie Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Une vigilance importante est donc apportée sur la préservation du foncier. Le secteur de l'Oiselet présente par ailleurs des enjeux écologiques très forts. La parcelle concernée ne dispose pas des réseaux Eaux Usées et Eau Potable, et est inscrite en zone rouge du PPRi Rhône.

Observation n° 15 : le tracé de l'ER1 sera repris avant approbation afin de ne pas grever la parcelle CN22.

Observation n° 50 : la révision du PLU s'est appuyée sur le PLU en vigueur : il n'a effectivement pas été souhaité retravailler le périmètre du zonage du quartier de Fatou.

Observation n° 59 : *Idem réponse à l'observation 12.* Concernant les piscines, les dispositions du règlement écrit en zone A seront reprises pour correspondre à la doctrine de la CDPENAF. Les annexes seront limitées à 60 m² d'emprise au sol (toutes annexes confondues, dont piscines), et devront se situer dans un rayon de 35 mètres maximum autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans ce rayon).

Observation n° 60 : la zone Nc est dédiée à l'exploitation d'une carrière, déjà existante. Les installations de production d'énergies renouvelables n'y sont pas autorisées.

Observation n° 72 : la commune de Sorgues doit aujourd'hui s'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon en cours de révision, qui vient territorialiser une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Ainsi, il est nécessaire pour chaque commune de revoir à la baisse les espaces ouverts à l'urbanisation. Un reclassement en zone AU n'est pas possible à ce stade de la procédure. De plus, le secteur se situe en AOC.

La construction d'une habitation ne pourra être acceptée à l'instruction que si elle est nécessaire à l'activité agricole.

Observation n° 73 : seul le bâtiment est classé en UEb, le reste de la parcelle étant classé en A, soumis au PPRI (zone rouge). Le PPRI est opposable au PLU, son règlement doit donc être respecté sans possibilité de dérogation.

Observation n° 74 : les cabanes des Grands Cépages étaient d'ores et déjà encadrées au sein du PLU en vigueur par un STECAL N1 (objet de la révision alléguée du 27 février 2017). La révision est l'occasion d'encadrer de manière limitée leur développement limité, avec 7 cabanes supplémentaires, une extension de bâtiments existants, et, un espace de séminaire d'entreprises et un bâtiment technique. Le projet est passé en CDPENAF et a reçu un avis favorable de la Commission. Cependant les surfaces de plancher et emprises au sol doivent être reprécisées au regard du projet porté : les emprises au sol annoncées n'incluaient pas les espaces extérieurs (terrasses, auvent...).

Le règlement écrit relatif à la zone N1 sera donc retravaillé en ce sens. Il est à noter que le règlement écrit présente de nombreuses dispositions veillant à limiter les impacts du projet sur l'environnement et les paysages.

Contributions n° 31 et 32 : les demandes de modifications du règlement graphique demandées nécessiteraient la création de zones AU (A Urbaniser), ce qui n'est pas envisageable à ce stade de la procédure, et peu compatible avec la trajectoire de sobriété foncière qu'embrasse la commune. Par ailleurs, le secteur objet de la contribution 32 est en zone orange du PPRI. L'objectif de la commune étant de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens aux risques, le règlement graphique ne sera pas retravaillé.

*

Le commissaire enquêteur : les réponses de la commune sont détaillées et explicites. Les choix opérés sont conformes aux objectifs et tiennent compte à la fois des spécificités réglementaires et des perspectives affichées.

3- Les demandes spécifiques :

Observation n° 2 : Mr Cavelot Observation n° 3 : Mr Muriani Observation n° 6 : Mr Tonnelle Observation n° 14 : Mr et Mme Rameaux Observation n° 19 : Les jardins de Mila (cf. annexe F) Observation n° 23 : Mme Establet (cf. annexe annexe F') Observation n° 26 : Mr Savajano Observation n° 30 : Mr Chastel Observation n° 32 : Mr Bruno et Mme Ridolfi Observation n° 34 : association De Brantes, La Traille et Guerre Observation n° 36 : Mr et Mme Bachellez (cf. annexe G) Observation n° 38 : Mme et Mr Canto Observation n° 39 : Mr Play Observation n° 41 : Mr Jouanne et Mme Recordier (cf. contribution 18 et 21) Observation n° 43 : Mr Bidet (cf. contribution n°26 et annexe J) Observation n° 45 : Mr Reynard Observation n° 48 : Mme Bucchi Observation n° 49 : atelier d'architecture /Les cabanes du Grand Cépage »(cf. observation n°74 et annexe K)	Observation n° 52 : Mr Savoldelli (cf. contribution n°9) Observation n° 53 : Mr Gachon Observation n° 56 : Mr et Mme Artigue Observation n° 61 : Mr Perrin Observation n° 62 : Mme et Mr Curtat (cf. annexe L) Observation n° 63 : Mme Martinez. Observation n° 64 : Mr Zanetti cf. contributions n° 24 et 28 et annexe M) Observation n° 65 : Mme Andriollo Observation n° 66 : Mme Vigne (cf. annexe N) Observation n° 69 : Mme Hintzy (cf. annexe P) Observation n° 75 : Mme et Mr Mely Observation n° 76 : Mme Martinez Observation n° 78 : Mme et Mr Chabanel Observation n° 79 : Mme Chikri Contribution n° 5 : Mme Sebastian Contribution n° 6 : Mmes Ayme Contribution n° 7 : Mme Neri et Mr Nogueira Contribution n°9 : Mr Savoldelli Contribution n°10 : école Steiner des Sorgues Contribution n° 12 : anonyme Contribution n° 13 : Mme et Mr Chaïbi
---	---

	Contribution n° 14 : Mme et Mr de Brantes Contribution n° 18 : Chambre d'Agriculture de Vaucluse (cf. observation n°41 et contribution n°21) Contribution n° 19 : Mr Leonelli Contribution n° 21 : Mr Jouanne (cf. observation n°41 et contribution n°18)
--	---

Sur cet aspect, la Commune précise :

Observation n° 2 : la totalité de la parcelle est d'ores et déjà classée en UB, ce qui permettra à Mr Cavelot de réaliser son garage.

