

➤ **L'habitat individuel - Les extensions « au coup par coup »**

Globalement, le bâti dense et mitoyen du centre ancien tend à se desserrer, pour passer assez rapidement à une architecture de type maisons de ville (voir paragraphe sur les faubourgs), puis à un bâti récent sous forme de pavillons individuels, plus ou moins diffus. Ce glissement est bien lisible, par exemple, Cours Emile Zola / Route du Thor.

Ce développement du tissu urbanisé s'est réalisé au gré des opportunités foncières, le long des routes et chemins.

Il se caractérise aussi par des fonctionnements sur la base d'impasses, de voies d'accès privées, d'implantations en seconde ligne (voir extrait de plan).



➤ **L'habitat collectif**

L'habitat collectif se localise pour une bonne part au Nord du noyau central historique. Cinq quartiers du patrimoine de Vaucluse Logement y sont implantés : Rebenas, Les Vallades, Le Clos Saint Michel (voir extrait de plan), Les Capucins, Le Clos de l'Étang.

Ces opérations de logements collectifs se sont installées sur des opportunités foncières correspondant à d'anciens terrains agricoles et dans une logique de remplissage progressif. Il y a peu de relation entre les bâtiments et les voies, le gabarit de ces mêmes voies est très discontinu. Il n'y a presque pas de commerces et d'activités sur ce secteur, sauf sur les boulevards et sur les deux avenues qui vont vers le centre ville.

Ces quartiers Nord mêlent étroitement des éléments construits et des éléments végétaux. La Sorgue longe une partie de cette zone, et passe notamment dans les quartiers des Vallades, de Rebenas et du Clos Saint Michel. On retrouve également des petits jardins privatifs, comme au Clos Saint Michel. L'environnement pavillonnaire est présent avec ses petits jardins et aménagements individuels.

Ces 5 quartiers (les Vallades, Rebenas, le Clos Saint Michel, les Capucins et le Clos de l'Étang) correspondent chacun à un type de bâtiment distinct de celui de l'opération voisine, par son « style » architectural, ses couleurs, son implantation, sa distribution et son organisation.



La pauvreté architecturale et l'économie constructive ont été, jusqu'à peu, la règle quasi générale pour la structuration de cette zone. Ces ensembles de logements collectifs ont, toutefois, une échelle raisonnable et la réhabilitation des bâtiments sur Rebenas a eu un effet d'embellissement.

Au Sud de la ville se localisent aussi quelques bâtiments d'habitat collectif, cours Anatole France, impasse du Gaz par exemples.

Les opérations récentes prennent plutôt la forme de petites structures (rue du Clos de l'Etang, chemin de la Muscadelle notamment). L'opérateur Mistral Habitat a, par ailleurs, développé un projet de 49 logements locatifs norme HQE (Haute Qualité Environnementale) et labellisé aussi HPE (Haute Performance Energétique). Cet ensemble, très coloré, est situé chemin de la Muscadelle.

Le bâti à vocation d'activités - hors centre historique



Route du Thor



Avenue de la Grande Marine



Route de Carpentras



Z.A. des Théologiens



**DES SITES DEDIES A L'ACTIVITE
DES ACTIVITES ISOLEES**



Hôtellerie, accès sur la route d'Apt (RD 901)



Route du Thor



Une activité artisanale dans un tissu résidentiel
("Les Marronniers")



"Les Jonquiers", ancien bâtiment de cave coopérative
partiellement ré-occupé

3.2- Les secteurs à dominante d'activités

Sur le ban communal, trois sites sont dédiés à l'activité :

- la zone d'activités de la Marine et de la Grande Marine à la limite intercommunale avec Le Thor,
- la zone d'activités des Théologiens au Sud de la ville,
- les abords de la route de Carpentras.

A l'exception de la zone d'activités de la Grande Marine, la densité de ces zones est assez faible. L'îlot compris entre la route de Carpentras, l'avenue des Sources et un bras de la Sorgue compte ainsi quasiment deux hectares de disponibilités ; les terrains, en indivision, ont actuellement une vocation agricole. Les unités foncières et les bâtiments (commerciaux et liés à l'automobile) sont de dimensions variées, de même que les implantations par rapport aux voies.

Au Nord de la ville se localisent aussi les importants bâtiments et installations de l'entreprise Rousselot.

Sur la zone d'activités de la Grande Marine, le plus vaste des bâtiments (quasiment 13000 m² d'emprise au sol sur une unité foncière d'environ 20500m²) correspond à une activité qui a aujourd'hui cessé.

A l'exception de la zone d'activités des Théologiens et de l'entreprise Rousselot, ces zones sont situées directement sur des axes très empruntés et des entrées de ville ; leur impact paysager est important (voir chapitre sur les paysages).

Hormis ces zones spécifiques, les autres activités sont dispersées sur le ban communal. Elles sont liées à l'activité agricole, mais il s'agit aussi des commerces du centre ville et sur les axes centraux ou bien encore de diverses activités artisanales. Dans certains cas, l'intégration à leur environnement proche pourrait être plus travaillée (caractères architecturaux et / ou composante végétale etc.).



Pour terminer, citons le cas du secteur « Ferrailles Barthalière », au Sud-Ouest de la ville. Il se caractérise par une grande hétérogénéité, mêlant habitat et activité, et une piètre qualité urbaine (voir photographies ci-dessous).



3.3- Le bâti dispersé récent

Autrefois, les constructions dispersées étaient limitées aux fonctions agricoles et se répartissaient sur les espaces exploités en quantité mesurée. Le développement des constructions dispersées, depuis les années 1980 (voir cartes historiques dans le chapitre consacré au paysage), pose un problème notamment paysager, par consommation d'espaces et mitage progressif.

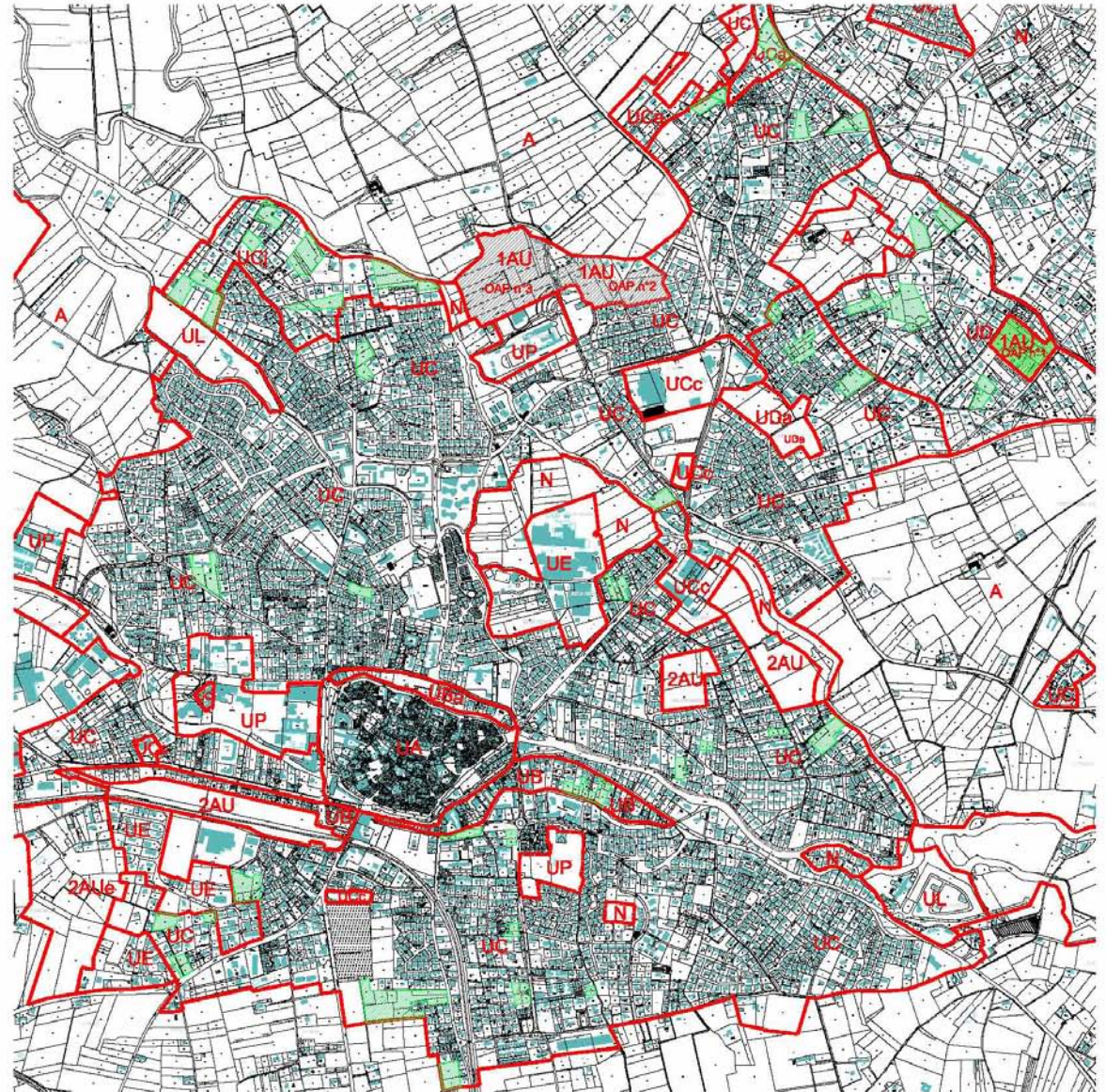
Les constructions neuves sont souvent banalisées, qu'il s'agisse de leur type d'implantation ou de leurs caractéristiques architecturales, déconnectées des modèles traditionnels.

La végétation haute et dense, notamment les haies, contribue heureusement assez souvent à l'intégration de ces éléments bâtis dans leur environnement naturel et agricole proche.

4- LES DENTS CREUSES DU TISSU BÂTI

L'étude de la structure urbaine et du cadastre le plus récent fait apparaître une disponibilité résiduelle au sein du tissu bâti relativement importante.

Ces dents creuses, représentées en vert sur la carte ci-contre, présentent une offre de l'ordre de 20 hectares.



L'environnement bâti - en résumé

Une centralité évidente.

Un noyau historique très dense, ceinturé par les emblématiques bras de la Sorgue.

Plusieurs monuments classés et inscrits.

Un bâti de faubourg discontinu en raison de la réalisation d'opérations de construction plus récentes, intercalées.

Trois petits bourgs satellites identifiables à leurs constructions jointives à l'alignement et leurs activités commerciales et équipements publics : Saint-Antoine, Velorgues et Petit Palais.

Un fort développement de l'urbanisation au cours des trente dernières années, en particulier sur les pentes des Monts de Vaucluse et par accentuation du mitage de la plaine agricole.

Un habitat dispersé important, associant bâti traditionnel, composé de mas et de grands domaines, et constructions récentes.

Des zones d'activités à la densité bâtie souvent assez faible.

Des opérations de constructions récentes denses, en particulier en cœur d'îlot.

Des clôtures importantes en termes de qualité du paysage urbain.

5- LES ÉQUIPEMENTS

L'Isle sur la Sorgue dispose d'équipements publics en nombre satisfaisants :

➤ **Équipements scolaires**

La commune dispose de 7 écoles maternelles et de 8 écoles élémentaires. Les effectifs depuis quelques années sont globalement stables, bien qu'ils connaissent une légère baisse :

- 1516 en 2013-2014
- 1494 en 2015-2016

Par ailleurs, sont implantés à l'Isle sur la Sorgue, pour l'enseignement secondaire :

- un lycée général et un lycée agricole
- un collège.

En ce qui concerne la petite enfance, la commune compte deux crèches, une crèche familiale et un relais d'assistance maternelle.

➤ **Équipements culturels**

La commune dispose :

- d'une salle des fêtes,
- d'un centre d'art, le musée Campredon,
- d'une bibliothèque
- des archives municipales
- d'un espace artistique (l'Annexe)

La Tour d'Argent, en centre ville, est actuellement en travaux. Elle a vocation à accueillir un futur cinéma.

➤ **Équipements sportifs et de loisir**

Sont implantés sur la commune :

- 5 complexe sportifs (les Capucins, les Névons, l'Hippodrome St Gervais, le Hameau Saint Antoine, Villevieille)
- 1 piscine municipale
- 1 salle polyvalente

- deux centres de vacances
- un centre de loisir

Par ailleurs, pour la détente et la promenade :

- le parc Gauthier
- deux jardins publics
- un parcours de pêche et de santé de Saint Jean

➤ **Équipements socio-sanitaires**

- un centre hospitalier
- plusieurs centres sociaux et médicaux
- nombreux praticiens exerçant en libéral
- une clinique vétérinaire...

6- LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

La commune est située dans une région où les infrastructures de transport sont particulièrement denses. Elle est à proximité des autoroutes A7 et A9, de la Nationale 7, du TGV Méditerranée (gares à Avignon et Aix en Provence).

➤ **Les infrastructures ferroviaires**

La commune dispose d'une gare. Elle est située sur la ligne de TER reliant Marseille à Avignon, via Salon et Cavaillon. 14 trains, dans les deux sens, répartis dans la journée proposent un arrêt à l'Isle sur la Sorgue.

➤ **Les transports publics routiers**

La commune est desservie par plusieurs lignes de transports inter-urbains. Des cars réguliers sont proposés par le *Transvauclose* pour des déplacements au sein de la communauté de communes.

La ligne 6 : Coustellet / Lagnes / Fontaine de Vaucluse / L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor - centre / Châteauneuf de Gadagne / Morières / Avignon.

La ligne 13.1 : Cavaillon / L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor / Velleron / Pernes les fontaines / Carpentras.

La ligne 13.2 : Cavaillon / L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor / Châteauneuf de Gadagne / St-Saturnin les Avignon / Vedène / Sorgues.

Elle bénéficie de liaisons quotidiennes avec Apt, Avignon, Marseille, Aix en Provence, Carpentras.

Elle dispose également de plusieurs services scolaires.

