



Un et adopté par le Conseil Municipal  
dans la séance du 24 Mai 2012

Sorgues le 25 Mai 2012  
Le Maire

## COMMUNE DE SORGUES

Thierry LAGNEAU

### REVISION DU POS EN PLU

#### MODIFICATIONS A APPORTER AU PROJET AU REGARD DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES/CONSULTEES ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

##### PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE PREFET DE VAUCLUSE.

Le Préfet de Vaucluse a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 24 Octobre 2011. Cet avis comporte un certain nombre d'observations classifiées comme observations fondamentales et comme observations sur la forme. Les différents points évoqués par le Préfet ont fait l'objet d'une analyse précise par la commune qui va apporter un certain nombre de modifications au PLU pour intégrer ces observations.

#### CHAPITRE 1 – OBSERVATIONS FONDAMENTALES

##### 1-2. Analyse de la consommation foncière.

Le Préfet de Vaucluse estime que le foncier délimité pour répondre aux projets de développement de la commune apparaît très largement dimensionné et fortement consommateur d'espace. Ceci s'explique notamment par les densités retenues sur l'ensemble des zones de projet, qui sont relativement faibles et bien en dessous de celles prévues par le SCOT. Le Préfet considère par exemple que les besoins fonciers en matière d'habitat peuvent être estimés à une cinquantaine d'hectares, c'est à dire deux fois moins que l'enveloppe prévue par le PLU arrêté en date du 12 Juillet 2012.

*Le foncier délimité pour répondre aux projets de développement de la commune n'est pas de 101 ha comme évoqué par le préfet mais de 80 ha comme évoqué p160 du rapport de présentation dont 27 ha dans les seules zones urbaines. Si les besoins identifiés sont bien d'une cinquantaine d'hectares pour environ 1300 logements comme le rappelait les chiffres p65 du rapport de présentation, il s'agit de besoins théoriques qui ne prennent ni en compte les phénomènes de rétentions foncières ni la volonté forte affichée en matière de mixité fonctionnelle. De fait, une enveloppe plus large est nécessaire et explique les écarts soulevés par le Préfet.*

*Pour autant, la commune prend partiellement en compte la demande du Préfet en proposant le reclassement en zone agricole de la zone 2AUh située entre le chemin des Pompes et le lotissement les Romarins, et le reclassement de la zone 2AUh du secteur de la Malautière en zone 2AUa (activités) avec matérialisation d'une zone non aedificandi en limite Ouest en compatibilité avec le périmètre d'étude au titre de l'article L.111-10 défini au profit de la CCPRO sur ce secteur.*

##### **Ainsi, sur ce point la commune a souhaité apporter les précisions suivantes :**

*La commune de sorgues souhaite réaliser un PLU en capacité de produire un nombre suffisant de logements pour répondre à une population en croissance de +2000 à +2500 habitants. Les besoins en logements pour répondre à cette croissance démographique mais également à la diminution de la taille des ménages et au renouvellement et à la fluidité du parc sont estimés à 1100 à 1400 logements en fonction de différentes hypothèses de diminution de la taille des ménages.*

*La capacité d'accueil du PLU de la commune de Sorgues est évaluée à 65,95 hectares et 1410 logements. Cette capacité de production de logements et de consommation foncière est conforme au SCOT qui prescrit pour la commune de Sorgues :*

- une production maximum de 30% de logements individuels d'une densité d'environ 15 logements/ha (soit 420 logements à produire sur environ 28 hectares) ;
- une production d'au moins 30% de logements individuels groupés d'une densité d'environ 25 logements/ha (soit 420 logements à produire sur environ 17 hectares) ;
- une production d'au moins 40% de logements collectifs d'une densité minimum de 50 logements à l'hectare (soit 560 logements à produire sur environ 11 hectares).

Ainsi calculés, les besoins foncier de la commune de Sorgues sont de 56 hectares. Pour prendre en compte les phénomènes de rétention foncière le SCoT prévoit une majoration des besoins fonciers selon un coefficient de majoration de 1,2.