Observation n° 3 : Cf réponse à l'observation 15 : le tracé de l'ER1 sera repris avant approbation afin de ne pas grever la parcelle CN22.

Observation n° 6 : Comme évoqué dans la partie précédente, la commune de Sorgues est engagée dans une stratégie foncière sobre, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon, participant à la territorialisation de la stratégie Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Une vigilance importante est donc apportée sur la préservation du foncier.

Les parcelles sont inscrites dans le périmètre AR3 relatif à la Poudrerie, ne disposent pas des réseaux Eaux Usés et Eau Potable, et sont concernées également par le PPRT. Il n'est ainsi pas possible qu'elles soient classées en zone U car n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Observation n° 14 : L'ER C31 ne couvre pas la parcelle AI352 de M et Mme Rameaux, mais les parcelles agricoles se situant en face, de l'autre côté de la route. Il ne remet ainsi pas en cause leur potentiels projets.

Observation n° 19 : La conservation d'une densité moins élevée en zone UEc est un souhait, afin de préserver les typologies en présence qui fondent l'identité de ce quartier. Il n'est donc pas souhaité reclasser ce secteur.

Observation n° 23 : La commune doit aujourd'hui s'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie en cours de révision, qui vient territorialiser une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Ainsi, il est nécessaire pour chaque commune de revoir à la baisse les espaces ouverts à l'urbanisation. Un reclassement en zone AU ou U n'est pas possible à ce stade de la procédure.

Observation n° 26 : Le règlement écrit sera effectivement repris pour autoriser la sous destination « restauration », afin de ne pas empêcher la poursuite de l'activité d'ores et déjà existante.

Observation n° 30 : Le site est concerné par un projet de bassin de rétention du secteur Sud. Le schéma hydraulique est porté par la Communauté d'Agglomération Les Sorgues du Comtat.

Observation n° 32 : La zone UFa est réservée à l'activité. Il s'agit de conforter la vocation de cette zone et de ne pas encourager les conflits d'usage en autorisant le développement des activités résidentielles. Le règlement graphique ne sera pas modifié.

Observation n° 34 : Les deux premiers points de l'observation ne relèvent pas du PLU. Concernant le STECAL Ach relatif au projet autour du château de Brantes, les sous-destinations seront revues pour autoriser l'hébergement à la place de l'hôtel. Le projet a fait l'objet d'un passage en CDPENAF suite à l'arrêt du PLU. Il s'agit donc de le faire évoluer sans augmenter ses impacts potentiels sur les espaces agricoles dans lesquels il s'inscrit. A noter que le Château de Brantes étant lui-même inscrit au titre des monuments historiques, le site présente des enjeux patrimoniaux importants.

Observation n° 36 : A ce jour l'emplacement réservé C110 est maintenu à la demande du gestionnaire. Lors de la réalisation de l'ouverture à l'urbanisation, ce dernier pourrait être revu.

Observation n° 38 : L'observation de M et Mme Canto fait suite à la réception de l'avis de la CDPENAF sur le STECAL Ast. La Commission a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à l'accès au site avec le gestionnaire de voirie. Des éléments pourront être ajoutés aux justifications du rapport de présentation, l'accès étant prévu depuis la parcelle de M et Mme Canto.

Observation n° 39 : La parcelle CI39, accueillant une activité commerciale existante a été intégrée à la zone UFc voisine. L'emplacement réservé B05 est au bénéfice du département en vue de l'aménagement d'une contre-allée le long de la RD942. À ce jour la commune ne dispose d'élément permettant de préciser la date des travaux.

Observation n° 41 : Le STECAL Ah avait fait l'objet d'un avis défavorable de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF 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. Des échanges avec la Chambre d'Agriculture ont permis de revenir sur cet avis défavorable, qui n'est plus (objet de la contribution 18). Une inscription graphique « haie » sera notamment créée en limite du projet afin de mieux gérer les limites avec les espaces agricoles cultivés. Un retrait de 25 mètres des constructions par rapport aux limites séparatives devra être respecté, et les aménagements seront perméables et végétalisés (stationnement, terrasses, cheminements).

Observation n° 43 : Le projet aurait dû faire l'objet d'un passage en CDPENAF, puisqu'il impacte des terres agricoles. Il ne pourra être envisagé que dans une procédure ultérieure.

Observation n° 45 : Les parcelles au sud du secteur concerné sont classées en A, donc n'ont pas vocation à être urbanisées pour une autre vocation qu'agricole.

Observation n° 48 : Les nuisances sonores ne relèvent pas du droit de l'urbanisme mais de la police municipale et de la gendarmerie nationale.

Observation n° 49 : *Idem observation 74 ci-avant.*

Observation n° 52 : L'ouverture à la constructibilité nécessiterait la création d'une zone AU ou U, ce qui n'est pas possible à ce stade de la procédure, d'autant plus dans un cadre foncier très contraint (territorialisation de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette à 2050). De plus, le secteur visé ne dispose pas des réseaux d'eau potable sur la commune de Sorgues. En revanche, l'emplacement réservé H23 concerne la réalisation d'un bassin de rétention, porté par la CASC qui a confirmé que cet emplacement réservé pouvait être supprimé.