➤ **Les infrastructures routières**

Les principaux axes qui traversent le territoire sont :

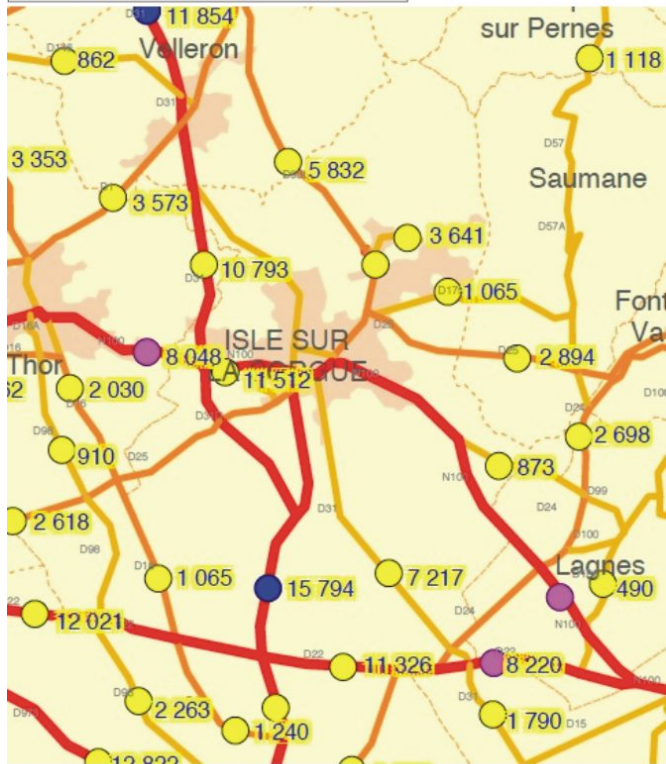
- la RD 901 (ex RN 100), reliant Avignon à Apt, traverse l'agglomération de l'Isle sur la Sorgue
- la RD 938 et la RD 31, reliant Cavaillon à Carpentras
- la RD 900, axe structurant Avignon- Caumont -Apt longe le sud de la commune

Les axes secondaires sont :

- la RD 25, Fontaine de Vaucluse – Caumont
- la RD 175, vers Saumane
- la RD 99, cers Lagnes
- la RD 22, Avignon – Coustellet
- la RD 202, vers la Roque sur Pernes

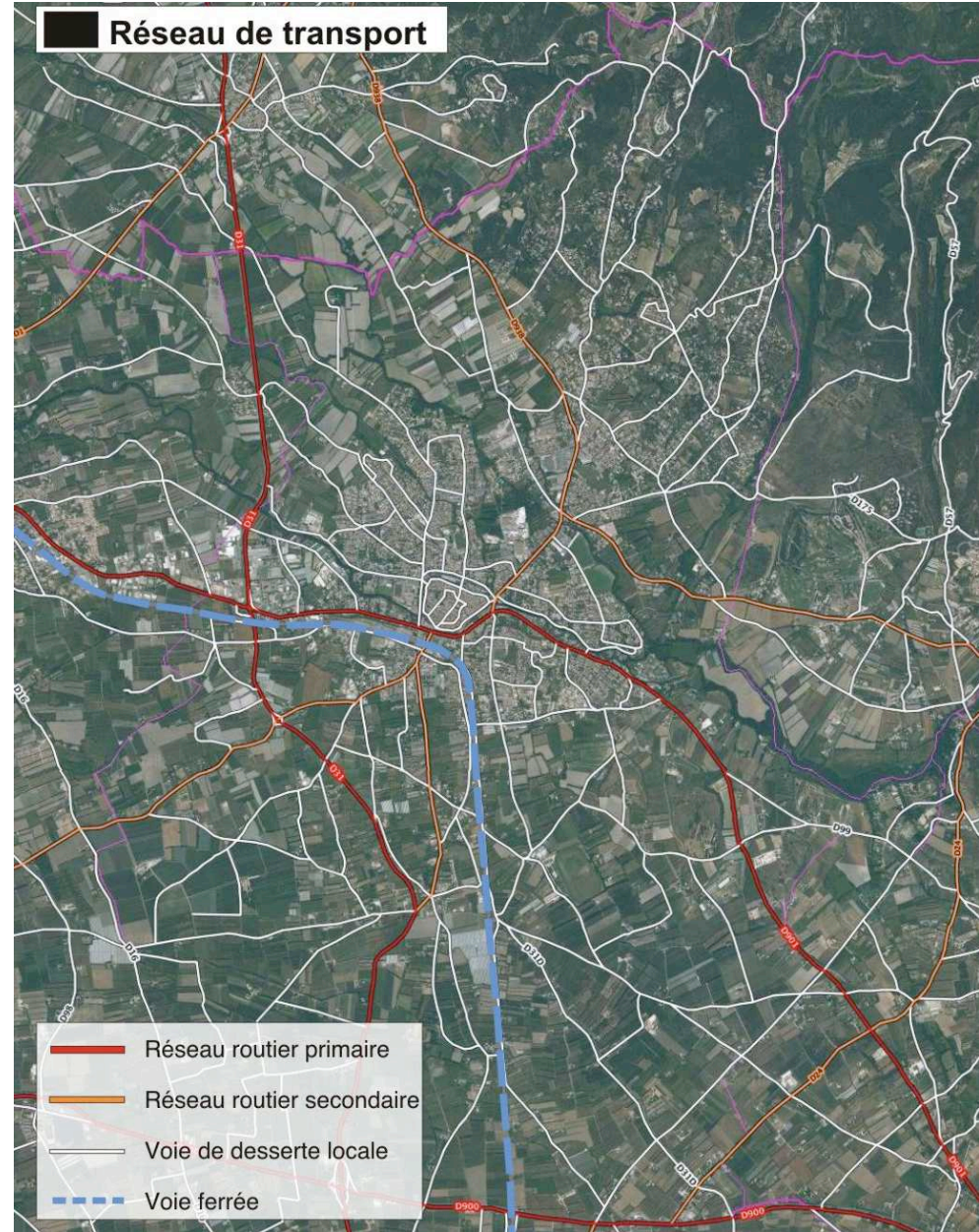
Les voies de desserte internes sont nombreuses, afin de satisfaire aux besoins en déplacements des habitants. Ce réseau se structure et s'améliore progressivement, mais certaines voies sont encore sous-dimensionnées ou irrégulières, d'autant que le trafic est important.

Comptages routiers



Nombre de véhicules par jour, DDT84, 2005

Réseau de transport

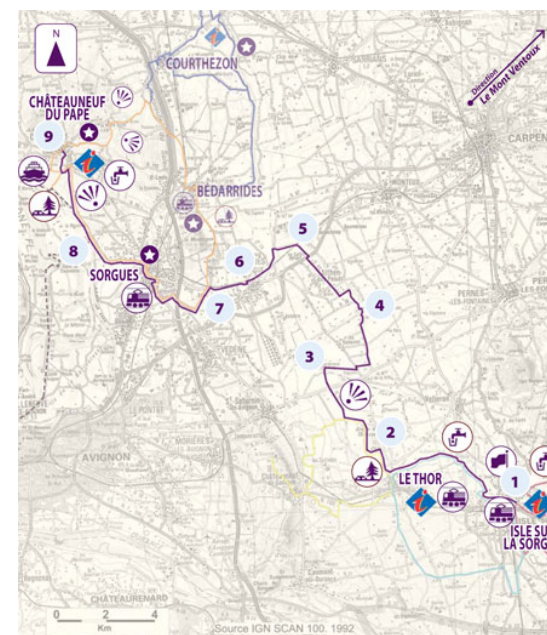
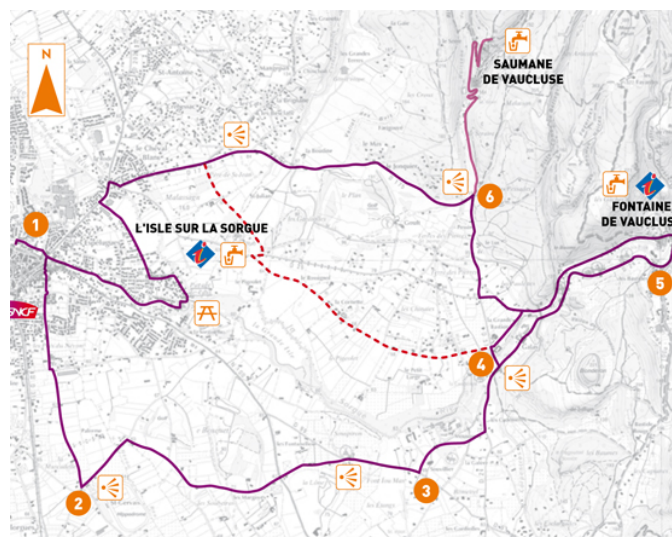
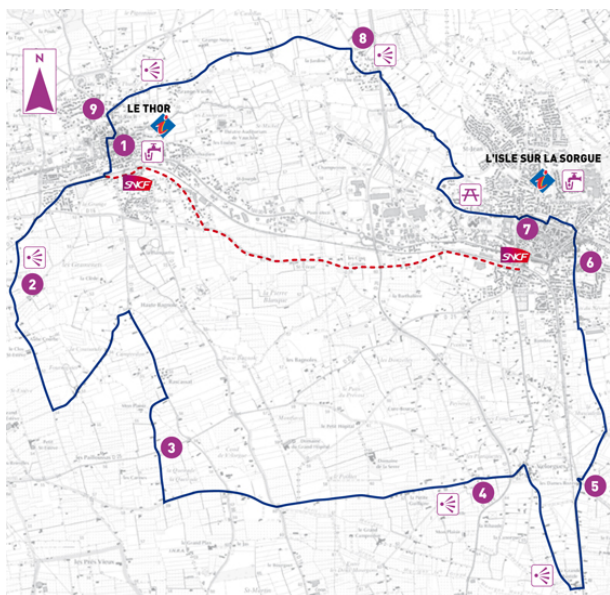


- Réseau routier primaire
- Réseau routier secondaire
- Voie de desserte locale
- - - Voie ferrée

➤ Les voies de circulation douce

La Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts du Vaucluse (CCPSMV) a en charge la réalisation des voies douces sur le territoire.

- Des circuits quotidiens permettent un déplacement alternatif parallèle à la Nationale 100 entre Châteauneuf et l'Isle sur la Sorgue, via Le Thor ; et parallèle à la D25. Néanmoins, la commune souffre d'un déficit en sentiers pour les petits déplacements quotidiens, au sein de la commune.
- Des emplacements réservés ont été déterminés lors du PLU afin d'étoffer ce réseau de liaisons douces/pistes cyclables.
- Des circuits touristiques permettent de découvrir la diversité des paysages.



Par ailleurs, il existe quelques sentiers de randonnée sur la commune. Aucun GR n'est recensé.

V - LES RÉSEAUX

Les cartes des réseaux sont présentées en annexe du PLU.

➤ **Le réseau d'eau potable**

La commune appartient au réseau collectif intercommunal, géré par le Syndicat des Eaux Durance-Ventoux. Dans l'ensemble, l'alimentation des zones desservies est satisfaisante.

Fin 2012, des travaux ont été réalisés afin de relier le quartier des Jonquiers, qui ne bénéficiait pas jusqu'alors de l'adduction d'eau potable.

➤ **Le réseau d'assainissement (source : Schéma Directeur d'Assainissement et actions récentes)**

La commune est desservie par 2 systèmes d'assainissement collectif distincts :

- Celui de **Villevieille, STEP de l'agglomération**, qui est équipé d'un réseau séparatif, et d'une unité de traitement de type boues activées en aération prolongée. Sa capacité nominale est de 40 000 EH. Cette station, mise en service en 1996 et implantée à l'Ouest de la commune est exploitée par SDEI Lyonnaise des eaux dans le cadre d'un contrat de délégation de service public (2008-2022). Elle traite en plus des eaux usées urbaines, les effluents de certains quartiers de la commune voisine de Saumane (convention depuis 1996).

Les rejets s'effectuent dans deux émissaires de la Sorgue. La station a fait l'objet d'un arrêté d'autorisation (n°1774) du 09 août 1994 pour une durée de 30 ans. Les effluents présentent une faible concentration en DBO5 qui confirme la dilution par les eaux claires parasites.

L'agglomération d'assainissement de « Villevieille » a été déclarée en 2011 non conforme à la directive ERU, pour non respect des normes de rejet. Un contrat tripartite (Commune, Agence de l'Eau, Préfet) relatif à la mise en conformité à la Directive « ERU » de la station d'épuration a été signé fin 2011. Des travaux permettant de mettre aux normes la station d'épuration sont en cours de réalisation.

Les prescriptions de l'arrêté d'autorisation actuel incluent un suivi de la qualité des eaux des deux milieux récepteurs concernés. Le futur arrêté devrait maintenir ces prescriptions.

En dépit des dysfonctionnements de la STEP de l'Isle sur la Sorgue, la qualité des eaux mesurée sur ces deux stations s'avère bonne à très bonne. On note quelques déclassements sur les matières azotées mais ces derniers se sont essentiellement produits en 2007, année d'étiage historique pour la Sorgue (avec un pic jamais observé depuis les 65 années de suivi de la Fontaine de Vaucluse). La Sorgue de Velleron a été considérée en bon état écologique et en très bon état chimique par l'Agence de l'Eau (alors que ce cours d'eau est sur-impacté par la répartition actuelle des rejets).

Actions réalisées et programmées pour la réduction des surcharges hydrauliques :

Depuis le 29 mars 2016, les établissements Rousselot ont déconnecté leurs effluents autres que domestiques du système de collecte de la commune. Ces effluents sont désormais traités sur leur propre système de traitement situé dans l'enceinte de l'entreprise.

- Celui du **hameau de Petit Palais**, doté d'un réseau séparatif, et d'une unité de traitement de type boues activées en aération prolongée d'une capacité nominale de 350 EH et mise en service en 1983.
Les boues produites font l'objet d'une valorisation agricole. Les sables et les graisses sont évacués vers un centre de traitement spécialisé.
Les produits du dégrillage sont mis en décharge.
L'agglomération d'assainissement de « Petit Palais » est déclarée conforme à la directive « Eaux Résiduaires Urbaines » (ERU).
La station d'épuration de Petit Palais a atteint son nominal pour le débit. Le raccordement de nouveaux effluents sera donc strictement limité aux extensions des habitations existantes déjà raccordées au réseau collectif.
Pour permettre les constructions nouvelles, l'assainissement non collectif sera toléré.

➤ **Les déchets**

La Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse assure le service d'élimination des déchets ménagers et assimilés. Le financement du service est principalement assuré par la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères.
Suivant la typologie de l'habitat, les fréquences de collecte varient en général de 1 à 6 fois par semaine. Les ordures ménagères sont incinérées, compostées ou enfouies. La CCPSMV se charge également de la collecte des déchets recyclables.
La collecte du verre s'effectue en apport volontaire. Les encombrants sont ramassés 1 fois par semaine.
Enfin, 2 déchèteries sont implantées sur les communes de Le Thor et de l'Isle-sur-la-Sorgue.

VI - LA DÉMOGRAPHIE

(Source : INSEE – RGP 2012)

1- L'ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
L'Isle-sur-la-Sorgue	9740	11508	12728	15564	16968	18799	18902
Communauté de communes	15597	18164	20957	25348	27730	31179	32161
Département	353966	390446	427343	467075	499665	538141	546314

	Evol. 68-75	Evol. 75-82	Evol. 82-90	Evol. 90-99	Evol. 99-07	Evol. 07-12
L'Isle-sur-la-Sorgue	18,2%	10,6%	22,3%	9,0%	10,8%	0,5%
Communauté de communes	16,5%	15,4%	21,0%	9,4%	12,4%	3,1%
Département	10,3%	9,4%	9,3%	7,0%	7,7%	1,5%

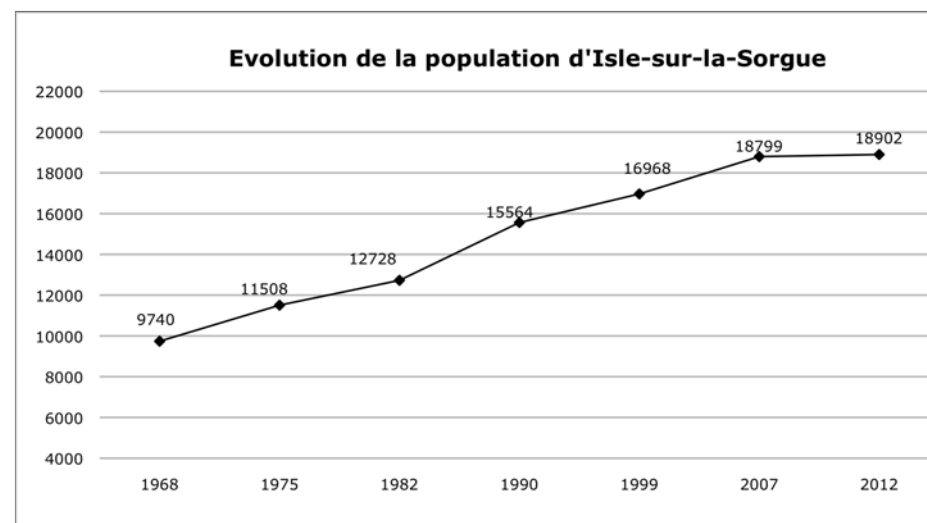
source: INSEE

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue compte 18 902 habitants au recensement de 2012 de l'INSEE.

L'historique démographique est caractérisé par une progression continue de la population de 1968 à 2012. Cette croissance régulière provient principalement de mouvements migratoires, la part due au mouvement naturel reste faible.

L'attractivité de la commune est donc très grande : elle a vu sa population doubler en 40 ans.

Sur la dernière période, néanmoins, on remarque une stagnation de la progression démographique.