D'après le SCoT ce sont environ **67 hectares de foncier qui peuvent être mobilisés pour la satisfaction des besoins en logements (56x1,2).**

Zoom sur les besoins en foncier en fonction des différents scénarii de croissance et de besoins en logements avec une hypothèse de diminution de la taille des ménages de 2,40 en 2008 à 2,27 en 2022.

| Sorgues                                           | Population sans doubles comptes RP99 | Population 2009 | taux variation annuel | Population estimée 2012 | Population projetée à Horizon 2022 | Accroissement estimé entre 2010-2021 (en nombre d'habitants) | Besoins en logements à l'horizon 2021 | Incidences foncières estimées |                        |                            |               | Prise en compte du phénomène de rétention foncière (x1,2) |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                   |                                      |                 |                       |                         |                                    |                                                              |                                       | collectif (50 log/ha 40%)     | groupé (25 log/ha 30%) | individuel (15 log/ha 30%) | Total foncier | Besoins foncier                                           |
| scénario 1-Tendanciel (maintien de la croissance) | 17 520                               | 18 040          | 0,29                  | 18 199                  | 18 739                             | 540                                                          | 546                                   | 4                             | 7                      | 11                         | 22            | 26                                                        |
| scénario 2 -reprise de la croissance              | 17 520                               | 18 040          | 1,00                  | 18 587                  | 20 531                             | 1 945                                                        | 1213                                  | 10                            | 15                     | 24                         | 49            | 58                                                        |
| scénario 3- Renforcement de la croissance         | 17 520                               | 18 040          | 1,19                  | 18 692                  | 21 039                             | 2 347                                                        | 1404                                  | 11                            | 17                     | 28                         | 56            | 67                                                        |
| scénario 4- croissance 0                          | 17 520                               | 18 040          | 0,00                  | 18 040                  | 18 040                             |                                                              | 289                                   | 2                             | 3                      | 6                          | 12            | 14                                                        |

Pièces impactées : Rapport de présentation ; Zonage ; Annexes (DPU)

### **1-3a. Les choix d'urbanisation retenus en matière d'habitat**

#### L'affirmation du centre ancien et des faubourgs en tant que « cœur urbain » de la commune.

Le Préfet de Vaucluse rappelle, concernant le quartier gare, que par-delà le classement des terrains en zones UB, affiché comme favorable à des actions de renouvellement urbain, il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une démarche de projet urbain avec une ou des orientations d'aménagement.

*Sur ce point, la commune tient à rappeler que les orientations d'aménagement sont des documents facultatifs d'un dossier de PLU, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme antérieur aux dispositions du PLU Grenelle. Les orientations sur le pôle gare n'étant pas pour l'heure arrêtées, la commune a déterminé un zonage et un règlement facilitant grandement une opération de renouvellement urbain sur le secteur gare, indépendamment de la présence ou non d'une orientation d'aménagement. La commune n'a donc pas suivi l'avis de l'Etat sur ce point.*

#### L'Aménagement et l'organisation d'une deuxième centralité au Sud de la commune

Le Préfet de Vaucluse rappelle que la zone de la Traille au Sud de la commune intégrée au développement urbain intercommunal de la zone Avignon Nord a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) en date du 11 janvier 2007 dans l'objectif de réaliser un véritable projet urbain à vocation dominante d'habitat et d'équipements publics. Le Préfet de Vaucluse précise que si l'enjeu de développement de ce secteur est indéniable, la déclinaison réglementaire proposée dans le PLU appelle des remarques de fond. Cela concerne précisément le maintien en zone agricole par le PLU d'un secteur d'environ 10 ha au Nord du Clos de la Visitation. Le classement en zone agricole paraît pour le Préfet inapproprié et ce dernier demande que le Domaine de Guerre soit appréhendé dans sa globalité afin qu'il participe pleinement à la structuration urbaine de ce quartier. La constructibilité de la partie Nord du domaine pourrait donc être envisagée dès lors qu'elle reste compatible avec le caractère naturel du secteur affiché par le SCOT.