Observation n° 53 : la commune de Sorgues doit aujourd'hui s'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon en cours de révision, qui vient territorialiser une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Ainsi, il est nécessaire pour chaque commune de revoir à la baisse les espaces ouverts à l'urbanisation. Un reclassement en zone AU ou U n'est pas possible à ce stade de la procédure.

Observation n° 56 : la zone couverte par l'emplacement réservé est UD, où la pose de panneaux photovoltaïques au sol est interdite. Par ailleurs, le terrain est situé en zone rouge du PPRi de l'Ouvèze. L'ER DO4 a vocation à porter l'aménagement d'espaces verts et sportifs sur le secteur des Ramières, dont le bénéficiaire est la CASC. Cet ER sera maintenu dans la version du PLU pour approbation car le projet est toujours envisagé.

Observation n° 61 : la parcelle de l'administré est divisible et constructible (classement en zone UC). Trois arbres remarquables sont identifiés sur le terrain, à conserver dans le cadre de la division.

Observation n° 62 : en zone N, il est possible de planter une oliveraie, le PLU ne réglementant pas les usages des sols. Il n'est en revanche pas souhaitable d'y construire un siège d'exploitation, qui devra trouver place en zone A.

Observation n° 64 : l'OAP relative au secteur de la Gaffe de Guerre sera reprise pour augmenter le recul des constructions à 75 mètres conformément aux réserves émises par l'ARS. Elle sera par ailleurs complétée avec la notion d'études complémentaires et fiches PPA transmises par l'ARS

La cohérence entre les dispositions du règlement écrit en UCa et l'OAP sera vérifiée, notamment sur la question des hauteurs et des sous-destinations :

- La hauteur indiquée dans le règlement écrit pour la zone UCa sera augmentée à 15 mètres au point le plus haut ;
- Concernant les sous-destinations, les activités médicales et paramédicales visées sont d'ores et déjà couvertes par la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Observation n° 65 : Au sein du règlement écrit de la zone, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce sont conditionnées à la bonne accessibilité du site, notamment en défense incendie.

Observation n° 66 : à ce jour, le terrain est impacté par le PPRi de l'Ouvèze. Les Plans de Prévention des Risques sont opposables au PLU ; leur règlement s'applique donc aux futures constructions et aménagements, et ne peut pas être remis en cause par le PLU.

Observation n° 69 : Les inscriptions graphiques peuvent évoluer entre arrêt et approbation. La règle associée au bâtiment identifié pourra être assouplie : sera supprimée la mention "mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment", afin de ne pas engendrer de coûts trop importants

Observation n° 75 : Les parcelles seront basculées en UEa.

Observation n° 76 : Cette situation ne relève pas du PLU.

Observation n° 78 : La commune de Sorgues doit aujourd'hui s'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon en cours de révision, qui vient territorialiser une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Ainsi, il est nécessaire pour chaque commune de revoir à la baisse les espaces ouverts à l'urbanisation. Un reclassement en zone AU ou U n'est pas possible à ce stade de la procédure. De plus, le secteur se situe en AOC.

Observation n° 79 : Les piscines et annexes sont possibles sous conditions en zone N : « Sont autorisées les annexes accolées ou non à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m², n'entraînant pas la création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35 mètres pour les piscines), et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total ».

L'administré pourra donc mener à bien son projet de piscine.

Contribution n° 5 : la parcelle n'est pas raccordée aux réseaux Eaux Usées et Eau Potable, et est concernée par le PPRI Rhône. Ainsi, il n'est pas souhaitable de l'intégrer dans la zone urbaine, d'autant plus que la commune s'engage activement dans la trajectoire de sobriété foncière issue de la Loi Climat et Résilience.

Contribution n° 6 : la commune de Sorgues doit aujourd'hui s'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon en cours de révision, qui vient territorialiser une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Ainsi, il est nécessaire pour chaque commune de revoir à la baisse les espaces ouverts à l'urbanisation. Un reclassement en zone AU de cette ancienne zone 2AUM n'est pas possible à ce stade de la procédure.

Contribution n° 7 : la parcelle se situe en zone UB : l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que la restauration (projet initial des administrés) sont bien autorisés. Le

stationnement pour les commerces de détail ainsi que la restauration ne sont pas réglementés, facilitant l'installation des commerces.

Contribution n°9 : *Idem observation 52 ci- avant*

Contribution n° 10 : la parcelle occupée restera en zone A, du fait de la trajectoire de sobriété foncière dans laquelle doit s'engager la commune.

Au sein des dispositions générales, une règle sera ajoutée (reprenant l'article L151-33 du code de l'urbanisme) : "le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même, ou dans un périmètre de 300 mètres".

Contribution n° 12 : Il n'est pas souhaité reprendre les dispositions du règlement écrit afin de maintenir une cohérence dans les morphologies bâties qui font l'identité de la commune.

Contribution n° 13 : la zone UFa présente une large dominante économique et n'a pas vocation à se résidentialiser davantage afin d'éviter les conflits d'usage. C'est pourquoi ce zonage a été maintenu. Par ailleurs, la parcelle concernée se situe en périmètre AR3 relatif à la Poudrerie, où les services consultés refusent toute augmentation de la vulnérabilité de la zone, et notamment les piscines.

Contribution n° 14 : *Idem réponse à l'observation 34 ci- avant*

Contribution n° 18 : *Idem réponse à l'observation 41 ci- avant*

Contribution n° 19 : le problème soulevé au sein de la contribution ne relève pas du PLU.

Contribution n° 21 : *Idem réponse à l'observation 41 ci- avant*

Le commissaire enquêteur : *les réponses sont argumentées et détaillées. Il est rappelé que la commune doit inscrire son projet de révision du PLU dans une perspective de sobriété foncière compatible avec les objectifs affirmés dans le cadre du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon. Celui-ci, en cours de révision, territorialise une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.*

De ce fait, les communes sont quasiment toutes amenées à fortement modérer ou revoir à la baisse les espaces susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation.