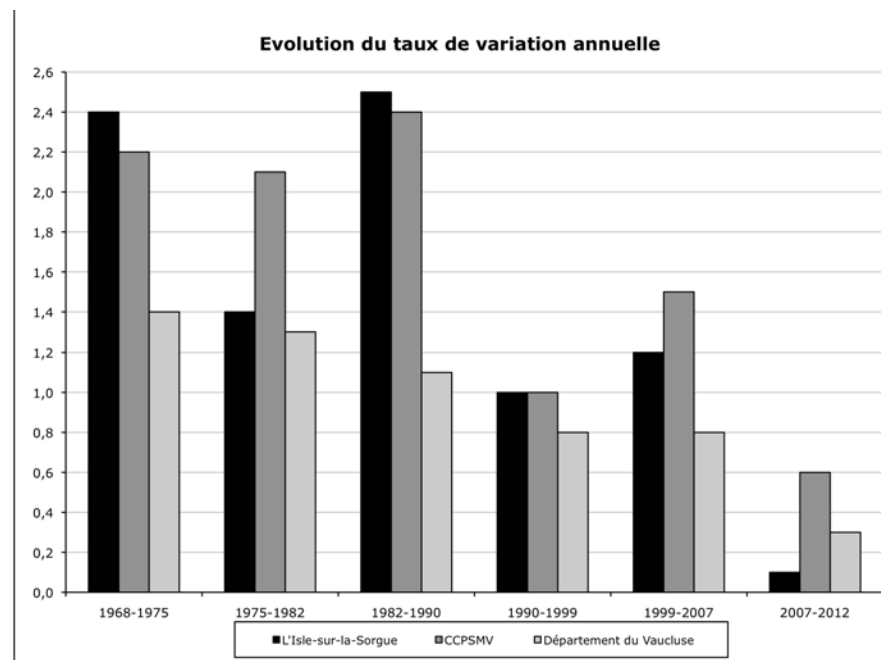
La progression démographique se retrouve également à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays des Sorgues et Monts de Vaucluse.

Les variations démographiques sont similaires avec pic entre 1982 et 1990 (respectivement 22,3% et 21%).

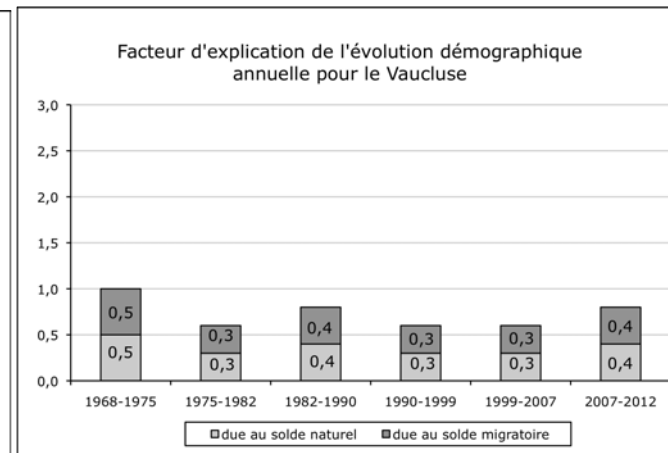
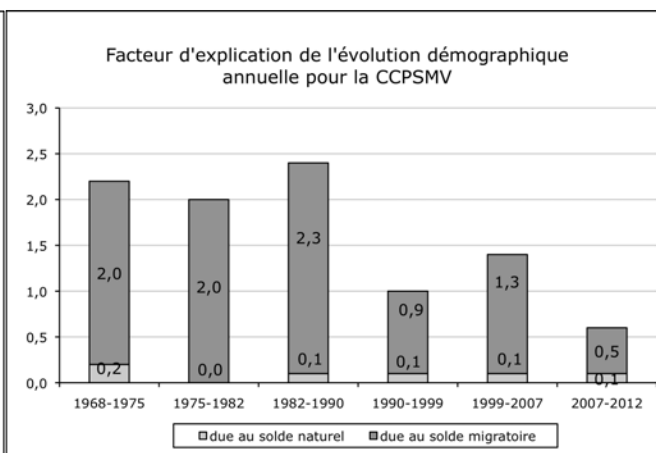
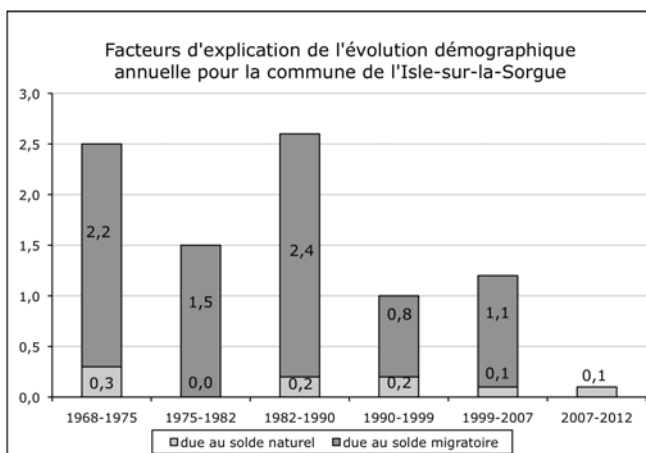
On constate néanmoins que la communauté de communes se démarque entre 1975 et 1982 ainsi qu'entre 1999 et 2008, avec un taux de variation annuelle plus fort en comparaison avec les autres territoires de référence.

A l'échelle départementale, les variations de population sont plus lissées.

Le ralentissement de la croissance observé pour la commune entre 2007 et 2012 ne se retrouve pas de manière si forte dans la communauté de communes.



Dans la commune comme dans la CCPSMV, l'évolution démographique est principalement due au solde migratoire (différentiel entre populations entrantes et populations sortantes), ce qui démontre l'attractivité du territoire.



2- LA STRUCTURE PAR ÂGES

Structure par âges

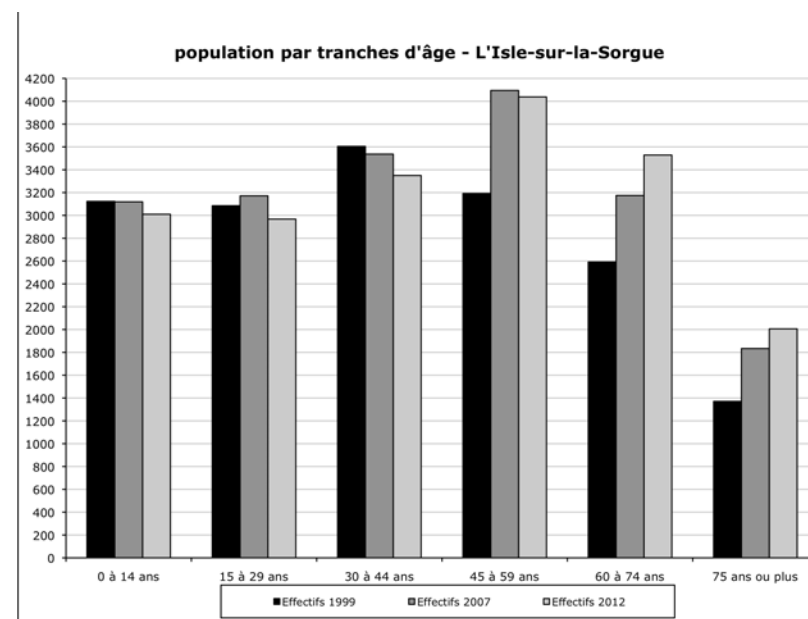
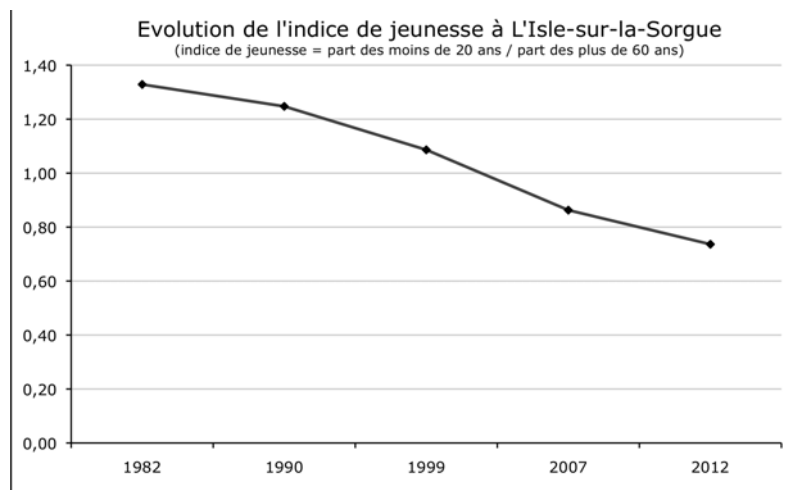
	L'Isle-sur-la-Sorgue					
	Effectifs 1999	%	Effectifs 2007	%	Effectifs 2012	%
0 à 14 ans	3123	18,4	3119	16,5	3010	15,9
15 à 29 ans	3085	18,2	3172	16,8	2968	15,7
30 à 44 ans	3605	21,2	3537	18,7	3350	17,7
45 à 59 ans	3192	18,8	4095	21,6	4038	21,4
60 à 74 ans	2592	15,3	3175	16,8	3529	18,7
75 ans ou plus	1371	8,1	1834	9,7	2006	10,6

source:INSEE

Dans l'ensemble, la population en 2012 de l'Isle-sur-la-Sorgue est relativement jeune avec 31% de moins de 30 ans et un faible pourcentage des plus de 75 ans (10,6%).

Cependant, l'évolution entre les trois derniers recensements démontre un vieillissement de la population. Les trois tranches d'âge les plus jeunes (de 0 à 44 ans) connaissent une baisse tandis que les trois tranches d'âge les plus âgées (45 à 75 ans et plus) sont en hausse.

L'évolution de l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) confirme ce vieillissement observé de la population. Il est passé de 1,3 en 1982 à 0,75 en 2012. Cette diminution se fait lentement mais de manière progressive.



3- LES MÉNAGES

Nombre et population des ménages à L'Isle-sur-la-Sorgue

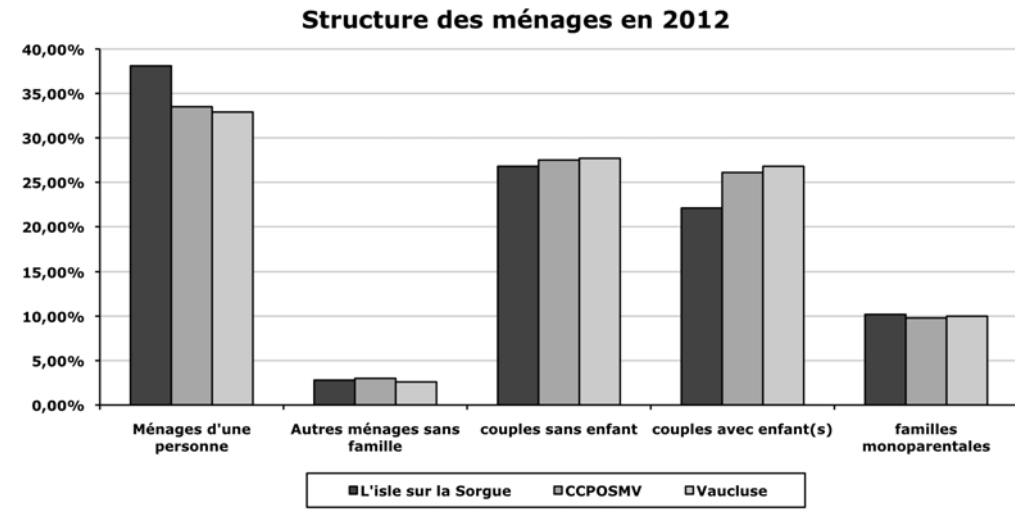
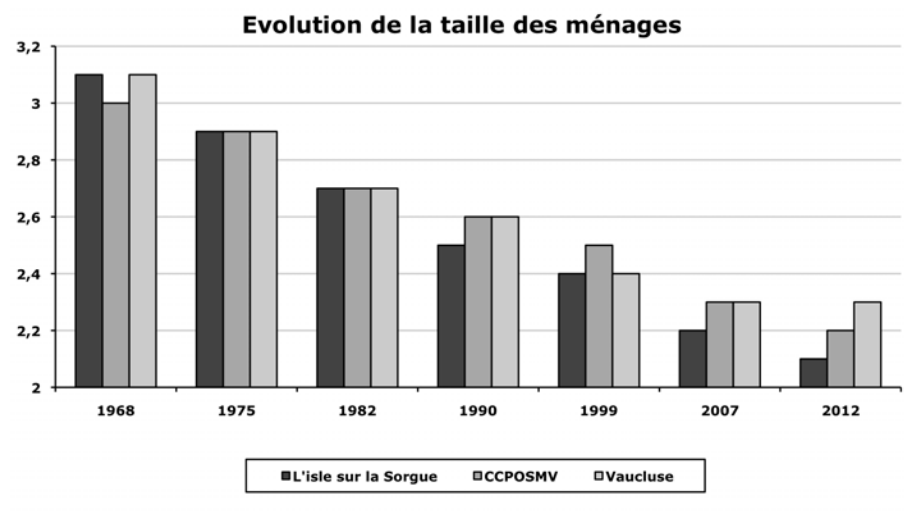
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
nombre de ménages	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	6928	8395	8854
population des ménages	n.c.	n.c.	n.c.	n.c.	16732	18599	18557
taille moyenne des ménages	3,1	2,9	2,7	2,5	2,4	2,2	2,1

source:INSEE

En 2012, l'Isle sur la Sorgue comptait 8854 ménages. Comme à l'échelle nationale, cette augmentation du nombre de ménages s'accompagne d'une diminution de leur taille : elle est passée de 3,1 personnes en 1968 à 2,1 personnes en 2012.

Depuis plusieurs décennies, la part des petits ménages de l'Isle sur la Sorgue a tendance à augmenter alors que la part des ménages plus grands tend à diminuer.

Cette évolution implique une diversification des besoins en logements : outre l'accueil des familles dans de grands logements, il convient de répondre aux besoins des petits ménages et de leur proposer une offre de logements plus petits.



VII - LES LOGEMENTS

1- LES STOCKS

(Source : INSEE)

1.1- La structure du parc de logements

Structure du parc de logements

L'Isle-sur-la-Sorgue								
	1999	part (%)	2007	part (%)	Evol. 99-07	2012	part (%)	Evol. 07-12
résidences principales	6917	89,1	8529	88,9%	23,3%	8855	85,6%	3,8%
résidences secondaires	361	4,6	543	5,7%	50,4%	787	7,6%	44,9%
logements vacants	488	6,3	522	5,4%	7,0%	708	6,8%	35,6%
Total	7766		9595		23,6%	10350		7,9%

Communauté de communes								
	1999	part (%)	2007	part (%)	Evol. 99-07	2012	part (%)	Evol. 07-12
résidences principales	11014	89,2	13631	88,7%	23,8%	14278	85,5%	4,7%
résidences secondaires	578	4,7	911	5,9%	57,6%	1392	8,3%	52,8%
logements vacants	757	6,1	819	5,3%	8,2%	1025	6,1%	25,2%
Total	12349		15361		24,4%	16695		8,7%

Département du Vaucluse								
	1999	part (%)	2007	part (%)	Evol. 99-07	2012	part (%)	Evol. 07-12
résidences principales	200149	85,3	228229	84,7%	14,0%	236594	83,1%	3,7%
résidences secondaires	16374	7	19487	7,2%	19,0%	20985	7,4%	7,7%
logements vacants	18008	7,7	21752	8,1%	20,8%	27167	9,5%	24,9%
Total	234531		269468		14,9%	284746		5,7%

source: INSEE

La très grande majorité des logements de la commune sont des résidences principales (85,6%). Les résidences secondaires ne représentent que 7,6%, mais sont en progression constante et importante depuis 1999 (+50,4% puis +44,9%).

La part des résidences principales qui était en forte progression à l'Isle-sur-la-Sorgue (+23,3%) entre 1999 et 2007 n'augmente plus que faiblement entre 2007 et 2012 (+3,8%).

Ces résultats se retrouvent à l'échelle de la Communauté de Communes.

Au niveau départemental, la hausse des résidences principales et secondaires est moins prononcée, laissant la place à une forte augmentation de logements vacants avec +20,8%. Ce taux est très important, nettement au-dessus de la limite de tension, représentant 9,5% en 2012. Il est de 6,8% dans la commune et 6,1% dans la communauté de communes, dépassant légèrement la limite de tension. L'augmentation des logements vacants est tout de même importante entre les deux derniers recensements dans la commune (+35,6%) et dans une moindre mesure dans la communauté de communes (+25,2%).