*Sur ce point, la commune tient à rappeler que le SCOT approuvé classe les terrains en question comme un élément paysager structurant à préserver, au même titre que le parc de Roberty sur la commune du Pontet. A ce titre, l'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation de ces terrains apparaît incompatible avec les dispositions du SCOT du Bassin de Vie d'Avignon. Or, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme rappelle bien que le PLU doit être compatible avec un SCOT. De fait, faute de modifier voire de réviser au préalable les dispositions du SCOT relatives à la partie Nord du domaine de Guerre, la commune n'a pas entendue pas suivre cette requête. En outre, la commune tient à mettre en exergue que le déclassement d'une dizaine d'hectares en zone d'urbanisation future ne fera que contribuer à accentuer le surdimensionnement du foncier évoqué précédemment par le présent PLU. Toutefois, à la demande du Préfet, les terrains situés au Nord du Domaine de Guerre sont reclassés en zone N.*

#### Le maintien des zones d'extensions urbaines du POS au Nord de la commune

Le Préfet de Vaucluse rappelle, compte tenu notamment du surdimensionnement du foncier évoqué précédemment et de la prévalence des zones du cœur de ville et de la Traille, que la commune doit s'interroger sur le maintien des zones à urbaniser situées au Nord de la déviation de la RD907.

*Sur ce point, voir la réponse du 1-2 évoquée précédemment.*

### **1-3b. Les choix d'urbanisation retenus en matière économique**

Le Préfet de Vaucluse, considérant les disponibilités foncières au sein des zones d'activités actuelles identifiées dans le PLU (de l'ordre de 50ha), s'interroge sur la nécessité d'inscrire la totalité de l'extension prévue au SCOT de la zone de la Malautière.

*Sur ce point, la commune rappelle que le SCOT approuvé identifiant cette dernière comme zone d'intérêt stratégique, le PLU n'avait pas pour légitimité de réduire l'enveloppe définie. L'article L.123-1 du code de l'urbanisme rappelle bien que le PLU doit être compatible avec un SCOT.*



#### **1-4. La politique du logement**

Le Préfet de Vaucluse rappelle que la commune, soumise à l'article 55 de la loi SRU, et aux objectifs du PLH de la CCPRO approuvé le 17 Janvier 2011, doit réaliser 22 logements sociaux par an pendant 6 ans, soit 130 logements. Pour ce faire, le Préfet trouve regrettable que le PLU ne prévoit aucune disposition en faveur de la production de logements sociaux comme notamment les secteurs à pourcentage prévu à l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme.

*Sur ce point, la commune rappelle que les zones 2AUh et 2AUm comprendront à terme un pourcentage minimum de logements sociaux. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitant des procédures de modifications de PLU, ce sera à ces dernières d'inscrire le pourcentage de logements sociaux déterminé et non à la présente révision du POS en PLU.*

#### **2-1. Le risque technologique**

Le Préfet de Vaucluse rappelle que dans l'attente de l'approbation des PPRt en cours d'élaboration, le PLU devra intégrer les zones de danger actuellement prises en compte dans le POS opposable.

*Sur ce point, l'ensemble des pièces sera corrigé.*

**Pièces impactées : Rapport de présentation ; Zonage Risques ; Règlement (chapitre 6)**

#### **2-2. Le risque inondation**

Le Préfet de Vaucluse rappelle qu'il y a lieu de faire apparaître sur les documents graphiques les côtes de référence relatives à l'Ouvèze.

*Sur ce point, la carte synthétique des risques sera corrigée.*

**Pièces impactées : Zonage Risques**

#### **2-3. Le risque feu de forêt**

Le Préfet de Vaucluse demande que la carte de synthèse des risques intègre la connaissance du risque feu de forêt.

*Sur ce point, la commune tient à rappeler que la carte d'aléa feu de forêt, à l'échelle communale n'existe pas sur Sorgues. A ce titre, la retranscription sur la carte de synthèse d'une échelle non pertinente fait courir à la commune un risque contentieux certain. Les dernières jurisprudences en la matière sont assez claires sur ce point cf Jugement du TA de Toulon du 10 Novembre 2010 annulant le PPRIF de Saint-Raphael : .....que dès lors que le PPRIF institue des servitudes d'utilité publique, le document graphique que comprend le plan doit permettre d'identifier précisément chaque parcelle afin de déterminer les éventuelles servitudes dont chacune des parcelles est grevée ; que contrairement à ce qu'indique le préfet, les seules cartes incluses dans le projet de plan, qui sont à l'échelle de 1/15 000ème ne permettent pas d'identifier les parcelles cadastrales contenues dans les zones en cause ; que de tels documents graphiques sont trop imprécis pour permettre d'évaluer les risques d'incendie en ce qui concerne chacune d'entre elles ; qu'ainsi l'information donnée au public lors de la procédure d'élaboration du plan n'a pas été suffisante... »*