4- Les remarques et suggestions

d'ordre général :

Observation n° 35 : Mrs Kravetz et Gautry « Association Foncière et Urbaine de la Malautière » (cf. contribution n° 29) : Observation n° 54 : Mr Arnault (cf. contributions n° 16) Observation n° 67 : Mr Bellucci (cf. annexe O)	Contribution n° 16 : Mr Arnault (cf. observation n° 54) Contribution n° 20 : Société Ceetrus France Contribution n° 29 : (Association Foncière Urbaine Libre La Malautière « Territoire d'Industrie »)
---	---

Les réponses et remarques de la commune sont les suivantes :

Observation n° 35 : l'ER C114 sera supprimé en vue de l'approbation car il s'agit d'une erreur matérielle, comme en témoigne le schéma de principes de l'OAP qui ne prévoit pas d'accès par l'ouest du secteur de projet. Cet ER avait déjà fait l'objet d'une suppression lors de la modification n°1 du PLU du 28 mai 2015. En revanche, l'OAP ne sera pour le moment

pas retravaillée. Elle sera ajustée et précisée lors de l'ouverture à l'urbanisation car nécessitera notamment une association du département.

Observation n° 54 : la règle associée au bâtiment identifié pourra être assouplie : sera supprimée la mention "mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment", afin de ne pas engendrer de coûts trop importants. A ras du bâtiment, un platane peut être identifié en arbre remarquable, et le reste de l'alignement supprimé. Les commentaires de forme seront pris en compte.

Observation n° 67:

Sur le volet foncier et la trajectoire démographique : la compatibilité avec les documents et lois supra s'est réalisée selon trois référentiels :

- La loi ALUR, qui demande un effort de réduction d'au moins 50% de la consommation observée sur les 10 ans précédant l'arrêt du PLU : le projet répond à ces objectifs de modération de la consommation foncière ;
- La loi Climat et Résilience, qui, par paliers, vise une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à l'échelle nationale : si le territoire communal s'inscrit dans une nette réduction sur le premier pas de temps, il dépasse très légèrement (1,3 hectare) l'enveloppe théoriquement autorisée sur le pas de temps 2031-2035.
- Rappelons cependant que c'est bel et bien les SRADDET puis les SCoT qui ont pour objectif de territorialiser cette trajectoire ZAN. Et c'est ainsi que la compatibilité avec le SCoT en cours de révision a été analysée. Ici, sur le second pas de temps (2031-2035), le projet se révèle bien compatible avec la trajectoire, qui dresse une enveloppe maximum de 11,16 hectares. Le projet n'en consommerait que 9.

→ Il s'avère donc compatible avec le futur SCoT, qui territorialise la loi Climat et Résilience à l'échelle du Bassin de Vie d'Avignon.

Il est également à noter que la DDT du Vaucluse souligne dans son avis rendu sur le projet que « la commune a réalisé un réel effort pour modérer les extensions urbaines et répondre aux objectifs fixés ».

Trois scénarios d'évolution ont été travaillés, projetant le territoire communal :

- Suivant une croissance démographique identique à la période passée (+0,3%) ;
- Suivant le taux de croissance projeté par le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon, dans lequel Sorgues est identifiée comme pôle principal (+1,1%) ;
- Suivant une trajectoire plus modérée, avec un taux de croissance de 0,5%. C'est cette dernière hypothèse qui a été choisie par les élus communaux. Aucun des partenaires ne revient sur ce scénario dans son avis.

Le calcul des 820 logements à créer s'appuie sur des projections réalistes : une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages (qui suit la trajectoire nationale), un maintien du niveau de résidences secondaires, et une remobilisation des logements vacants (autour d'une cinquantaine remis sur le marché).

Par ailleurs, il est à souligner que le projet ne comprend aucune zone AU (A Urbaniser) ouverte à l'urbanisation ayant vocation à accueillir des logements. L'ensemble des logements neufs devront se réaliser au sein du tissu urbanisé, ce qui témoigne de l'engagement de la commune dans la sobriété foncière. L'ambition démographique portée par la commune, et inscrite au sein du PADD, ne sert ainsi en aucun cas à justifier de surfaces en extension de l'urbanisation.

Une comparaison des surfaces des zones du PLU révisé et du PLU en vigueur est exposée à partir de la page 47 des justifications : il en ressort que :

- Plus de 6 hectares de zones U ont été déclassées vers de la zone A ;
- Plus de 86 hectares de zones 2AU ont été reclassées en A ;
- Et de nombreux emplacements réservés ont été supprimés. S'ils couvraient 87 hectares dans le PLU de 2010, ils en couvrent environ 53 dans le PLU révisé.

Cette analyse témoigne de la trajectoire foncière dans laquelle souhaite s'engager les élus.

Sur l'interdiction des piscines et locaux techniques : les piscines sont bel et bien autorisées en zone N, mais sous conditions : « Sont autorisées les annexes accolées ou non à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m², n'entraînant pas la création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35 mètres pour les piscines), et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total ».

Les zones naturelles ont en effet vocation à préserver la fonctionnalité environnementale qu'on peut y trouver.

Sur les bassins de rétention : la définition de l'emprise au sol est donnée par le lexique du règlement écrit. Les bassins de rétention ne sont pas inclus dans son calcul :

« Elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux et des bassins de rétention. »

Sur l'emprise au sol des piscines : le lexique du règlement écrit précise que les piscines sont exclues de l'emprise au sol. Cela concerne tous types de piscines, dont enterrées et couvertes.