1.2- - les caractéristiques des résidences principales

➤ La typologie

Types de logements

	L'Isle-sur-la-Sorgue							
	nbr. (1999)	%	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	nbr. (2012)	part (%)	Evol. 07-12
maisons	5626	72,4%	6495	67,7%	15,4%	6788	65,6%	4,5%
appartements	1792	23,1%	3066	32,0%	71,1%	3452	33,4%	12,6%

	Communauté de communes							
	nbr. (1999)	%	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	nbr. (2012)	part (%)	Evol. 07-12
maisons	9648	78,1%	11150	72,6%	15,6%	11864	71,5%	6,4%
appartements	2197	17,8%	4111	26,8%	87,1%	4679	28,5%	13,8%

	Département du Vaucluse							
	nbr. (1999)	%	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	2012	part (%)	Evol. 07-12
maisons	158208	67,5%	175489	65,1%	10,9%	183497	64,4%	4,6%
appartements	69055	29,4%	91633	34,0%	32,7%	98859	34,7%	7,9%

source:INSEE

En 2012, 65,6% des logements étaient des maisons contre 33,4% des appartements. La proportion de ces derniers est en forte progression depuis 1999. A titre de comparaison, la CCPSMV compte une part légèrement plus faible d'appartements (28,5%) mais avec une progression encore plus forte qu'à l'échelle communale.

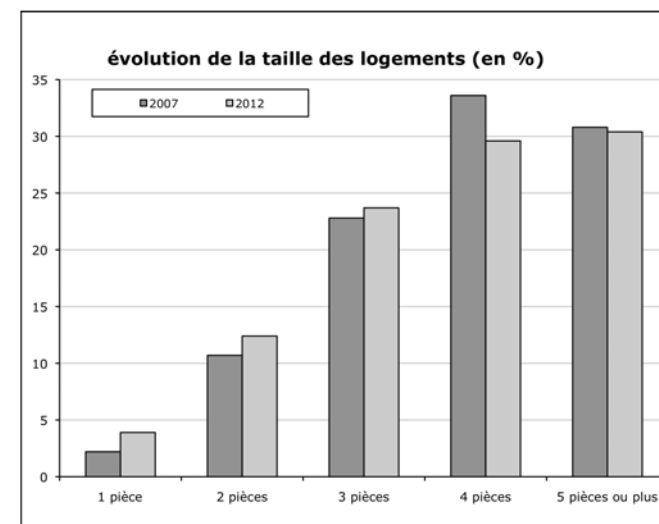
Dans l'ensemble du département, la part des appartements est plus élevée mais avec une progression plus mesurée entre les deux derniers recensements.

➤ La composition des logements

Les petits logements (1 et 2 pièces) ne représentent que 16,3% du parc total; ils sont néanmoins en progression.

A l'inverse, les grands logements (4 pièces et plus) représentent 60% du parc, mais leur part est en diminution.

Cette tendance s'observe depuis 1999.



➤ Le statut d'occupation

Le statut de propriétaire au recensement 2012 dans la commune dépasse celui de locataire avec 54,7% contre 42,1%. Les mêmes résultats se retrouvent à l'échelle départementale. La communauté de communes, quant à elle, affiche un pourcentage plus élevé de propriétaires. Néanmoins, aux échelles communale et intercommunale, la progression du statut de locataire dépasse celle du statut de propriétaire.

Le parc locatif de l'Isle-sur-la-Sorgue se développe, passant de 2707 locataires en 1999 à 3725 en 2012.

Dans la commune, la part de logements locatifs aidés est de 14%, ce qui représente un tiers du parc locatif. Ce résultat a affiché une forte augmentation de 26,9% entre 1999 et 2007. Depuis, le nombre de logements sociaux est resté sensiblement inchangé.

Leur part est moins élevée dans le Vaucluse (11,8%) et dans la Communauté de Communes (10,6%).

Statut d'occupation

	L'Isle-sur-la-Sorgue							
	nbr. (1999)	%	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	nbr. (2012)	part (%)	Evol. 07-12
propriétaire	3818	55,2%	4721	55,4%	23,7%	4845	54,7%	2,6%
locataire	2707	39,1%	3508	41,1%	29,6%	3725	42,1%	6,2%
dont logt. locatif aidé	970	14,0%	1231	14,4%	26,9%	1234	13,9%	0,2%
logé gratuitement	392	5,7%	300	3,5%	-23,5%	285	3,2%	-5,0%

	Commnauté de communes							
	nbr. (1999)	%	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	nbr. (2012)	part (%)	Evol. 07-12
propriétaire	6575	59,7%	8218	60,3%	25,0%	8575	60,1%	4,3%
locataire	3804	34,5%	4948	36,3%	30,1%	5266	36,9%	6,4%
dont logt. locatif aidé	1190	10,8%	1510	11,1%	26,9%	1519	10,6%	0,6%
logé gratuitement	635	5,8%	465	3,4%	-26,8%	437	3,1%	-6,0%

	Département du Vaucluse							
	nbr. (1999)	%	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	nbr. (2012)	part (%)	Evol. 07-12
propriétaire	105806	52,9%	126266	55,3%	19,3%	131698	55,7%	4,3%
locataire	83100	41,5%	94390	41,4%	13,6%	97683	41,3%	3,5%
dont logt. locatif aidé	26568	13,3%	27550	12,1%	3,7%	27911	11,8%	1,3%
logé gratuitement	11243	5,6%	7573	3,3%	-32,6%	7213	3,0%	-4,8%

source:INSEE

2- LES FLUX

Source : Ministère de l'écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement – données SIT@DEL2

Entre 2001 et 2013, il s'est construit 1052 logements, soit 81 par an.

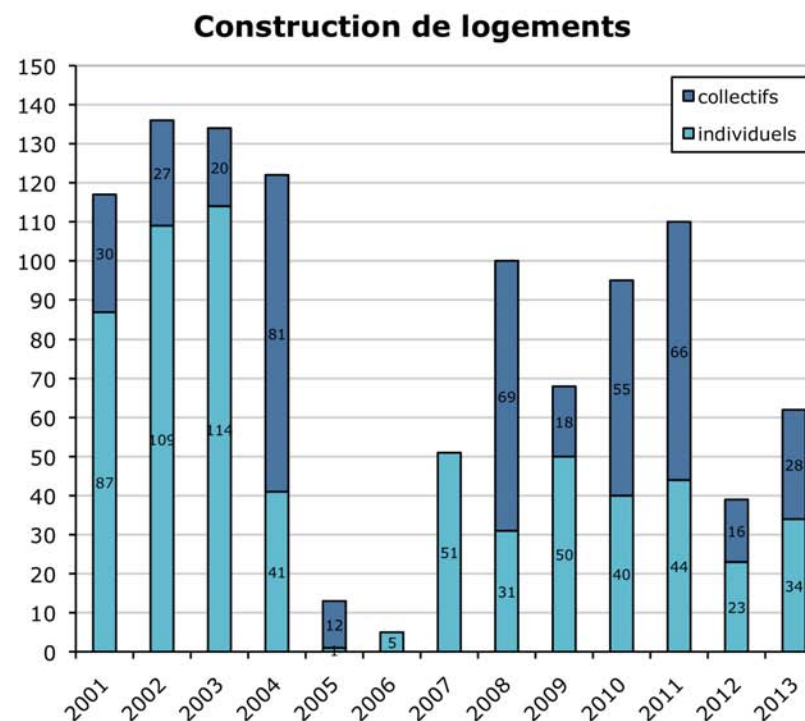
La construction de logements se répartit de la façon suivante : 40% pour les logements collectifs, 60% pour les constructions individuelles (pures ou groupées).

Il est possible d'estimer le « **point-mort** », qui est le nombre de logements théorique à construire qui permettrait de maintenir le chiffre de population stable au niveau de 2012, toutes choses égales par ailleurs. Il prend en compte trois facteurs : le renouvellement du parc pour remplacer les logements anciens détruits et tenir compte des changements d'affectation des surfaces bâties (commerciales, logement, bureaux...); la variation des résidences secondaires et des logements vacants ; et enfin, le desserrement des ménages.

Au-delà du point-mort, les logements construits participent à « **l'effet démographique** » soit à la croissance de population.

Le calcul fait apparaître une demande théorique évaluée à **22 logements par an** sur la période 1999-2012. (2)

Sur la période 1999-2007, le point mort avait été évalué à 5. Cette différence s'explique par l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires entre les recensements de 2007 et 2012.



2 La formule pour estimer le point mort est la suivante :

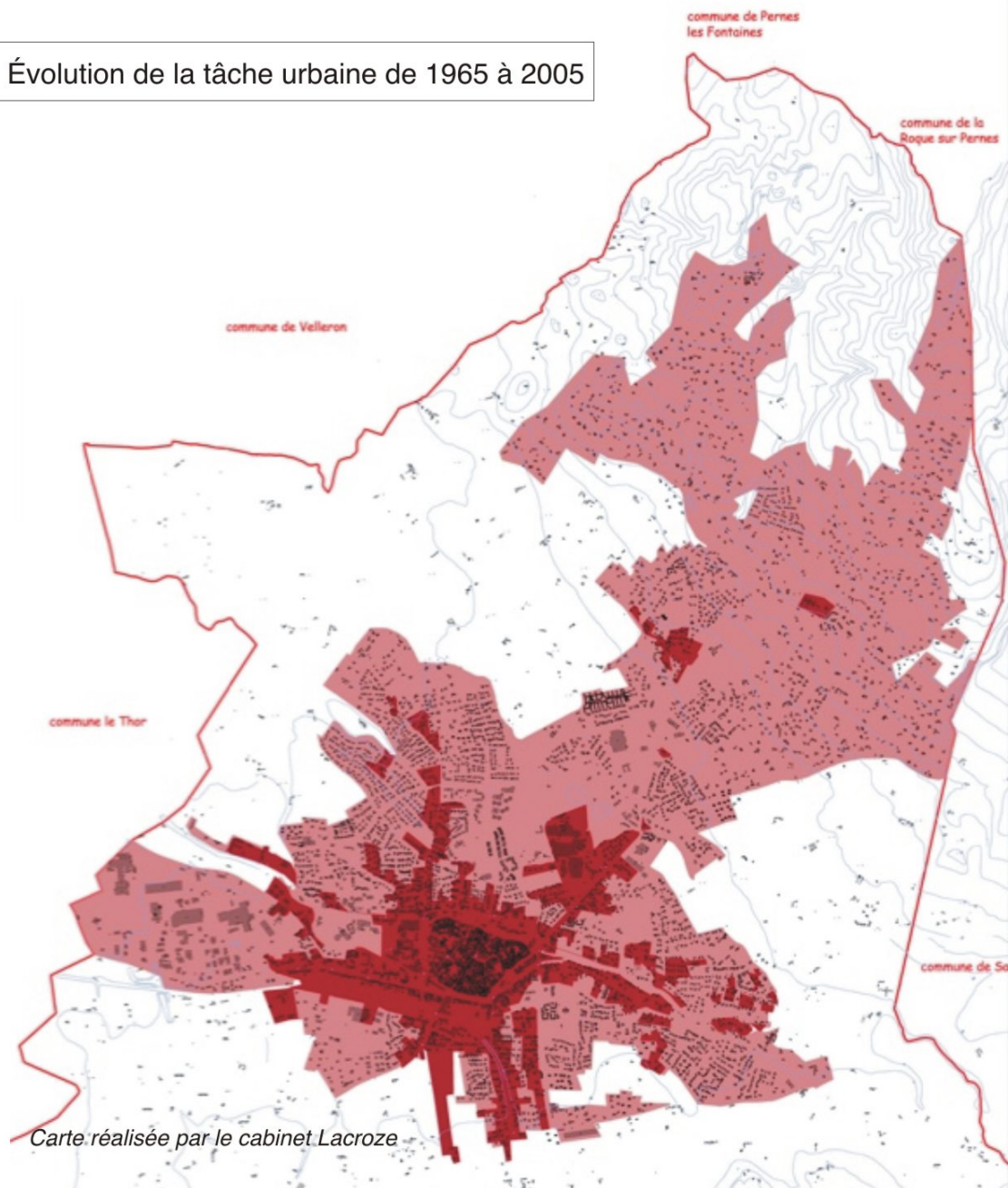
Renouvellement (R) = nb construct° neuves entre 1999 et 2012 (SITADEL) – différence du nombre total de logt (99/12) (INSEE)

Desserrement des ménages (D) = (pop des ménages en 1999 / taille des ménages 2012) – nb résidences principales en 1999

Variat° résidences secondaires & logements vacants (RSLV) = diff° nb résdces secondaires (2012-1999) + diff° nb log vacants (2012-1999)

Point mort (99/12) = (R + D + RSLV) / nombre d'années

■ Évolution de la tâche urbaine de 1965 à 2005



Cette carte montre l'évolution de la tâche urbaine à l'Isle sur la Sorgue entre 1965 et 2005. Elle fait apparaître la très forte croissance de l'urbanisation de ces dernières décennies.

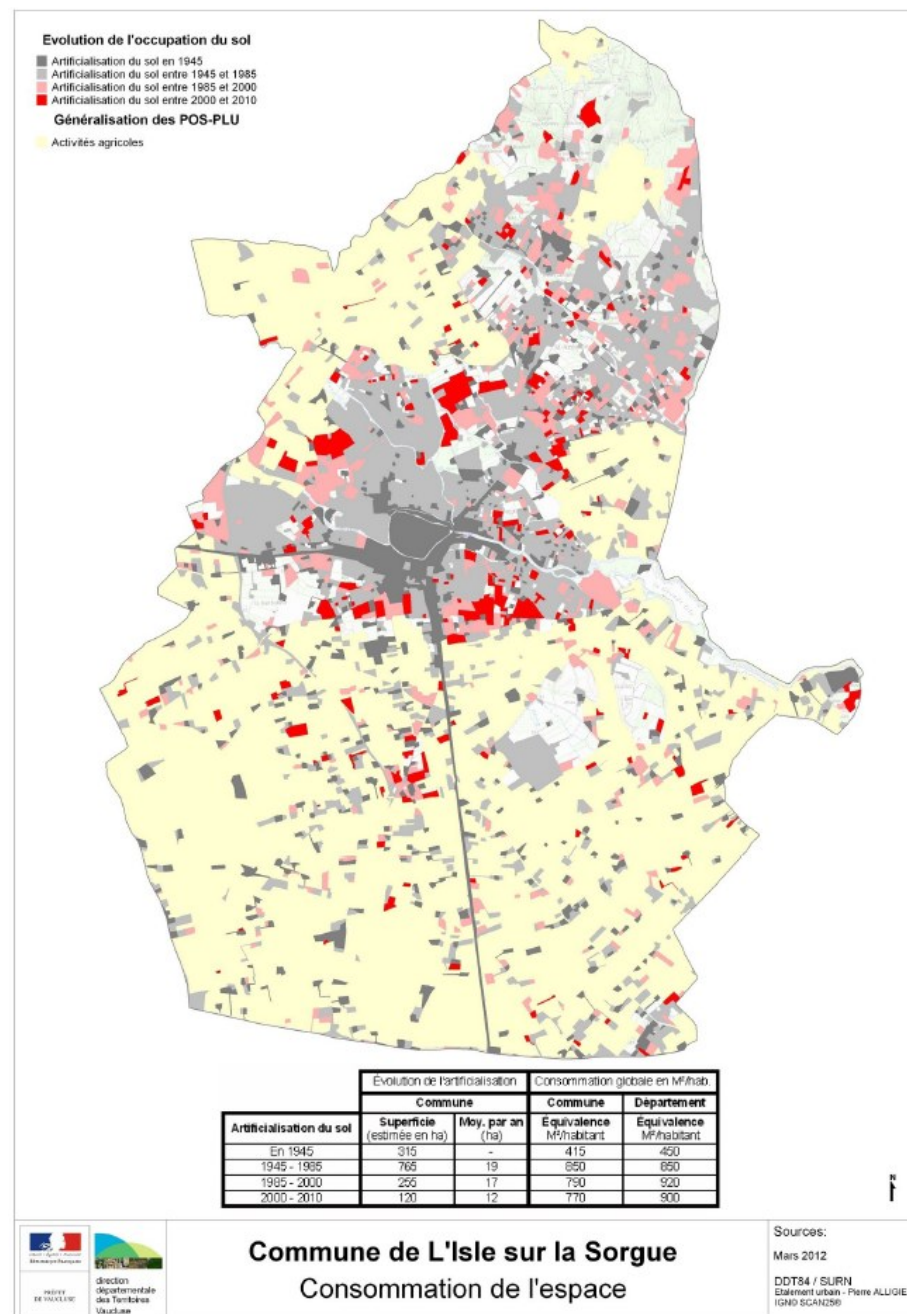
La surface agglomérée a été multipliée par 6 : elle était de 175 ha en 1965. Elle est d'environ 1000 ha aujourd'hui.

3- LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le Porter à Connaissance de l'Etat a fait l'analyse de l'artificialisation du sol depuis 1945.

Entre 2000 et 2010, 120 hectares de terres ont été bâtis.

La consommation d'espace est principalement due à l'habitat (80%).



COMPARAISON DES CADASTRES DE 2011 ET 2014

Depuis l'entrée en vigueur du PLU, il y a peu d'évolutions notables sur le cadastre. La carte ci-contre est une comparaison des cadastres de **2011 et de 2014**.

Les bâtiments apparaissant en rouge ont été construits postérieurement à 2011.

- deux opérations de logements au Sud de la commune dans le quartier des Névens
- une opération à la Barthalière
- on remarque quelques constructions éparses au sein du tissu bâti.

Au total, les nouvelles constructions représentent une surface de 5 hectares.

Concernant les équipements, le collège apparaît sur le cadastre, ainsi qu'une extension du lycée agricole.

Au nord du canal de Carpentras, les tâches rouges correspondent à des extensions de constructions existantes, ou à des annexes et dépendances.

Dans la zone agricole, les évolutions correspondent également pour la plupart à des extensions ou annexes.

■ Nouvelles constructions



VIII - LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1- L'EMPLOI

1.1- Population active et chômage

	Population active totale	Taux d'activité	Nombre de chômeurs	Taux de chômage		Proportion des actifs travaillant sur la commune
				l'Isle/Sorgue	Vaucluse	
2012	8574	45,4%	1351	15,8%	15,8%	41,6%
2007	8241	43,5%	1196	14,5%	14,1%	43,0%
1999	7131	42,0%	1226	17,2%	16,4%	53,4%
1990	6470	41,6%	883	13,6%	13,9%	56,7%
1982	5054	39,7%	581	11,5%	10,8%	64,4%

En 2012, moins de la moitié de la population de l'Isle sur la Sorgue est active (45,4%). Ce taux est semblable à celui du département.

La part des actifs est en constante augmentation depuis 1982.

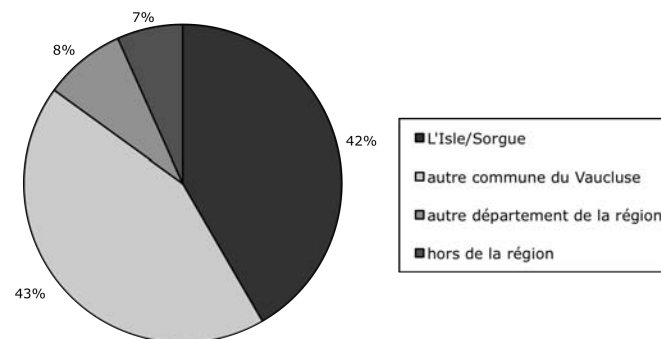
Le taux de chômage, qui avait baissé entre 1999 et 2008, remonte entre les deux derniers recensements. Il représente 15,8% de la population âgée de 15 à 64 ans en 2012. Depuis 1982, ces taux sont sensiblement les mêmes que ceux observés dans le département.

1.2- Lieu de travail des actifs

41,6% des Islois travaillent dans leur commune de résidence. En 1999, ils étaient plus de la moitié.

L'autre grande part des actifs (43%) travaille dans le département du Vaucluse. Avignon est un pôle d'emploi important pour les Islois.

Lieu de travail des habitants



2- LES ACTIVITÉS

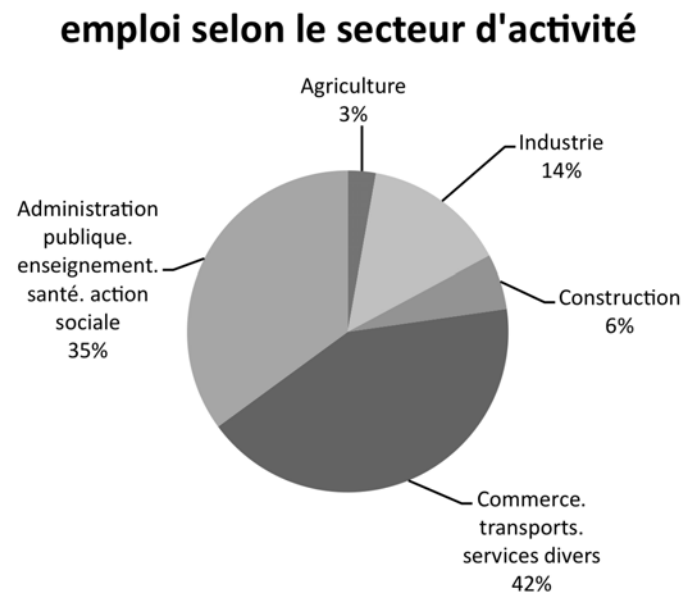
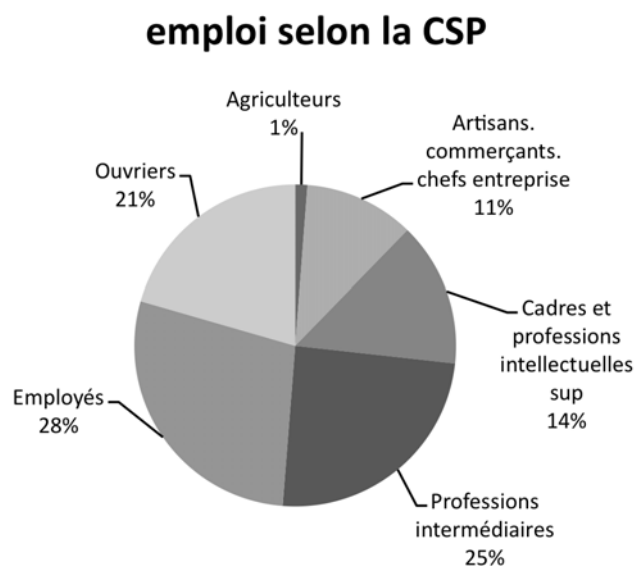
2.1- Les secteurs d'activités

Selon l'INSEE, la commune compte, en 2012, 7220 actifs ayant un emploi.

Les catégories socio-professionnelles les plus représentées sont les employés, les professions intermédiaires et les ouvriers. Les cadres et professions intellectuelles représentent 14% des actifs, les artisans-commerçants 11% et les agriculteurs 1%.

Les actifs de L'Isle-sur-la-Sorgue travaillent principalement dans les secteurs d'activité suivants :

- commerces, transports, services
- administration publique, enseignement, santé, action sociale
- industrie.



2.2- L'emploi privé

Selon Unistatis (données sur l'emploi salarié privé), la commune compte, en 2009, 524 établissements privés employant 3160 salariés.

Avec un total de 727 salariés pour 132 établissements, ce sont les commerces qui emploient le plus de monde sur la commune. L'hébergement et la restauration sont le deuxième secteur d'emploi, avec 358 employés pour 65 établissements.

Les activités spécialisés, sciences et techniques, emploient un grand nombre de salariés : 313 salariés pour 61 établissements. L'usine Rousselot (fabrication de gélatine) participe pour beaucoup à cette place.

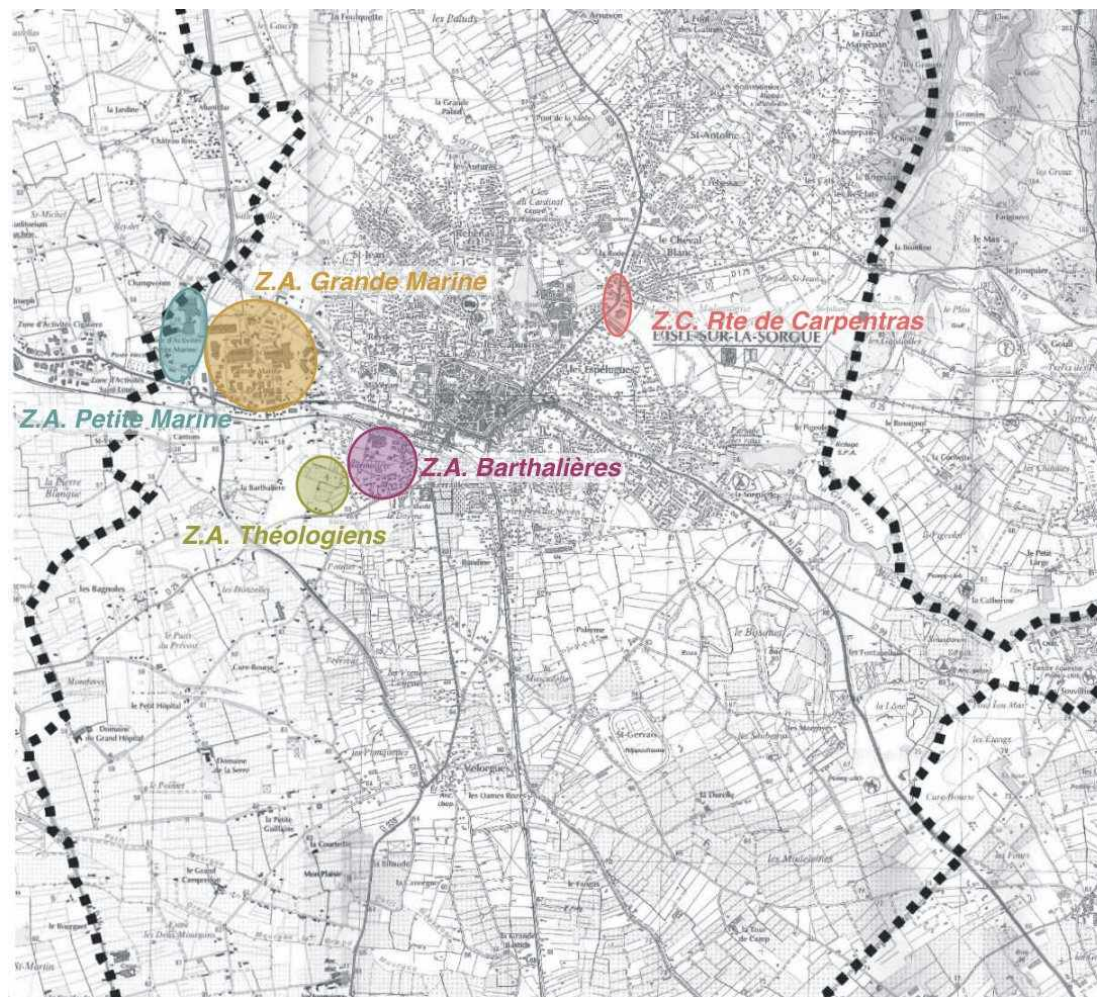
Libellé A17	nombre d'établissements	nombre de salariés
Fabrication aliments, boisson	20	485
Fabrication de matériels de transport	1	4
Fabrication autres produits industriels	29	321
Construction	62	174
Commerce , répar. automobile & motorcycle	132	727
Transports et entreposage	15	144
Hébergement et restauration	65	358
Information et communication	9	19
Activités financières et d'assurance	18	75
Activités immobilières	21	50
Act. spécialisés., sci. & techn., services adm.	61	313
Admin. pub., enseign., santé & action soc.	45	345
Autres activités de services	46	145
Total	524	3160

2.3- Les Zones d'Activités

Plusieurs zones d'Activités sont implantées sur la commune de l'Isle sur la Sorgue :

- la ZA de la Petite Marine
- la ZA de la Grande Marine
- la ZA des Théologiens
- la ZA de la Barthalières – les Ferrailles
- la Zone Commerciale Route de Carpentras

Au total, elles occupent une surface d'environ 75 hectares.



2.4- L'agriculture

➤ *Les données chiffrées*

Au recensement agricole de 2010, la commune comptait 88 exploitations agricoles avec une SAU (surface agricole utilisée) de 1497 hectares, soit en moyenne 17 ha par exploitation.

Comme sur le reste du territoire national, le nombre d'exploitation est en diminution (il y en avait 134 au recensement de 2000 et 248 en 1988).

Entre les deux derniers recensements, la diminution du nombre d'exploitations est de 35%.

Les terres labourables représentent plus d'un tiers (37%) de la surface agricole. Les cultures représentent plus de la moitié (56%).

	2010	2000	1988
nombre d'exploitations agricoles	88	134	248
travail dans les exploitations (en UTA)	350	383	492
Superficie Agricole Utilisée (en ha)	1497	1603	2066
cheptel	210	170	383
terres labourables	565	591	419
cultures permanentes	838	899	1272
superficie toujours en herbe	20	57	117

source : RGA 2010

En 2007, la commune a fait réaliser par la Chambre d'Agriculture une étude afin d'analyser le contexte agricole, de dégager les principaux enjeux et de formuler des propositions et recommandations pour l'avenir.

Cette étude a été prise en compte lors du travail d'élaboration du PLU.

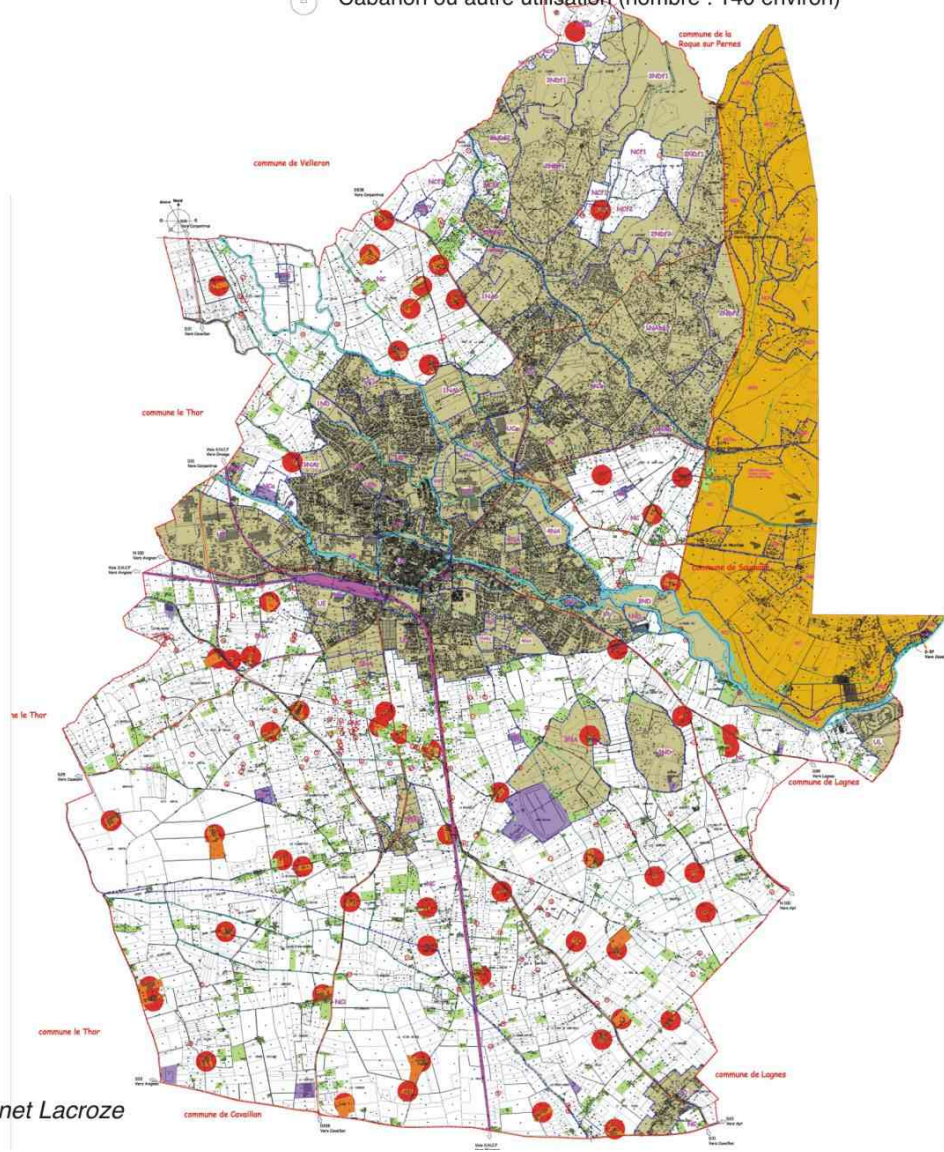
➤ *Les pressions*

Les terres agricoles représentent près de 40 % de l'ensemble du territoire. Cet espace est particulièrement morcelé et comporte un nombre important de constructions dont l'usage n'est pas lié à l'agriculture d'origines suivantes :

- les constructions d'origine agricole, après leurs liens à ce patrimoine, elles ont fait l'objet d'un détachement pour être vendues et occupées en habitation, par des citoyens.
- les constructions ou installations nouvelles, réalisées principalement dans les années 1970 – 1980. C'est l'époque du mitage, l'analyse des constructions existantes fait apparaître combien ce phénomène est important sur le territoire agricole.