### **3. La protection des espaces agricoles**

Le Préfet de Vaucluse s'interroge sur la pérennité des exploitations agricoles du secteur concerné par l'Emplacement Réserve n°7 (voie de liaison entre la ZA Ste Anne et la ZA la Marquette) et rappelle que seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être admises en zone A des PLU.

*Sur le premier point, la commune rappelle que cette voie de liaison, demandée par la CCPRO s'avère nécessaire pour mettre en œuvre les extensions prévues de ces zones d'activités par le SCOT du Bassin de vie d'Avignon. Quant au second point, le règlement de la zone A tel que rédigé sera corrigé conformément aux préconisations du Préfet.*

**Pièces impactées : Règlement (zone A)**

#### **4.1 Le patrimoine du centre-ville**

Le Préfet de Vaucluse estime qu'il serait intéressant de compléter la liste des éléments protégés au titre du patrimoine bâti et paysager afin de protéger l'ensemble du patrimoine médiéval lié notamment à la présence des Papes à Sorgues.

*Sur ce point, la commune a complété la liste des éléments de patrimoine recensés dans le centre-ville.*

**Pièces impactées : Zonage, Règlement, Rapport de présentation**

#### **4.2 Le palais pontifical « le Castellans »**

Le Préfet de Vaucluse propose d'assurer une meilleure préservation de l'ensemble de l'emprise de l'ancien palais pontifical « le Castellans » via la création de secteurs UDpp et App.

*Sur ce point, la commune considère qu'il s'agit plutôt de protections archéologiques. D'autres outils apparaissent plus judicieux (zone de saisine archéologique) au lieu d'alourdir le zonage et le règlement sur des éléments de patrimoine archéologiques. Sur ce point la commune n'a donc pas suivi les préconisations du préfet.*

#### **5.2b L'assainissement collectif et non collectif**

Le Préfet de Vaucluse s'interroge sur la capacité de la STEP du SITTEU à assurer la charge hydraulique. De fait, en l'absence d'étude globale sur les charges futures et l'échéancier de travaux visant à limiter la charge hydraulique, le Préfet estime donc nécessaire de ne permettre que sous conditions l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU définies dans le PLU.

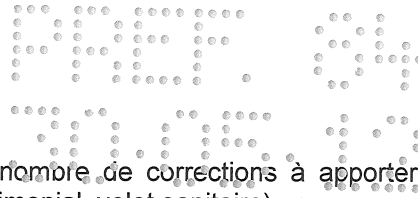
*Sur ce point, la commune prend acte de la nécessité de réaliser un programme de travaux visant à diminuer l'apport en eaux claires parasites sur la STEP par temps de pluie.*

#### **5.2c L'assainissement pluvial**

Le Préfet de Vaucluse regrette qu'aucun élément technique descriptif du réseau d'eau pluvial et de ses éventuels dysfonctionnements ne figure dans les annexes sanitaires.

*Sur ce point, la commune tient à signaler que, ne disposant pas de Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, il apparaît difficile de donner suite à cette demande. En outre, les informations fournies dans le dossier de PLU arrêté le 12 Juillet 2011 (plan du réseau d'assainissement) sont conformes à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme.*

## **CHAPITRE 2 – OBSERVATIONS SUR LA FORME**



### **1- Le rapport de présentation.**

Le Préfet de Vaucluse met en exergue un certain nombre de corrections à apporter (justification besoin foncier, volet risques, volet architectural et patrimonial, volet sanitaire).