Sur le stationnement souterrain : cette interdiction dans toutes les zones se justifie par une sous-utilisation des espaces de stationnement en sous-sol existants. Cette règle permettra également d'encadrer les typologies d'habitat, pour une préservation des morphologies existantes.

Sur les OAP : les secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une analyse environnementale et paysagère mettant en avant les potentielles sensibilités des sites de projet, sur plusieurs volets : biodiversité et trame verte et bleue, paysage et patrimoine, agriculture, artificialisation et ressource en eau, risques, nuisances. Comme le rapport d'évaluation environnementale l'expose, face aux enjeux identifiés sur chaque site, des mesures réglementaires ont été choisies pour diminuer l'impact des projets sur leur environnement, selon l'application de la démarche Eviter, Réduire, Compenser.

Sur les autres secteurs d'aménagement :

- Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon identifie la zone 2AUm (secteur Sud) comme un secteur de développement résidentiel à même d'assurer une continuité urbaine entre Avignon Nord et le centre de Sorgues, en lien avec le canal de Vaucluse. Cette zone existait d'ores et déjà dans le PLU en vigueur. Elle a été reprise mais nettement réduite. Il s'agit de conserver une future zone d'extension à vocation résidentielle / mixte, en complémentarité avec les développements au sein de l'espace urbanisé, tout en répondant aux objectifs en matière de sobriété foncière dans lesquels s'engage la commune.

L'un des enjeux pour la commune est notamment de proposer une offre à destination des jeunes actifs, à moyen / long terme.

- Le STECAL Ast : vise à développer un espace de stationnement pour les camping-cars, prenant appui sur le passage de la Via Rhôna et les flux touristiques qu'elle engendre. Il a reçu un avis favorable de la CDPENAF sous réserve de la prise en compte des contraintes liées à l'accès au site avec le gestionnaire de voirie.
- Le STECAL Nl : la CDPENAF a rendu un avis favorable sans réserve sur ce projet. Il ne s'agit aucunement d'une activité illicite, sinon bel et bien encadrée par le PLU en vigueur (révision allégée n°2 du 27 février 2017) et révisé.

Sur la compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon : le PLU doit démontrer sa compatibilité avec le SCoT en vigueur, qui s'applique sur le territoire communal. En l'occurrence, ce sont les dispositions du SCoT de 2011 qui étaient en vigueur

lors de la révision du PLU. Néanmoins, le SCoT a été associé tout au long de la procédure, et une compatibilité avec le document de travail a été réalisée, notamment sur le volet foncier. Le SCoT émet d'ailleurs un avis favorable avec réserve au projet de PLU révisé.

Sur le volet mobilités : lors de la procédure de révision, les échanges avec la CASC ont été soutenus, notamment en ce qui concerne les emplacements réservés dédiés aux mobilités. Aucun projet de parking relai n'a été identifié sur la commune.

La politique de la commune en matière de mobilité est en revanche clairement affichée dans le PADD :

- Orientation 2.1 « Assurer la continuité de la ville » : l'intermodalité et le dépassement des ruptures, notamment urbaines, entre les différents quartiers de Sorgues est l'un des objectifs porté par la commune, notamment via le développement des modes doux et les connexions recherchées avec le secteur de la gare.
- Orientation 3.1.3 « Permettre l'évolution et la densification de certains quartiers » : le renforcement de l'accessibilité de la gare y est clairement affiché comme l'un des points saillants du projet communal.
Plus globalement, le développement des modes actifs entre les quartiers, les équipements structurants et les secteurs d'urbanisation Est.
- Orientation 3.2.2 « Réhabiliter et réorganiser les zones d'activités existantes » : le projet communal évoque la nécessité de conserver une desserte ferrée de la zone de la Poudrerie, afin d'assurer à moyen / long terme le transport de marchandises par le mode ferré.
- Orientation 3.3.2 « Orienter le développement futur de la commune vers le Sud » : le secteur sud est envisagé à plus long terme comme un espace de développement propice, notamment du fait de sa desserte en transports en commun, sur laquelle pourront s'appuyer les futures urbanisations.

Au sein de la traduction réglementaire, le PLU compte de nombreux emplacements réservés visant à améliorer les mobilités sur le territoire communal, et ce à différentes échelles :

- Réaménager ou élargir certaines voies ;
- Créer des accès pour certaines zones d'activités / équipements
- Aménager des placettes de retournement ;
- Etoffer le maillage de liaisons douces

Par ailleurs, le règlement écrit établit des règles de stationnement en fonction des sous-destinations autorisées dans les zones. Les seuils minimums ont été fixés en fonction des besoins des activités, mais également au regard des contraintes urbaines que pouvaient présenter les zones d'implantation, pour ne pas entraver le fonctionnement des espaces.

Sur les linéaires commerciaux : cette inscription graphique permet de structurer le commerce sur le territoire communal. Il s'agit d'une servitude d'alignement commercial, visant à conserver la vocation commerciale des rez-de-chaussée, en interdisant leur transformation en logement, garage, bureaux ou services. Cet outil très contraignant n'est pas apparu comme le plus pertinent dans le cadre de la révision.

Sur les antennes relais : les opérateurs pour les antennes relais sont soutenus par l'Etat. Il est aujourd'hui très difficile de faire passer des dispositions encadrant les infrastructures (en termes d'intégration paysagère ou de hauteur notamment) qui soient acceptées par le juge. Si la marge de manœuvre du PLU s'avère de ce fait très limitée en la matière, la commune ne se dessaisit pas pour autant du sujet : les dossiers relatifs aux nouvelles installations seront versés sur le site de la commune afin d'informer les administrés.

Sur le projet autour du Domaine de Brantes : le projet fait l'objet d'un Périmètre Délimité des Abords, non encore validé. Mais il s'agit d'un Site Patrimonial Remarquable, dont le règlement est annexé au PLU. Les autorisations de construire seront dans tous les cas soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France, garantissant ainsi la préservation de ce site patrimonial structurant pour la commune.