Inventaire des constructions en zone agricole

- Siège d'exploitation agricole
- Activité non liée à l'agriculture (nombre : 10 environ)
- Constructions à usage d'habitation (nombre : 600 environ)
- Construction sans affectation particulière
- Cabanon ou autre utilisation (nombre : 140 environ)



Carte réalisée par le cabinet Lacroze

➤ **Le tourisme**

La commune, qui bénéficie d'un large attrait touristique, dispose de plusieurs structures d'accueil.

Les deux principales zones d'accueil touristique sont :

- le village-vacances du Domaine de Mousquety, avec une capacité d'accueil de 300 personnes;
- le camping et l'hôtel, en bord de Sorgue, au partage des eaux.


Au total, la commune compte :

- 7 hôtels à l'Isle sur la Sorgue, soit : 340 nuitées
- 2 résidences hôtelières : 450 nuitées
- 2 campings, soit : 164 emplacements
- 177 gîtes et chambres d'hôtes


Hôtels :

Best Western-Domaine de la Petite Isle	★★★	L'Isle sur la Sorgue	50 chambres et 8 suites	871, Route d'Apt		
Le Mas de Curebourse	★★★	L'Isle sur la Sorgue	13 chambres et 1 suite	120 Chemin de la Serre Carrefour de Velorgues	Ouvert du 15 janvier au 31 décembre	
Les Névens	★★★	L'Isle sur la Sorgue	44 chambres	205, chemin des Névens	Ouvert du 25 janvier au 15 décembre	
Cantosorgue	★★★	L'Isle sur la Sorgue	35 chambres	Cours Fernande Peyre B.P. 75 – Route de Carpentras		
Les Terrasses du Bassin		L'Isle sur la Sorgue	8 chambres	2 avenue du Général de Gaulle	Ouvert du 11 février au 20 décembre	
Le Cours d'Eau		L'Isle sur la Sorgue	7 chambres			
La Gueulardière		L'Isle sur la Sorgue	5 chambres	1, cours René Char	Ouvert du 15 janvier au 20 décembre	

Résidences hôtelières :

Belambra Club	★★★ ★	L'Isle sur la Sorgue	136 chambres	Domaine de Mousquety	Ouvert d'avril à octobre et vacances de Noel	
L'Oustau de Sorgue	★★★ ★	L'Isle sur la Sorgue	13 appartements 73 villas	354 route de Fontaine		

Camping :

La Sorguette	★★★	L'Isle sur la Sorgue	164 emplacements	Route d'Apt	Ouvert du 15 mars au 15 octobre	
---------------------	-----	----------------------	------------------	-------------	------------------------------------	---

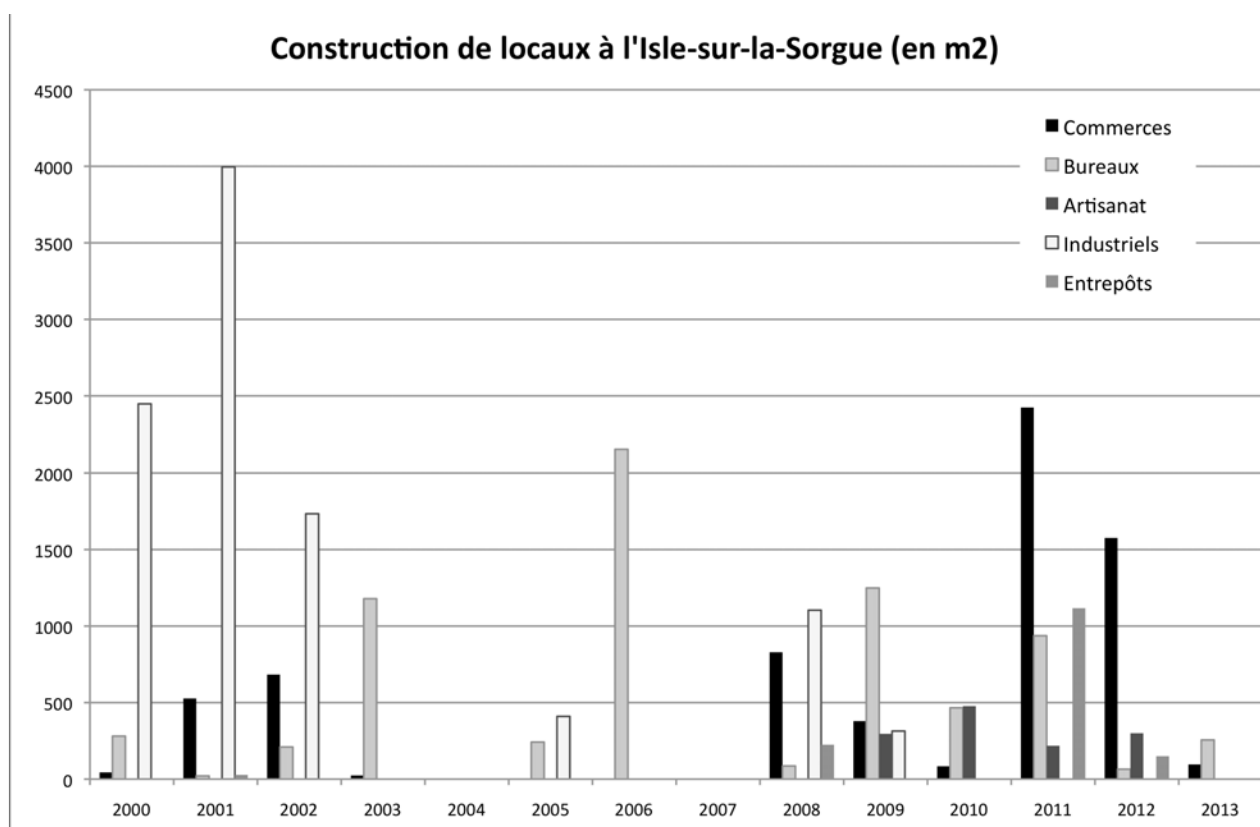
3- LA CONSTRUCTION DE LOCAUX

Entre 2000 et 2009, il s'est construit 26 630 m² de bâtiments d'activités à l'Isle-sur-la-Sorgue, soit 1902 m² par an. Il n'y a peu de construction de local artisanal, et d'entrepôt à l'Isle sur la Sorgue sur cette période.

Aucun local d'activités n'a été construit en 2004 et 2007.

Les locaux commerciaux : 6 666 m² en 14 ans, soit une moyenne annuelle de 476 m².

De 2004 à 2007, aucun local commercial n'a été construit, suivi de plusieurs pics en 2008, 2011 et 2012.



Les bureaux : 7 147 m² en 14 ans, soit une moyenne annuelle de 510 m².

Trois pics de construction : en 2003 → 1 179 m²
en 2006 → 2 155 m²
en 2009 → 1 249 m²

Les locaux à vocation industrielle : 10 006 m² en 14 ans, soit 715 m² par an.

Deux pics de construction en 2000 et 2001 avec 3 996 m² de locaux construits, et 2 448 m².

Sur l'ensemble des constructions de locaux entre 2000 et 2013, les bâtiments industriels représentent 38%, les bureaux 27% et les commerces 25%. Les locaux d'artisanat et les entrepôts ne représentent que 4,5% et 5,5%.

CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Identification des Besoins

Définition des Objectifs

Compatibilité avec les principes de développement durable

Perspectives d'Évolution

I - LES BESOINS

L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement ainsi que le diagnostic socio-économique ont permis de mettre en relief les besoins suivants :

1- EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Sur la période 2000 à 2013, le rythme de construction, fortement soutenu, a été de 81 logements par an.

En 40 ans, 825 hectares de terres agricoles ont été consommés. Il est donc nécessaire de modérer la consommation foncière qui entraîne à terme la disparition de l'espace agricole.

En prenant en compte les contraintes physiques et écologiques liées au territoire, ainsi que celles liées aux capacités des équipements, les élus apportent une réponse modérée à cette demande et maîtrisent la dynamique de développement dans les années à venir. Le taux de croissance annuel pour la durée du PLU passe à 0,8% annuel.

Comme au PLU en révision, ils expriment leur volonté de limiter l'offre foncière. Le potentiel constructible du POS, qui était important, a été fortement réduit au PLU. Cette révision ne fait pas évoluer les zonages. Il s'agit en priorité de combler les dents creuses.

Par ailleurs, pour apporter une réponse aux obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux, la commune prévoit dans les zones U à destination principale d'habitat et dans les zones 1AU que toute opération de plus de 15 logements devra impérativement comporter un minimum de **30% de logements locatifs sociaux**.

2- DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La commune de l'Isle sur la Sorgue souhaite maintenir et développer les activités économiques existantes.

- Le commerce local de proximité est un enjeu réel, attractif en terme de tourisme, notamment en ce qui concerne les activités d'antiquaires.

Néanmoins, on ne relève pas de besoin particulier puisque les activités commerciales et artisanales s'insèrent dans le tissu urbain. Le PLU continuera donc à autoriser les commerces, bureaux et locaux de service dans tous les secteurs à dominante résidentielle de la commune.

On observe toutefois une évolution de bâtiments industriels situés en bordure de voies circulantes (notamment sur la route du Thor) vers l'accueil d'activités commerciales et tertiaires. Lorsque ces espaces peuvent être isolés géographiquement, le PLU prendra en compte cet état de fait.

- Particularité de la commune, l'usine de fabrication de gélatine est située en plein cœur du tissu urbain. Son activité doit être pérennisée.

- La zone commerciale située route de Carpentras doit pouvoir continuer, voire développer, son activité. L'offre en grandes surfaces est néanmoins considérée comme suffisante, aucune nouvelle enseigne n'est nécessaire sur la commune.

- Plusieurs zones d'activités sont implantées (Petite et Grande Marines, la Barthalière, les Ferrailles).

- Enfin, l'activité agricole doit être conservée.

3- EQUIPEMENTS

La commune dispose d'équipements destinés à la population résidente (scolaires, sociaux, sportifs, culturels..) en quantité et capacité plutôt satisfaisantes. Les besoins en équipement supplémentaires qui naîtront de l'urbanisation de la commune seront pris en compte au fur et à mesure de ce développement démographique grâce à une réflexion systématique sur les équipements pour les opérations importantes. La zone 1AU étant en partie propriété communale, la réalisation d'équipements nécessaire à la création d'un nouveau quartier sera facilitée.

Des espaces de stationnement sont indispensables au fonctionnement de la commune dans des conditions de pression touristique modérée. Un parking de délestage est prévu au Sud de l'espace urbanisé.

En ce qui concerne l'assainissement, l'organisation du système de collecte des eaux usées a été réorganisé : la station d'épuration de la commune ne traite plus les eaux usées de l'usine de fabrication de gélatine qui s'est créé son propre système de traitement dans l'enceinte de l'entreprise depuis mars 2016. La situation s'est donc améliorée.

4- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les espaces naturels d'intérêt écologique sont nombreux sur la commune de l'Isle sur la Sorgue. De nombreuses mesures de protection sont d'ailleurs répertoriées (ZNIEFF, Site Natura 2000 ...).

Il est donc nécessaire de prendre en compte, voire d'améliorer la protection des espaces de haute qualité environnementale ainsi que ceux qui comporte des risques naturels avérés.

La préservation des espaces naturels constitue une préoccupation importante des élus, qui souhaitent intégrer le développement mesuré de la commune dans le cadre de ces réglementations environnementales.

Plus précisément, certains milieux méritent d'être préservés, voire d'être traités afin d'assurer un meilleur interface entre les espaces naturels et l'espace urbanisé. Il s'agit :

- des bras de Sorgue, et de leur ripisylve (végétation de rive)
- des zones humides
- des collines boisées

La zone agricole doit également être préservée, en ce qu'elle constitue, grâce au maillage des haies, un espace important pour la circulation de la petite faune.

II - LES OBJECTIFS

Les objectifs de la commune de l'Isle sur la Sorgue pour la présente révision s'articulent autour de quatre grands thèmes :

1- **PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL, AGRICOLE ET URBAIN**

La commune de l'Isle sur la Sorgue présente des paysages variés et riches, qu'elle souhaite valoriser et protéger.

La municipalité souhaite préserver tous les espaces d'intérêt écologique repéré en y appliquant un droit des sols restrictif et approprié. Les espaces concernés sont principalement les secteurs collinéens et le fond de vallée de la Sorgue. Les secteurs urbanisés en contact avec ces espaces à protéger verront leur droit des sols stabilisé.

La Sorgue présente un caractère naturel riche, elle abrite plusieurs espèces d'intérêt communautaire. Son passage en milieu urbain rend sa gestion d'autant plus complexe et exceptionnelle. Sur une grande partie du réseau, il faut donc veiller à protéger la biodiversité des bords de Sorgue tout en préservant le patrimoine bâti.

Par ailleurs, les risques d'inondation sont pris en considération dans les choix de développement.

Afin de mettre en valeur le paysage urbain, des coupures d'urbanisation sont préservées et les franges urbaines sont valorisées.

Les terres agricoles ne doivent pas être considérées comme d'éventuelles réserves foncières, mais doivent être préservées, dans leur continuité.

2- **ACCOMPAGNER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ**

La commune a connu ces dernières décennies une croissance démographique forte, impliquant le changement d'affectation de secteurs agricoles en zones d'habitat. Les élus souhaitent désormais limiter la consommation foncière et limiter la pression sur les équipements existants.

Le taux de croissance annuel pour la douzaine d'années à venir est donc fixé à 0,8%.

Evolution démographique projetée :

Population 2013 : 19 456 habitants

Objectif de croissance jusqu'en 2030 : 0,8% annuel

Population estimée en 2030 : 21 700 habitants, soit 2244 habitants supplémentaires

Besoins en logements :

Effet démographique : à taille égale des ménages (2,1 personnes en moyenne), cela représente 1070 logements

Point mort : 22 x 13 années = 286

Besoin total en logements : **1355**

Besoin en foncier constructible :

Sur la base de 30 logements par hectares : **45 ha**



A ventiler entre :



Logements vacants

dents creuses
renouvellement

zones AU

Les espaces résiduels du tissu urbain devront être optimisés afin de ne dégager comme réserve foncière que le minimum nécessaire et éviter l'étalement urbain.

En terme d'urbanisme, la qualité du tissu bâti sera améliorée grâce à des choix réglementaire visant à éviter les ruptures de forme et de typologie trop brutales.

3- POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'objectif de la commune est de maintenir le caractère de multi-activités du territoire.