*Sur ce point, la commune a complété et corrigé le rapport de présentation en conséquence.*

**Pièces impactées : Rapport de présentation**

### **2-1 Le règlement**

Le Préfet de Vaucluse met en exergue un certain nombre de corrections à apporter (risque inondation, risques feu de forêt, continuités écologiques, assainissement, défense extérieure contre l'incendie, volet architectural, entrée de ville, zone agricole).

*Sur ce point, la commune a complété et corrigé le règlement en conséquence.*

**Pièces impactées : Règlement**

### **2-2 Les documents graphiques du règlement**

Les couloirs de déclassement des lignes du réseau électrique RTE sont situés partiellement dans des Espaces Boisés Classés. Le Préfet de Vaucluse met en lumière la nécessité de supprimer les EBC au droit de passage des lignes.

*Sur ce point, la commune a corrigé le zonage en conséquence.*

**Pièces impactées : Documents graphiques**

### **3-1 Les annexes sanitaires**

Le Préfet de Vaucluse met en exergue un certain nombre de corrections à apporter.

*Sur ce point, la commune a corrigé le volet annexe sanitaire en conséquence.*

**Pièces impactées : Annexes sanitaires**

### **3-2 Les servitudes d'utilité publique**

Le Préfet de Vaucluse met en exergue un certain nombre de corrections à apporter à la planche des SUP.

*Sur ce point, la commune a corrigé la planche des SUP en conséquence.*

**Pièces impactées : Plan des Servitudes d'Utilité Publique**

### **3-3 Liste des emplacements réservés**

Le Préfet de Vaucluse met en exergue la nécessité de faire apparaître les emplacements réservés dans les documents graphiques et non plus sous la forme d'une liste.

*Sur ce point, la commune a corrigé les documents graphiques en conséquence.*

**Pièces impactées : Documents graphiques**

### **3-5 Périmètre d'étude du L.111-10 du code de l'urbanisme**

Le Préfet de Vaucluse met en exergue la nécessité de faire apparaître en annexes les périmètres d'étude au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

*Sur ce point, la commune a corrigé les annexes en conséquence.*

**Pièces impactées : Annexes – Plan des périmètres reportés à titre d'information**

#### **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA DGA/EURENCO**

##### **1- Polygone d'isolement Eurengo**

La DGA regrette que les secteurs situés dans le périmètre d'isolement ne soient pas concernés par une superficie minimale des terrains.

*Sur ce point la commune rappelle que l'article 5, conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ne peut pas être déterminé pour ce type de considérations qui doivent se limiter aux problématiques d'assainissement et/ou d'intérêt paysager d'une zone. Par ailleurs, le PLU maintient le principe et rappelle que dans ledit polygone aucune construction de quelque nature que ce soit ne pourra être réalisée sans l'autorisation de l'Inspection de l'armement pour les poudres et explosifs (IPE). De fait, l'avis de l'IPE, nonobstant le projet de PPRt lié à cette même installation continue de s'appliquer pour les permis de construire, déclarations préalables, certificats d'urbanisme et permis de démolir*

##### **2.- Lieux de grands rassemblements de personnes**

La DGA souhaiterait exclure du champ du règlement les lieux de grands rassemblements de personnes.

*Sur ce point il est à rappeler que les lieux de grands rassemblements de personnes ne sont pas une catégorie reconnue par le code de l'urbanisme au titre de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Pour autant, comme rappelé précédemment, aucune construction de quelque nature que ce soit ne pourra être réalisée sans l'autorisation de l'Inspection de l'armement pour les poudres et explosifs (IPE). De fait, l'avis de l'IPE, nonobstant le projet de PPRt lié à cette même installation continue de s'appliquer pour les permis de construire, déclarations préalables, certificats d'urbanisme et permis de démolir.*

##### **3.- Remarques Eurengo sur le règlement de la zone UFp**

Eurengo met en exergue la nécessité de revoir un certain nombre de prescriptions réglementaires inadaptées au site.

*Sur ce point, le règlement de la zone UFp a été amendé.*

**Pièces impactées : règlement (zone UF)**

  
**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE  
CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES (CDCEA).**

La CDCEA a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 18 Octobre 2011. Cet avis réservé comporte un certain nombre d'observations.