En vue de l'approbation, il est envisagé de supprimer les possibilités de construire une installation photovoltaïque.

Sur l'attractivité commerciale de la commune : l'objectif n'est pas d'exacerber la concurrence entre les espaces, sinon bien de faire jouer les complémentarités.

- Avignon Nord est identifiée par le SCoT comme un secteur commercial structurant pour le Bassin de Vie d'Avignon, dont le développement est à accompagner. La vocation commerciale du pôle d'Avignon Nord se retrouve dans le zonage UFc et UFac, qui autorise le commerce.
- Le centre-ville de Sorgues est quant à lui classé en UA, où l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sans conditions. De nombreuses autres sous destinations, non nuisantes, sont également autorisées, en lien avec la vocation mixte de cet espace.

Contribution n° 16 : Voir observation 54 en ce qui concerne le déclassement du bâtiment B37 et la demande de suppression de l'élément E2 de la liste des alignements d'arbres à préserver.

Les installations de production d'énergies renouvelables au sol sont proscrites au sein de toutes les zones (mis à part en Ns, qui est une zone dédiée existante). Il s'agit en effet d'inciter au développement des installations sur toitures, sous réserve d'une intégration architecturale des projets afin de ne pas nuire à l'attractivité de la commune. Le règlement écrit expose plusieurs règles en la matière en dispositions introductives.

Contribution n° 20 :

Concernant les sous-destinations en zone UFc : la sous destination entrepôt sera autorisée. En revanche, la destination habitat serait plus difficile à justifier en lien avec une plus difficile cohabitation des usages.

Concernant la zone 2AUm, la commune de Sorgues doit aujourd'hui s'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon en cours de révision, qui vient territorialiser une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Ainsi, il est nécessaire pour chaque commune de revoir à la baisse les espaces ouverts à l'urbanisation. Un reclassement en zone AU n'est pas possible à ce stade de la procédure.

Contribution n° 29 : voir réponse à l'observation 35 ci- avant.

Le commissaire enquêteur : les réponses de la commune sont à chaque fois précises et argumentées. Elle rappelle clairement les contraintes qui sont les siennes en matière d'artificialisation des sols ainsi que les motivations des choix effectués selon les caractéristiques et les spécificités des secteurs considérés.

*

5- Les éléments techniques et réglementaires :

Contribution n° 8 : SIGEO pour Réseau de Transport d'Electricité (RTE) Contribution n° 11 : Mme David pour TRAPIL ODC Contribution n°15 : Mrs Boyer Philippe et Marcel Contribution n° 17 : Mme et Mr Otmani Contribution n°22 : anonyme Contribution n°24 : CGCB cabinet d'Avocats associés	Contribution n° 25 : ASL Les Vignes (Idem contribution n° 27) Contribution n° 26 : Mr Soulier 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
---	---

Pour cette rubrique, la commune formule les remarques suivantes :

Contribution n° 8 : RTE a soumis un avis suite à la consultation des partenaires, dédiée à cela. Le dossier n'a en revanche pas à être modifié entre la réception des avis et l'enquête publique. C'est pourquoi les observations n'ont pas encore été intégrées.

Des compléments d'annexes sont prévus afin d'intégrer les informations transmises par RTE. De même, le règlement écrit sera retravaillé pour ajouter certaines mentions.

Enfin, le règlement graphique sera retravaillé pour découper les EBC autour des ouvrages de RTE, sur une bande de 20 mètres autour des lignes.

Contribution n° 11 : de la même manière que pour la contribution de RTE, le dossier de PLU n'avait pas vocation à être modifié entre la réception des avis des partenaires et l'enquête publique. Des modifications sont néanmoins envisagées en vue de l'approbation, et notamment :

- Des compléments du règlement écrit ;
- Des compléments d'annexes.

Contribution n°15 : *Idem réponse à l'observation 52 ci- avant*

Contribution n° 17 : la commune doit aujourd'hui s'inscrire dans une stratégie de sobriété foncière, en compatibilité avec le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon en cours de révision, qui vient territorialiser une trajectoire Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Ainsi, il est nécessaire pour chaque commune de revoir à la baisse les espaces ouverts à l'urbanisation.

Un reclassement en zone AU ou U n'est pas possible à ce stade de la procédure. De plus, le terrain concerné est en zone rouge du PPRi Rhône et ne dispose pas de tous les réseaux.

Contribution n°22 : les dispositions du règlement écrit en UA et UB visent à conserver des alignements bâtis tels qu'existants, en évitant les décrochés. Une urbanisation en deuxième rideau est cependant possible, si la profondeur de la parcelle le permet effectivement.

Les dispositions du règlement écrit ne seront donc pas revues en zones UA et UB.

Contribution n°24 : *Idem réponse à l'observation 64 ci- avant*

Contribution n° 25 : *Idem réponse à l'observation 27 ci- avant*

Contribution n° 26 : *cf réponse à l'observation 43*

Contribution n° 27 : *(cf. contribution n° 25 / ASL La Vigne)*

Contribution n° 28 : *(idem / cf. contribution n° 24 / Le Saphir)*

Contribution n°30 : la zone UFac a été créée afin de prendre en compte des activités déjà existantes. Il n'est pas souhaité élargir cette zone aux parcelles concernées afin de ne pas encourager les conflits d'usage.

Le commissaire enquêteur : *les remarques spécifiques et les demandes d'ordre technique et réglementaire sont prises en compte et, selon les cas et les obligations légales, intégrées dans le document final.*

VII- LE BILAN

La population a bien été informée du déroulement de l'enquête au moyen des avis affichés en Mairie, sur les panneaux municipaux d'information, sur les principaux sites impactés ainsi que par voie de presse.