Le PLU offre aux secteurs d'activités existants un règlement adapté à leur besoin et prévoit une réserve foncière afin d'accueillir une nouvelle zone dédiée aux activités. Cet espace a été dimensionné pour répondre aux besoins réels dans une perspective d'optimisation du foncier.

Par ailleurs, les perspectives d'urbanisation modérée, ainsi que la prise en compte des besoins liés à l'agriculture assurent aux exploitations agricoles en activité une visibilité importante dans le temps.

4- ORGANISER LES DÉPLACEMENTS

L'étalement urbain est cause de désagréments liés à l'utilisation importante de véhicules motorisés pour des courts trajets. Des incitations à l'utilisation de modes doux non polluants de déplacement et leur sécurisation sont nécessaires.

Ainsi, en lien avec la communauté de communes, la commune prévoit de hiérarchiser le réseau viaire et de créer des liaisons douces entre quartiers. Les nouveaux quartiers intégreront dès leur conception cette exigence de liaisons douces.

Le stationnement de véhicules sera repensé dans sa localisation et dans son organisation générale.

La commune souhaite limiter la pression du stationnement en centre-ville ; l'offre de stationnement public étant déjà considérable, et fortement consommatrice de foncier stratégique. Les possibilités de stationnement seront orientées en périphérie de la commune. Des systèmes adaptés pourront venir compléter ces nouveaux parcs.

Les besoins et objectifs développés ci-dessus expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement et ce, dans le respect des principes du développement durable édictés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (cf. Chap. III).

Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme.

III - COMPATIBILITÉ DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations de la présente élaboration répondent aux principes du développement durable. Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION.

1- OBJECTIF D'ÉQUILIBRE

- **entre renouvellement urbain, développement urbain et maîtrisé et développement de l'espace rural** : l'accueil de populations nouvelles se fera d'une part, par le comblement des espaces résiduels à l'intérieur du périmètre urbain existant (dents creuses), et d'autre part, par la création de zones d'extension.

La localisation de ces nouveaux quartiers s'est faite en tenant compte de différents critères (impact paysager, insertion urbaine, desserte et accès, servitudes...), avec pour objectif de limiter au maximum les impacts de l'urbanisation sur l'environnement naturel. Dans la présente révision, comme dans le PLU, les zones d'extension sont situées à l'intérieur du périmètre urbanisé afin de limiter les risques de dénaturation des formes bâties du bourg. Seule évolution : quelques parcelles au Sud du cimetière (en zone A au PLU) intègre la zone UC. Cette évolution est due à la création d'un emplacement réservé pour un parking en entrée de ville. Il s'agit en effet de ne pas conserver une encoche inconstructible autour de la zone UC.

- **et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers** : les espaces réservés à l'agriculture sont désignés en zone A.

Les espaces naturels intéressants d'un point de vue écologique et paysager (colline boisées, fond de vallée de la Sorgue) sont intégrés dans une zone à protéger (zone N). La protection des espaces naturels et paysagers est assurée par le biais des documents graphiques et réglementaires.

Ils sont stables par rapport au PLU en révision.

2- OBJECTIF DE DIVERSITÉ ET DE MIXITÉ

Au recensement de 2012, la commune disposait de 15% de logements locatifs aidés. Elle souhaite poursuivre cet effort Plus de 140 nouveaux logements sont en cours de réalisation ou en projet à l'heure actuelle.

Le règlement du PLU impose dans toutes les zones U à vocation d'habitat et 1AU un minimum de **30% de logements locatifs aidés** pour toute opération de plus de 12 logements collectifs.

Par ailleurs, l'aménagement de secteurs d'extension pouvant accueillir du logement sur la base d'une densité relativement élevée, permettra de réaliser des logements collectifs ou groupés de taille modérée, dont la commune manque à l'heure actuelle. Ce dispositif devrait permettre d'accueillir une population nouvelle.

Enfin, en protégeant les terres destinées à l'agriculture, et en permettant l'implantation de certaines activités dans le tissu urbain, le zonage et le règlement assurent une diversité des fonctions de l'espace.

3- OBJECTIF DE PROTECTION

Le projet de l'Isle sur la Sorgue respecte le principe de gestion économe de l'espace. Le périmètre urbanisable est stable par rapport au PLU en révision, qui avait considérablement réduit les zones urbanisables du POS.

La localisation des zones d'extension future permet "d'étoffer" la structure urbaine existante et d'éviter toute extension linéaire.

La sauvegarde des milieux sensibles et remarquables, naturels ou urbains sera garantie à travers le zonage et/ou le règlement : délimitation et réglementation stricte du droit des sols des milieux naturels, réglementation de l'aspect extérieur des constructions, etc.

Enfin, le potentiel constructible dans les hauteurs de Saint Antoine est inchangé : aucune construction nouvelle n'est autorisée, permettant au secteur de conserver tant qu'il est encore possible son caractère naturel.

IV - LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

1- HABITAT

1.1- Réceptivité des espaces dans le tissu urbain existant

20 hectares de dents creuses ont été recensés. En appliquant le règlement de la zone UC, on peut dégager un potentiel de 500 logements. Une rétention foncière d'au moins 30% ne pourra être empêchée (préconisation du SCOT), ce qui ramène à **350** le potentiel de nouveaux logements.

Aucune opération de déconstruction-reconstruction n'est à l'étude actuellement et pour les années à venir. En effet, la pression de la demande induit le maintien du bâti existant.

1.2- Remise sur le marché des logements vacants

Les logements vacants étaient estimés à 700 en 2012. Ils sont pour une grande part situés en centre-ville. La particularité du tissu historique fait que la plupart n'ont pas d'accès (commerce en rez-de-chaussée, sans parties communes). Il sera donc très difficile, voire impossible, sans politique de réhabilitation du centre ville de grande ampleur, de remettre ces logements sur le marché. Néanmoins, on peut estimer à 20% le renouvellement urbain, soit **140** logements.

=> **L'offre totale dans le tissu bâti existant est donc de 490 logements.**

La commune répondra au besoin restant, équivalent à 870 logements, en programmant des zones d'extension.

1.3- Réceptivité des espaces dans les zones d'extension

Sur la base de 30 logements par hectares, la commune doit programmer **29 hectares** de zones à urbaniser.

Cf. pp. 137 et suivantes pour la présentation des zones d'extension.

2- ACTIVITÉS

Les zones d'activités sont repérées et préservées. Une réserve foncière de 23,5 hectares a été définie qui permettra d'accueillir les nouveaux projets à vocation économique.

Par ailleurs, les commerces et entreprises (notamment l'artisanat) pourront s'implanter dans la majeure partie du tissu urbain existant, à condition d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Enfin, les surfaces agricoles sont stables. Elles permettront à des activités existantes de se développer, voire à de nouvelles exploitations de s'implanter.

3- CADRE DE VIE ET ÉQUIPEMENTS

Le maintien d'un cadre de vie de qualité est assuré par la protection du patrimoine bâti et par la préservation des espaces naturels à fort intérêt écologique.

Les objectifs de gestion du site Natura 2000 concernant la Sorgue sont pris en compte et garantis par une protection des berges.

Des cheminements piétonniers/cyclables seront aménagés afin de favoriser un mode de déplacement doux.

Enfin, un parking de délestage est prévu au Sud du centre ville (cimetière)? Un emplacement d'un hectare est réservé.

4- ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le patrimoine agricole et naturel fait l'objet d'une délimitation et réglementation précises.

Il intègre des protections complémentaires : Espace Boisé Classé et protection au titre de la Loi Paysage.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE PLANIFICATION

I - CARACTÈRES GÉNÉRAUX DES ZONES

Les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a de quartiers ou d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. À chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

De manière générale, comme pour le PLU révisé, le règlement et le zonage ont été élaborés en suivant les principes suivants :

- prise en compte des typologies bâties existantes
- volonté de limiter les extensions urbaines afin de préserver la zone agricole
- volonté de densifier dans la mesure du possible le tissu bâti
- tout en prenant en compte les difficultés liées au risque d'inondation par ruissellement très prégnant sur la commune.

En effet, la commune fait face à de fortes contraintes liées aux difficultés d'infiltration des eaux de pluie et au ruissèlement.

Le parti d'aménagement de la commune a donc été influencé par ces contraintes.

Le zonage évolue peu par rapport au PLU en révision. On peut noter principalement :

- **la prise en compte du PPRif approuvé en 2015**
- **la suppression de la zone NE, intégrée à la zone N**
- **la prise en compte du jugement du Tribunal Administratif de Nîmes, demandant de classer en zone N des terrains classés en zone A au PLU**
- **la délimitation de 3 STECAL pour prendre en compte et permettre le développement mesuré d'activités existantes en zone A**
- **la création d'un secteur UV, pour permettre l'implantation d'une ferme photovoltaïque dans le secteur des Gypières**
- **la délimitation de nouveaux emplacements réservés (équipement public, voirie et parking)**
- **l'identification de la ferme des Nesquières comme bâtiment remarquable pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
- **quelques modifications ponctuelles de zonage**
- **la représentation sur le plan de zonage des reculs par rapport aux Sorgues, canaux et cours d'eau**
- **la création de secteurs dévolus à l'assainissement autonome dans les zones non desservies par l'assainissement collectif (UDa et UEa)**

Tout au long de ce chapitre, le PLU de 2013 (PLU 1) sera comparé au PLU révisé (PLU 2).

1- LES ZONES URBAINES (U)

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, d'assainissement,...) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité. Dans ces zones, sous réserves du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement. De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés.

Les zones urbaines atteignent une superficie totale de 863,3 hectares soit 19,35 % du territoire communal.

Les différentes zones urbaines dégagées dans le cadre de cette révision sont les suivantes : UA, UB, UC, UD, UE, UL, UP et UV.

➤ **La zone UA**

La zone UA couvre 23,7 hectares, soit 0,5 % de la superficie totale de la commune.

Elle correspond au centre-ville de l'Isle sur la Sorgue.

Le tracé des rues, le parcellaire, et le bâti ont conservé les caractéristiques du bâti traditionnel. Les constructions présentent une implantation, une densité et un ordonnancement caractéristiques, qu'il s'agit de préserver, sans toutefois les figer.

La réglementation permet le renforcement de l'habitat et le développement des services et des activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

Il n'y a pas d'évolution de zonage de la zone UA par rapport au PLU 1.

Les rares évolutions réglementaires de la zone UA, ainsi que leurs motifs, sont récapitulés dans le tableau qui suit.



UA			
	Au PLU 1	Au PLU 2	Explications
Art. 1 et 2 Usage du sol			
Habitation	Autorisé	<p>Sans changement</p> <p>Condition supplémentaire : En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra comporter un minimum de 30% de logements locatifs aidés.</p>	<p>Préservation du caractère mixte du centre urbain</p> <p>Réglementation en adéquation avec une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques.</p> <p>le PLU interdit la disparition des stationnement existant (par changement d'usage), afin d'éviter tout conflit d'usage sur la chaussée.</p> <p>L'interdiction des commerces de plus de 300 m² a pour but d'éviter la construction de nouvelles grandes surfaces</p> <p>Seule la règle d'implantation en retrait (6m min) par rapport à la Sorgue est supprimée : dans le centre-ville, la Sorgue est canalisée et les constructions sont implantées à l'alignement.</p>
Hôtelier	Autorisé		
Equipement	Autorisé		
Commerce	Autorisé, à condition d'être <300 m ²		
Artisanat	Autorisé		
Bureaux	Autorisé		
Entrepôts	Autorisé		
Industries	Interdit		
Agricole	Interdit		
Stationnement de véhicules	Autorisé		
Constructions d'intérêt général	Autorisé		
Carrières	Interdit		
Terrains aménagés de camping	Interdit		
Habitations légères de loisir	Interdit		
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit		
Dépôts divers	Interdit		
Aires de jeux et de sports	Autorisé		
Aires de stationnement	Autorisé		
Garages collectifs de caravanes	Interdit		
Affouillements et exhaussements des sols	Interdit, sauf nécessaire à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme		
Parcs d'attraction	Interdit		
Dépôts de véhicules	Interdit		
Art. 3 Accès et voirie	Général - partout où c'est possible, des voies traversantes sont réalisées. - Rappel des préconisations du SDIS	Sans changement	Objectif : limiter les voiries en impasse.
Art. 4 Réseaux	- AEP : réseau public - EU : réseau collectif - EP : si possible, aménagements de rétention réalisés sur l'unité foncière avant rejet dans le réseau collecteur	Sans changement	Prise en compte des difficultés de gestion des rejets d'eaux pluviales.

Art. 5 Caractéristiques des terrains	Sans objet	Sans changement	
Art. 6 Implantations des constructions par rapport aux voies	Implantation: - à l'alignement des voies - en respectant un alignement constitué de fait	Sans changement	Règles adaptées à la typologie bâtie du centre urbain
Art. 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	Dans une bande de 15m: construction en limites ou retrait =H/2>5m Au delà de 15m: retrait=H/2>4m Exception: en limite si H<4m ou si construction voisine au gabarit identique	Sans changement	Règles adaptées à la typologie bâtie du centre urbain
Art. 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	L=H	Sans changement	
Art. 9 Emprise au sol	sans objet	Sans changement	
Art. 10 Hauteur des constructions	conforme aux constructions avoisinantes	Sans changement	Volonté de préserver la morphologie bâtie du centre urbain
Art. 11 Aspect extérieur des constructions	A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants : - <u>composition</u> : simplicité de volume et harmonie des constructions - <u>façade</u> : hauteur des étages et des percements décroissante. Matériaux hétéroclites interdits. Les matériaux qui le requièrent doivent être enduits ou peints. Les couleurs doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. - <u>ouverture</u> : plus hautes que larges (sur rue), sauf grand portail ou devanture - <u>toiture</u> : pente entre 25 et 35%. Aspect de tuile vieillie, au minimum sur les rangs visibles. Toitures à un pan autorisées pour les annexes et dépendances. Exception en cas d'installation de dispositifs à vocation d'économie d'énergie. Toutefois, les	Sans changement, sauf pour les clôtures : La hauteur du mur-bahut est passée de 30 à 40 cm afin de prendre en compte la hauteur générale des parpaings (20 cm).	Le règlement s'emploie à préserver les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle, tout en veillant à ne pas interdire tout projet innovant et notamment l'utilisation de dispositifs d'économie d'énergie. Volonté d'améliorer les aspects esthétique et visuel des clôtures donnant sur les voies de desserte

	<p>panneaux solaires seront installer de préférence du côté opposé à la voie.</p> <p>- <u>clôture</u>: 2 m maximum. Mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, ou mur bahut de 30 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, ou grillage doublé d'une haie vive.</p> <p>- <u>divers</u>: les coffrets, boîtes à lettre, climatiseurs doivent être intégrés à la maçonnerie et ne faire aucune saillie.</p>		
Art. 12 Stationnement	<p>- 2 places par logements</p> <p>- 1 place pour 40m² de surface de plancher pour les bureaux</p> <p>- 1 place pour 30 m² de surface de vente pour les commerces</p> <p>- 1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les hôtels</p> <p>- 1 place pour 30m² de salle de restaurant</p> <p>- adapté aux besoins pour l'artisanat et les équipements</p> <p>En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.</p> <p>En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée en application du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.</p> <p>La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.</p>	<p>Suppression de la participation financière pour non réalisation du stationnement.</p> <p>Suppression des besoins fixés pour prendre en compte les difficultés inhérentes au centre ancien.</p> <p>Ajout d'une règle pour le stationnement des vélos (conformément à la loi ALUR).</p>
Art. 13 Espaces libres et plantations	<p>Les surfaces libres de toute construction et installation, les dépôts et les aires de stationnement en surface devront être plantées.</p> <p>Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.</p> <p>Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.</p>	Sans changement	
Art. 14 COS	Non fixé	Article supprimé	Évolution de la réglementation

➤ **La zone UB**

La zone UB couvre 11,8 hectares, soit 0,25 % de la superficie totale de la commune.

Elle concerne la périphérie immédiate du centre-ville, caractérisée par une construction dense, souvent à l'alignement sur voie.