**1- Zone de la Traille**

La commission estime que les espaces résiduels agricoles de part et d'autre de la zone 2AU, telle que localisée, perdent tout intérêt agricole, notamment autour du Domaine de Guerre.

*La commune prend en compte cette demande en reclassant les terrains en question en zone N en compatibilité avec le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon.*

**Pièces impactées : Documents graphiques, rapport de présentation**

**2- Zone de la Malautière**

La commission estime que les espaces résiduels dans l'enveloppe actuelle de la ZA de la Malautière ne sont pas assez valorisés. La logique d'extension paraissant en outre devoir se faire par le Sud.

*Voir réponses déjà formulées*

**3- Zone de Sainte-Anne**

La commission estime que l'appendice à l'Est de la zone déclassée UE, non bâti n'a pas lieu d'être.

*Sur ce point, la commune corrigera l'enveloppe de la zone UEb en question par un retour partiel en zone agricole.*

**Pièces impactées : zonage, rapport de présentation, annexes (plan DPU)**



## **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAUCLUSE.**

La Chambre d'Agriculture a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier, en date du 24 Octobre 2011. Cet avis réservé comporte un certain nombre d'observations.

### **1. Analyse de la consommation foncière.**

Le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse estime que le foncier délimité pour répondre aux projets de développement de la commune apparaît supérieur aux besoins démontrés dans le rapport de présentation.

*Voir réponses déjà formulées*

### **2. Devenir sur les zones A au Nord et au Sud de la zone 2AUm « quartier la Traille ».**

Le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse s'interroge sur le maintien en zone agricole par le PLU des zones du Château de Brantes d'une part et du Domaine de Guerre d'autre part. Le maintien de la zone A sur ces parcelles enclavées ne semble plus cohérent.

*Voir réponses déjà formulées*

### **3. Extension de la zone d'activité de la Malautière**

Le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse s'interroge sur la pertinence de l'enveloppe de la zone 2AUa visant à permettre l'extension de la ZA de la Malautière.

*Voir réponses déjà formulées*

### **4. Règlement de la zone A**

Le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse propose de modifier certains articles afin d'assurer le développement des exploitations agricoles dans les meilleures conditions.

*Sur ce point, la commune apportera les corrections demandées à l'exception de la demande formulée pour les panneaux solaires, qui ne sont pas interdits par le règlement.*

**Pièces impactées : règlement, rapport de présentation**

## PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR L'INAO.

### 1. Secteur de la Malautière

L'INAO fait remarquer la zone 2AUa de la Malautière ainsi que les ER n°V5 et V8 impactent des périmètres AOC Côtes du Rhône Villages et Châteauneuf-du-Pape. Une réflexion complémentaire sur la disponibilité foncière pourrait sans doute limiter l'utilisation du foncier concerné.

*Sur ce point la commune a repris les emprises définies dans le SCOT approuvé et les réserves en matière d'infrastructures sollicitées par la CCPRO.*

## PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE CONSEIL GENERAL DU VAUCLUSE.

Le Conseil Général a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 19 Octobre 2011. Cet avis favorable sous réserve comporte un certain nombre d'observations.

### 1. Routes Départementales et Transport Public Interurbain.

#### Classement de la voirie départementale et marges de recul

Le Président du Conseil Général énumère un certain nombre d'observations relatifs notamment au recul des constructions par rapport aux routes départementales et à un certain nombre de mises à jour sur certaines pièces du dossier quant à l'appellation des routes départementales.

*Sur ce point, la commune apportera les corrections légales au règlement d'urbanisme et les mises à jour nécessaires. Toutefois, la commune tient à préciser qu'un règlement d'urbanisme ne peut pas comporter de dispositions relatives aux limites d'agglomération au sens du code de la voirie routière. Cette définition s'avère inopérante au sens du code de l'urbanisme.*

#### **Pièces impactées : règlement, rapport de présentation**

#### Articulations entre les développements urbains et les déplacements

Ce chapitre comporte un certain nombre d'observations n'appelant pas de réponses particulières.

#### Bruit routier

Ce chapitre rappelle la nécessité, en application de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, d'indiquer dans les annexes du PLU, le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres concernées par le bruit.