A l'occasion des permanences via le registre de l'enquête ou encore le registre dématérialisé, aucune observation ni remarque n'a été formulée quant à l'opportunité de procéder à la révision générale du PLU de la ville de Sorgues.

Au contraire, plusieurs personnes sont venues exprimer oralement et / ou par écrit, leur accord et leur soutien pour la mise en œuvre de cette procédure.

*

D'une manière générale, l'enquête publique a représenté un moment privilégié de concertation pour la population. En effet, le public très nombreux a trouvé dans cette procédure une opportunité d'information sur les contenus, les enjeux, les finalités et sur les conséquences potentielles du projet.

Cet intérêt du public a été pleinement confirmé par le très grand nombre de personnes qui sont venues rencontrer le commissaire enquêteur ou ont exprimé leurs souhaits voire leurs craintes en les mentionnant dans les deux registres de l'enquête.

De plus, durant toute la période de préparation du projet - notamment au travers des réunions publiques - la municipalité a pris soin d'informer régulièrement les habitants à la fois de ses intentions et des perspectives tout en précisant ses obligations et contraintes, en particulier en matière d'urbanisme. Notons que les associations de protection de la nature et de l'environnement - habituellement très vigilantes et fortes de leur expertise - ne se sont pas manifestées durant la procédure. Il semble donc raisonnable de considérer ce silence comme une approbation tacite du projet.

*

Une grande partie du PADD est consacrée à la modération de la consommation d'espaces. Des objectifs chiffrés sont annoncés mais aussi des objectifs qualitatifs tels :

- L'affirmation des limites à l'urbanisation et une maîtrise des espaces de franges afin de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire,
- Un développement en extension mesuré, tourné vers le sud du territoire,
- Des exigences en termes de mixité (fonctionnelle, sociale et de typologies d'habitat), de densité et de qualité environnementale,

- Un focus sur le renouvellement urbain, en recherchant une optimisation des espaces disponibles au regard de la capacité des différents quartiers.

Sorgues est aujourd'hui une commune essentiellement urbaine. L'activité agricole demeure cependant une composante importante de l'économie locale et des secteurs tels l'Ile de L'Oiselay, Gigognan, Vaucroze et Sève restent des lieux où elle est encore bien présente. Le PADD identifie bien l'agriculture dans son rôle de composante paysagère communale, mais elle pourrait être valorisée davantage.

*

Par ailleurs, la commune a également optimisé ses opportunités en termes d'artificialisation des sols mais les contraintes réglementaires et légales (PPRI, PPRT, incendies, ZAN... par exemple) encadrent et limitent considérablement les capacités d'ouverture : cela se traduit souvent - pour les habitants concernés - par un sentiment d'incompréhension, tant leurs demandes leurs semblent légitimes et, à leurs yeux, faciles à satisfaire.

Il faut également relever la participation de quelques personnes qui sont venues en mairie afin de consulter le dossier, sans vouloir pour autant laisser une trace écrite de leur passage soit aussi afin de simplement témoigner leur soutien en faveur du projet de PLU. De même, aucun habitant n'a manifesté de réticence ou d'hostilité vis à vis du projet de modification : la plupart ayant manifesté le souhait de voir préservée et confortée la qualité de l'environnement et du cadre de vie à Sorgues.

*

Il apparaît qu'une très large majorité des observations et contributions - soit lors de la rencontre avec le commissaire enquêteur soit par écrit dans le registre de l'enquête ou encore via le registre dématérialisé - a porté sur des demandes de changement de zonage dans l'espoir de pouvoir cette fois-ci construire une habitation ou une extension, la plupart du temps pour les enfants.

- La quasi-totalité de ces demandes émanent de propriétaires de terrains classés en zone agricole A (mais qui n'ont pas pour autant le statut d'agriculteurs !). Ceux-ci expriment fortement leurs regrets vis-à-vis de ce classement. En effet, certains possèdent leurs terres depuis de nombreuses années et espéraient que celles-ci deviendraient enfin constructibles, en particulier lorsqu'elles se trouvent en limites de zones urbanisées ou disposent de réseaux à proximité.

En outre, ces habitants indiquent que, ne disposant donc pas de matériel agricole et souvent faute de moyens financiers, leurs terrains ne sont déjà pas ou ne seront plus exploités et donc voués à devenir des friches avec tous les inconvénients que cela peut entraîner (animaux sauvages, risques d'incendies, stationnement sauvage etc...). Ceci est particulièrement vrai pour les parcelles mitoyennes de zones habitées - voire même parfois enclavées dans l'urbanisation - qui sont donc difficilement exploitables et donc sources probables de conflits de voisinage avec les exploitants agricoles.

Ce classement en zone A est donc peu compris, mal admis et vécu comme une sanction par les intéressés. Même si la réglementation est fortement contraignante en termes d'artificialisation des sols, il semble cependant que certaines parcelles - parfois au milieu de constructions - pourraient peut-être faire l'objet d'un examen complémentaire dans le cadre d'une prochaine évolution du document d'urbanisme. Cela permettrait

probablement d'atténuer ce « sentiment d'injustice » souvent exprimé même si la réglementation s'y oppose...