*Sur ce point, la commune apportera les corrections demandées en annexes.*

#### **Pièces impactées : Annexes (voies bruyantes)**

#### Emplacements réservés

Le Département émet plusieurs observations relatives à des emplacements réservés inscrits au PLU.

*Sur ce point, la commune apportera les corrections demandées.*

#### **Pièces impactées : Zonage, Rapport de présentation,**

## **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON (SMBVA)**

Le Président du SMBVA a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 24 Octobre 2011. Cet avis favorable sous réserve comporte un certain nombre d'observations.

### **1- Consommation foncière liées aux besoins en logements**

Le Président du SMVBVA estime nécessaire de mieux justifier la consommation foncière liée aux besoins en logements dans le rapport de présentation.

*Voir réponses déjà formulées.*

**Pièces impactées : Rapport de présentation**

### **2- Objectifs de production de logements locatifs sociaux**

Le Président du SMVBVA estime nécessaire de démontrer qu'à l'échéance du PLU, les objectifs de production de logements sociaux (LLS) représenteront 20% de l'ensemble des résidences principales.

*Sur ce point, la commune a complété le rapport de présentation.*

**Pièces impactées : Rapport de présentation**

### **3- COS en zone UEc**

Le Président du SMVBVA estime nécessaire de mieux justifier le COS dans la zone UEc au regard des densités minimales inscrites au SCOT (15 logements/ha).

*Sur ce point, la commune a complété le rapport de présentation afin de mieux justifier le COS en zone UEc.*

**Pièces impactées : Rapport de présentation**

### **4- Recommandations diverses proposées**

#### Zone Natura 2000 / PADD

Le Président du SMVBVA souhaite que la carte de biodiversité du PADD (p12) fasse apparaître les limites des zones Natura 2000.

*Sur ce point, la commune a complété la carte du PADD.*

**Pièces impactées : PADD**

#### Cartographie – gradient de densité

Le Président du SMVBVA souhaite que le rapport de présentation intègre une carte à l'échelle de la commune qui fasse ressortir le gradient de densité autour des centralités urbaines.

*Sur ce point, la commune a complété le rapport de présentation.*

**Pièces impactées : Rapport de présentation**

#### Avignon Nord

Le Président du SMVBVA souhaite que les orientations du SCOT retenues pour le pôle Avignon Nord qui déclinent les principes d'urbanisme pour ce secteur soient transposées dans le rapport de présentation ou le PADD.

## PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE PRÉSIDENT DE LA CCPRO.

### 1- Zone Sainte Anne Est

Le Président de la CCPRO trouve regrettable que des terrains jusqu'alors classés en zones 3NA à Sainte-Anne Est relèvent désormais d'un secteur à dominante d'habitat (secteur UEc). La CCPRO regrette le renoncement à une vocation économique dans un environnement qui aurait pu accueillir potentiellement quelques implantations artisanales supplémentaires dans un contexte de pénurie foncière.

*Sur ce point, la commune entend préciser que le secteur UEc en question est d'ores et déjà à dominante d'habitat. En outre, ce classement ne grève en rien le développement du foncier à vocation économique, le présent PLU traduisant notamment l'extension de la ZA de la Marquette (création d'une zone 2AU aux dépens de la zone agricole).*

### 2- Dominante logistique et de bureaux (zone de Sainte Anne Est)

Le Président de la CCPRO précise à la commune qu'une parcelle située à Sainte Anne Est vient d'être vendue pour une activité artisanale. Or, le règlement précise que la zone UFb est une zone à dominante de logistique et de bureaux. Considérant que cette dernière dominante a été définitivement abandonnée, la CCPRO demande à ce que soit ajoutée la dominante artisanale en zone UFb.