- En outre, il convient d'observer que le diagnostic agricole reste relativement succinct. Ainsi certains enjeux agricoles essentiels ne sont pas identifiés, tels par exemple, les aires d'appellation.
Sur ce point la Chambre d'Agriculture relève que « la commune connaît de nombreuses problématiques liées à des secteurs agricoles enclavés, et a un mitage important, ce qui met en péril l'activité agricole sur le long terme ».
- En matière de déplacements urbains, les modalités opérationnelles de mobilité douce pourraient faire l'objet de mesures spécifiques sous la forme par exemple d'OAP dédiées, c'est ainsi notamment pour le quartier de la gare...
- L'ARS a émis un avis défavorable concernant le développement de la zone UCa (secteur la Gaffe de Guerre) pour recevoir de nouveaux établissements sensibles le long de l'autoroute A7. Toutefois cet avis semble néanmoins quelque peu rigide et contraignant. En effet, les distances de retrait imposées paraissent « omettre » les récents progrès techniques accomplis en matière de qualité de construction que ce soit sur le plan esthétique, sur celui des aménagements acoustiques et d'insonorisation des bâtiments. L'intérêt d'un projet et son inscription dans un contexte économique dynamique mériterait d'être davantage pris en considération.

Il en découle que la commune est bien dans son rôle à l'occasion de la négociation entreprise avec l'ARS afin que la norme nationale puisse partiellement être modulée selon les caractéristiques du projet et les solutions techniques et environnementales proposées.

La participation des habitants a été particulièrement forte toute la durée de l'enquête.

Il apparaît que la commune a clairement répondu aux multiples questions et préoccupations exprimées. Elle n'a ainsi éludé aucune problématique soulevée par le public et aucune de ses réponses n'appelle de commentaires particuliers qui pourraient être susceptibles d'incompréhension ou d'une mauvaise interprétation.

Les réponses sont circonstanciées et conformes à la lettre comme à l'esprit d'une consultation réussie du public. Elles sont à la fois explicites et bien argumentées et toujours en adéquation avec les exigences et les contraintes de la complexe procédure de révision d'un PLU. D'une manière générale et sous réserve de la prise en compte par la commune des différents avis exprimés par les PPA, le projet de révision générale du PLU de Sorgues apparaît équilibré et responsable.

Il s'inscrit dans une approche réaliste et réussie de la commune pour la prochaine décennie.

Avis du commissaire enquêteur

Effectuée du 8 Septembre au 9 Octobre 2025 (soit 32 jours consécutifs), l'enquête s'est déroulée dans un excellent climat et de bonnes conditions d'accueil et d'information du public.

Cinq permanences ainsi que deux visites détaillées de la commune ont été effectuées. Au terme de l'enquête une réunion d'échanges et de coordination technique s'est tenue en mairie de Sorgues.

- Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été tenu à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie et il a été accessible sur le site internet de la commune ainsi que sur un registre dématérialisé sur un site dédié et sa version « papier » est restée consultable au service urbanisme de la mairie et sur un poste informatique.

L'information via les mesures de publicité a été conforme aux textes et aux usages.

Aussi, après avoir :

- pris connaissance du dossier qui s'est avéré complet et bien présenté,
- visités et visualisés les principaux sites concernés,
- vérifié l'application de toutes les mesures de publicité attachées à ce type d'enquête,
- effectué les cinq permanences programmées,
- recueillis tous les renseignements et explications techniques nécessaires,

Pour ces motifs, considérant que :

- Le projet est compatible avec les textes en vigueur, en particulier avec la Loi n° 2000-1208 du 13/ 2000 relative à Loi S.R.U. » et le code de l'urbanisme (notamment chapitre III, articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants),
- Une large concertation a été menée pendant la durée de préparation et d'élaboration du projet. Elle a permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et de garantir la transparence de la procédure,
- La forte mobilisation des habitants a permis de recueillir de nombreux avis et remarques, sur une pluralité de thématiques. Les axes majeurs tendent vers un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et du patrimoine tout en renforçant l'attractivité du territoire,
- La commune a réalisé un réel effort de modération pour contenir les extensions urbaines et répondre ainsi aux objectifs fixés. Il en découle un réel effort de sobriété dans la consommation d'espace, notamment de l'étalement urbain,

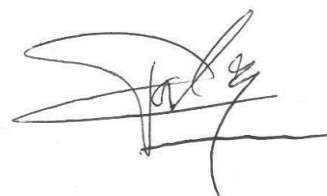
- Le projet de modification du PLU n'aura qu'un impact relativement limité et maîtrisé sur l'environnement comme sur l'agriculture,
- Les exigences en termes de mixité sociale et résidentielle sont bien définies et mises en perspectives : le renouvellement urbain s'effectuera via une optimisation des espaces disponibles au regard de la capacité des différents quartiers,
- En matière de mobilités, la politique de la commune est affirmée dans le PADD, les objectifs clairement affichés et le développement des transports en commun comme des déplacements doux est encouragé et valorisé,
- Les remarques et observations des PPA sont techniques, précises et détaillées tout s'inscrivant dans le cadre des perspectives définies par la commune pour son développement au cours des prochaines années,
- Le projet est clair, bien présenté et les orientations témoignent d'une volonté de préservation de l'environnement, tout en mettant en œuvre les outils et les moyens d'un développement harmonieux et réussi,
- Aucune observation ni remarque n'a été susceptible de remettre en cause le projet de PLU ni dans sa globalité ni sur des points particuliers,
- Les réponses de la commune aux observations du public comme à celles des PPA sont précises et argumentées. Réalistes et circonstanciées, elles répondent aux interrogations des intéressés et s'inscrivent dans une perspective positive et dynamique au profit du plus grand nombre.

**Pour ces motifs, j'émet un AVIS FAVORABLE
au projet de révision générale du PLU de la commune de Sorgues**

Recommandation :

En matière de mixité sociale, les préconisations n'assurent pas le maintien du taux actuel, qui est déjà inférieur aux obligations réglementaires. Il conviendrait d'examiner plus précisément les secteurs susceptibles d'évolution afin de se rapprocher des objectifs de densité du Scot.

Fait le 12 Novembre 2025,



Patrice CONEDERA