*Sur ce point, la commune entend rappeler que les constructions à usage d'artisanat ne sont pas interdites en secteurs UFb par le règlement d'urbanisme. Les dominantes en question ne veulent pas dire exclusives. Il n'y a donc pas de contradiction au regard de la présence d'une construction à usage d'artisanat au sein d'une zone à dominante de logistique et de bureaux. Pour autant, le règlement a été corrigé dans le sens voulu par la CCPRO.*

**Pièces impactées : Rapport de présentation, Règlement (zone UF)**

### 3- Règlement zone 2AU

Le Président de la CCPRO demande de reprendre et de préciser dans le règlement, en préambule de la zone 2AU, la déclinaison qui apparaît entre secteurs 2AUa, 2AUh et 2AUm

*Sur ce point, la commune a corrigé le règlement en conséquence.*

**Pièces impactées : Règlement (zone 2AU)**

### 4- Volet économique PLU

Le Président de la CCPRO demande d'une part de davantage restreindre la possibilité de réalisation de logements de fonctions en zones d'activités et d'autre part d'interdire dans certains secteurs les activités et établissements recevant du public à caractère culturel, d'animation, de loisirs dédiés à la jeunesse.

*Sur le premier point, la commune a corrigé le règlement en conséquence. Sur le second point, ses demandes apparaissent illégales au regard de l'article R.123-9. La création de sous-catégorie au sein d'une même destination est censurée par le législateur.*

**Pièces impactées : Règlement (zone UF)**

## **5- Annexes sanitaires et liste emplacement réservé PLU**

Le Président de la CCPRO demande que la carte des annexes sanitaires et la liste des ER soit corrigée sur quelques détails

*Sur ce point, la commune a corrigé les éléments en conséquence.*

**Pièces impactées : Liste ER - Annexes**

## **6- Dispositions relatives aux risques**

Le Président de la CCPRO demande qu'un certain nombre d'éléments figurant d'une part au chapitre 5 du règlement et d'autre part sur le zonage spécifique des risques soit corrigés.

*Sur ce point, la commune a corrigé le règlement et le zonage afin d'assurer une meilleure lisibilité.*

**Pièces impactées : Règlement – Zonage risques.**

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU VAUCLUSE .**

La CCI a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 25 Août 2011. Cet avis favorable comporte un certain nombre d'observations n'appelant pas de réponses particulières.

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT DU BASSIN DE L'OUVEZE .**

Le SIABO a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 27 Novembre 2011. Cet avis favorable comporte un certain nombre d'observations n'appelant pas de réponses particulières.

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DES SORGUES .**

*Suite aux remarques formulées, la commune intégrera en annexes le plan des zones inondables réalisé par le cabinet SIEE affectant le secteur agricole et naturel du quartier Vaucros – Grange Neuve.*

**Pièces impactées : Rapport de présentation – Annexes.**

**PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE SITTEU .**

Le SITTEU a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 02 Novembre 2011. Cet avis favorable comporte un certain nombre d'observations concernant la nécessité d'apporter quelques modifications à la notice technique des annexes sanitaires.

*Sur ce point, la commune a corrigé le volet annexes sanitaires en conséquence.*

**Pièces impactées : Annexes sanitaires.**

## MODIFICATIONS RESULTANT DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

| Demandes retenues par la commune                                                                                                          | Pièces impactées                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Demande de rectification du périmètre de la zone Ns pour mise en cohérence avec la modification n°8 du POS approuvée le 29 septembre 2011 | Zonage<br>Modification mineure de zonage – extension de la zone Ns                                |
| Reclassement en zone de carrière de la SAS Forment et Bonna Sabla, classée en A au PLU                                                    | Zonage + rapport de présentation + règlement<br>Modification de zonage – création d'un secteur Nc |
| Maintien en UD de la parcelle n°AI226                                                                                                     | Zonage + rapport de présentation<br>Modification de zonage – 2AUh en UD                           |
| Extension UFc sur parcelle CI34 coupée en 2                                                                                               | Zonage + rapport de présentation<br>Modification de zonage – 2AUa en UFc                          |
| Modification ER n°C52                                                                                                                     | Zonage + rapport de présentation<br>Modification de zonage – modification ER                      |

## MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LA COMMUNE

| Demandes émanant de la commune              | Pièces impactées        |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| Diverses actualisations du RP               | Rapport de présentation |
| Parcelle BV42 à exclure de l'ER n°C116      | Zonage – Liste ER       |
| Prise en compte réforme surface de plancher | Règlement               |
| Mise à jour SUP – Usine Beauport MH         | Annexes - SUP           |