Son périmètre évolue par rapport au PLU : le secteur Nord (entre les quais et l'avenue Fabre de Sérignan) est supprimé et intègre la zone UC afin de prendre en considération les particularités de l'implantation bâtie de cet îlot.

Les évolutions réglementaires de la zone UB, ainsi que leurs motifs, sont récapitulés dans le tableau qui suit.



UB			
	Au PLU 1	Au PLU 2	Explications
Art. 1 et 2 Usage du sol			
Habitation	Autorisé	<p>Sans changement</p> <p><u>Condition supplémentaire :</u></p> <p>- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra impérativement comporter un minimum de 30% de logements locatifs aidés.</p> <p>- risque inondation : le 1^{er} plancher habitable devra être > 0,70 m au dessus du TN. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.</p> <p>- ajout d'une condition : Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination ou d'usage, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et de créer une zone refuge à +0,70m.</p> <p>- zones humides : constructions nouvelles et exhaussements interdits si le caractère humide est avéré, sauf réalisation des mesures compensatoires du SDAGE. Exception pour les extensions des constructions existantes.</p>	<p>Préservation du caractère mixte du secteur périphérique</p> <p>Réglementation en adéquation avec une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques.</p> <p>L'interdiction des commerces de plus de 300 m² a pour but d'éviter la construction de nouvelles grandes surfaces</p> <p><u>Conditions supplémentaires :</u></p> <p>- Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue, et 6 mètres par rapport aux canaux, <u>sauf indication contraire au plan de zonage.</u></p> <p>- prise en compte du risque inondation.</p> <p>- prise en compte des zones humides.</p>
Hôtelier	Autorisé		
Equipement	Autorisé		
Commerce	Autorisé, à condition d'être <300 m ²		
Artisanat	Autorisé, à condition de ne pas nuire au fonctionnement et à la sécurité de la zone		
Bureaux	Autorisé		
Entrepôts	Autorisé, à condition de ne pas nuire au fonctionnement et à la sécurité de la zone		
Industries	Autorisé, à condition de ne pas nuire au fonctionnement et à la sécurité de la zone		
Agricole	Interdit		
Stationnement de véhicules	Autorisé		
Constructions d'intérêt général	Autorisé		
Carrières	Interdit		
Terrains aménagés de camping	Interdit		
Habitations légères de loisir	Interdit		
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit		
Dépôts divers	Interdit		
Aires de jeux et de sports	Autorisé		
Aires de stationnement	Autorisé		
Garages collectifs de caravanes	Interdit		
Affouillements et exhaussements des sols	Interdit, sauf nécessaire à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme	Et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10	
Parcs d'attraction	Interdit	Sans changement	
Dépôts de véhicules	Interdit		

Art. 3 Accès et voirie	Général - partout où c'est possible, des voies traversantes sont réalisées. - Rappel des préconisations du SDIS	Sans changement	Objectif : limiter les voiries en impasse.
Art. 4 Réseaux	- AEP : réseau public - EU : réseau collectif - EP : Dans une bande de 15m : raccordement au réseau possible Au delà de 15m : traitement des EP sur l'unité foncière	Sans changement	Prise en compte des difficultés de gestion des rejets d'eaux pluviales. Conformité avec le Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales
Art. 5 Caractéristiques des terrains	Non fixé	Sans changement	
Art. 6 Implantations des constructions par rapport aux voies	- Alignement ou alignement constitué - recul équivalent à l'une des constructions voisines	Sans changement	Règles adaptées à la typologie bâtie du secteur
Art. 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	- Dans une bande de 15m : construction en limites ou retrait = $H/2 > 5m$ - Au delà de 15m : retrait = $H/2 > 4m$ Exception: en limite si $H < 3,5 m$ - si le bâtiment existant est implanté à une distance $< 4 m$, une extension ou surélévation peut être réalisée à condition de ne pas réduire la distance.	- Au delà de 15m : retrait = $H/2 > 4m$ Exception: en limite si $H < 3,50 m$, ou 4,20 m en cas de mur pignon - En cas de surélévation la distance minimum requise est fixée à 2m.	Précision de la règle en cas d'implantation au delà des 15 mètres de l'alignement.
Art. 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	L=H	Sans changement	
Art. 9 Emprise au sol	Non réglementé	Sans changement	
Art. 10 Hauteur des constructions	- Dans une bande de 15m : hauteur équivalente à celle des constructions voisine $< 12m$ à l'égout - Au delà de 15m : 7,5m à l'égout Les bâtiments implantés en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m	- Dans une bande de 15m : hauteur équivalente à celle des constructions voisine $< 12m$ à l'égout - Au delà de 15m : 7,5m à l'égout + hauteur portée à 4,20 m en cas de mur pignon + la hauteur maximale autorisée pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat	

<p>Art. 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>composition</u>: simplicité de volume et harmonie des constructions - <u>façade</u>: hauteur des étages et des percements décroissante. Matériaux hétéroclites interdits. Les matériaux qui le requièrent doivent être enduits ou peints. Les couleurs doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. - <u>ouverture</u>: plus hautes que larges (sur rue), sauf grand portail ou devanture - <u>toiture</u>: pente entre 25 et 35%. Aspect de tuile vieillie, au minimum sur les rangs visibles. Toitures à un pan autorisées pour les annexes et dépendances. Exception en cas d'installation de dispositifs à vocation d'économie d'énergie. Toutefois, les panneaux solaires seront installés de préférence du côté opposé à la voie. - <u>clôture</u>: 2 m maximum. Mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, ou mur bahut de 30 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, ou grillage doublé d'une haie vive. - <u>divers</u>: les coffrets, boîtes à lettre, climatiseurs doivent être intégrés à la maçonnerie et ne faire aucune saillie. 	<p>Sans changement, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>clôture</u>: mur bahut de 40 cm + Les clôtures implantées de façon perpendiculaire à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins. + les toitures plates sont autorisées. 	<p>Règlement semblable dans son ensemble. Le règlement s'emploie à préserver les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle, tout en veillant à ne pas interdire tout projet innovant et notamment l'utilisation de dispositifs d'économie d'énergie.</p> <p>Prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin d'éviter les écroulements de mur de clôture.</p>
---	---	--	---

Art. 12 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logements + 1 PPNC pour les maisons isolées - 1 place pour 40m² de surface de plancher pour les bureaux - 1 place pour 30 m² de surface de vente pour les commerces - 1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les hôtels - 1 place pour 30m² de salle de restaurant - adapté aux besoins pour l'artisanat, l'industrie et les équipements 	<p>Sans changement</p> <p>Précision pour les habitations : places aériennes ou souterraines non closes + PPNC</p> <p>La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.</p>	<p>Cette évolution permet d'éviter les aménagements intérieurs des garages.</p> <p>Ajout d'une règle pour le stationnement des vélos (conformément à la loi ALUR).</p>
Art. 13 Espaces libres et plantations	<p>Général</p> <p>+ 20% de l'unité foncière traités en espaces verts (comprend les systèmes de rétention d'eaux pluviales)</p>	<p>+ Les autres espaces libres (stationnement, voirie...) devront être traités avec des matériaux perméables.</p> <p>+ Pour les permis d'aménager un lotissement : application des règles d'espaces verts décrites au lot.</p> <p>Par ailleurs, les espaces communs devront comporter un minimum de 20% d'espaces verts.</p>	<p>Précision de la règle</p>
Art. 14 COS	<p>Non fixé</p>	<p>Article supprimé</p>	<p>Évolution de la réglementation</p>

➤ **La zone UC**

La zone UC (secteurs compris) couvre 591,8 hectares, soit 13,25 % de la superficie totale de la commune.

Elle concerne les extensions du tissu urbain historique, à vocation principale résidentielle. Elle est caractérisée par un tissu bâti hétéroclite : opération plus ou moins denses, individuel ou collectif...

Elle comporte 3 secteurs :

- **UCa**, réservé à l'assainissement autonome, d'une surface de 23,3 ha. Il s'agit :
 - du hameau de Petit Palais, dont la station d'épuration arrive à saturation. Il se voit donc appliquer un règlement spécifique, où l'assainissement non collectif est autorisé. Pour cette raison, son périmètre est réduit afin de limiter l'extension du hameau.
 - d'un petit secteur au Nord de Saint Antoine qui ne bénéficie pas des réseaux d'assainissement. **Ce secteur est réduit par rapport au PLU de 2013** : une partie a été reliée au réseau d'assainissement collectif et intègre donc la zone UC.
 - d'un petit secteur au sud du chemin des Paluds. **Ce secteur est créé par la révision; il s'agit de prendre en compte un secteur non desservi par le réseau collectif.**
- **UCc**, à vocation mixte habitat et commerce, d'une surface de 18,2 ha. Il concerne principalement la zone commerciale située route de Carpentras. **Ce secteur s'agrandit** : plusieurs activités commerciales existantes sont intégrées à ce zonage. Cela concerne notamment les commerces situés le long de la route du Thor, dans la zone d'activités de la Petite Marine.
- **UCj**, soumis à des conditions d'implantation spéciales eu égard à la nature du sol, d'une surface de 20,6 ha.

Le périmètre de la zone UC de Velorgues est légèrement étendu au Nord-Est : il intègre un lotissement existant, mais non encore cadastré.

Les évolutions réglementaires de la zone UC, ainsi que leurs motifs, sont récapitulés dans le tableau qui suit.



UC (+secteurs UCa, UCc et UCj)			
	Au PLU 1	Au PLU 2	Explications
Art. 1 et 2 Usage du sol			
Habitation	Autorisé	<p>Sans changement</p> <p><u>Condition supplémentaire :</u> - En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra impérativement comporter un minimum de 30% de logements locatifs aidés.</p> <p>- risque inondation : le 1^{er} plancher habitable devra être > 0,70 m au dessus du TN. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.</p> <p>- ajout d'une condition : Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination ou d'usage, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et de créer une zone refuge à +0,70m.</p> <p>- zones humides : constructions nouvelles et exhaussements interdits si le caractère humide est avéré, sauf réalisation des mesures compensatoires du SDAGE. Exception pour les extensions des constructions existantes.</p>	<p>Préservation du caractère mixte du secteur</p> <p>Réglementation en adéquation avec une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques.</p> <p>L'interdiction des commerces de plus de 300 m² concerne le tissu bâti à vocation dominante d'habitat. Les commerces de + de 300 m2 sont autorisés en UCc, secteur où sont concentrées les activités commerciales.</p> <p><u>Précisions des conditions supplémentaires :</u> - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue et 10 mètres du canal de Carpentras et 6 m des autres canaux, sauf indication contraire au plan de zonage.</p> <p>L'extension des constructions ne doit pas conduire à réduire la distance entre la construction et les berges de la Sorgue ou des canaux.</p> <p>- prise en compte du risque inondation.</p> <p>- prise en compte des zones humides.</p>
Hôtelier	Autorisé		
Equipement	Autorisé		
Commerce	Autorisé, à condition d'être <300 m ² , sauf en UCc		
Artisanat	Autorisé, à condition de ne pas nuire au fonctionnement et à la sécurité de la zone		
Bureaux	Autorisé		
Entrepôts	Autorisé, à condition de ne pas nuire au fonctionnement et à la sécurité de la zone		
Industries	Interdit		
Agricole	Interdit		
Stationnement de véhicules	Autorisé		
Constructions d'intérêt général	Autorisé		
Carrières	Interdit		
Terrains aménagés de camping	Interdit		
Habitations légères de loisir	Interdit		
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit		
Dépôts divers	Interdit		
Aires de jeux et de sports	Autorisé		
Aires de stationnement	Autorisé		
Garages collectifs de caravanes	Interdit		

Affouillements et exhaussements des sols	Interdit, sauf nécessaire à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme	Et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10	
Parcs d'attraction	Interdit	Sans changement	
Dépôts de véhicules	Interdit		
Art. 3 Accès et voirie	Général - partout où c'est possible, des voies traversantes sont réalisées. - Rappel des préconisations du SDIS	Sans changement	
Art. 4 Réseaux	- AEP : réseau public - EU : réseau collectif, sauf en UCa, où l'assainissement autonome est autorisé. - EP : traitement sur l'unité foncière	Sans changement	
Art. 5 Caractéristiques des terrains	Supprimé, sauf en UCa : taille min 1000 m ²	Supprimé	Possibilité supprimée par la loi ALUR
Art. 6 Implantations des constructions par rapport aux voies	- Retrait min : 4m par rapport à l'axe de la voie - ou identique à un alignement de fait	Sans changement	
Art. 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	L=H/2>4m à proximité de la zone UE : L=H/2>5m Construction en limite autorisée si <3,5 à l'égout	L=H/2>4m -Exception: en limite si H<3,50 m, ou 4,20 m en cas de mur pignon - En cas de surélévation la distance minimum requise est fixée à 2m.	Précision de la règle
Art. 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	L=H	Sans changement	
Art. 9 Emprise au sol	Non réglementé	Sans changement	
Art. 10 Hauteur des constructions	8 mètres à l'égout 3,5m aux droits de la limite	3,5m aux droits de la limite, portés à 4,20 mètres en cas de mur pignon + En cas d'implantation en limite séparative, en mitoyenneté, la surélévation d'une construction est autorisée jusqu'à l'une ou l'autre des	- Volonté de préserver la morphologie bâtie du secteur. - Simplification de la règle. - Léger rehaussement des hauteurs maximales afin de permettre la réalisation d'un niveau sous comble. - Précision de la règle pour les surélévations des constructions implantées en mitoyenneté.

		<p>hauteurs des constructions mitoyennes, dans la limite fixée aux conditions générales.</p> <p>+ la hauteur maximale autorisée pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.</p>	
<p>Art. 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>composition</u>: simplicité de volume et harmonie des constructions - <u>façade</u>: hauteur des étages et des percements décroissante. Matériaux hétéroclites interdits. Les matériaux qui le requièrent doivent être enduits ou peints. Les couleurs doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. - <u>ouverture</u>: plus hautes que larges (sur rue), sauf grand portail ou devanture - <u>toiture</u>: pente entre 25 et 35%. Aspect de tuile vieillie, au minimum sur les rangs visibles. Toitures à un pan autorisées pour les annexes et dépendances. Exception en cas d'installation de dispositifs à vocation d'économie d'énergie. Toutefois, les panneaux solaires seront installés de préférence du côté opposé à la voie. - <u>clôture</u>: 2 m maximum. Mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, ou mur bahut de 30 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, ou grillage doublé d'une haie vive. - <u>divers</u>: les coffrets, boîtes à lettre, climatiseurs doivent être intégrés à la maçonnerie et ne faire aucune saillie. 	<p>Sans changement, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>clôture</u>: mur bahut de 40 cm + Les clôtures implantées de façon perpendiculaire à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins. <p>+ les toitures plates sont autorisées.</p>	<p>Prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin d'éviter les écroulements de mur de clôture.</p>

Art. 12 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logements + 1 PPNC pour les maisons isolées - 1 place pour 40m² de surface de plancher pour les bureaux - 1 place pour 30 m² de surface de vente pour les commerces < à 300 m² - 1 place pour 10 m² de surface de vente pour les commerces > à 300 m² - 1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les hôtels - 1 place pour 30m² de salle de restaurant - adapté aux besoins pour l'artisanat, l'industrie et les équipements 	<p>Sans changement</p> <p>Précision pour les habitations : places aériennes ou souterraines non closes + PPNC</p> <p>La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.</p>	<p>Cette évolution permet d'éviter les aménagements intérieurs des garages.</p> <p>Ajout d'une règle pour le stationnement des vélos (conformément à la loi ALUR).</p>
Art. 13 Espaces libres et plantations	<p>Général</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone UC : 30% de l'unité foncière traités en espaces verts (comprend les systèmes de rétention d'eaux pluviales) - secteur UCa : 40% en espaces verts pour permettre l'installation d'un ANC. - secteur UCc : 10% d'espaces verts, à l'exception des opération de logements - secteur UCj : 80% d'espaces verts en raison du caractère hydromorphe. <p>en UCc : 1 arbre pour 6 places de stationnement</p> <p>En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.</p>	<p>Sans changement</p> <p>+ Les autres espaces libres (stationnement, voirie...) devront être traités avec des matériaux perméables.</p> <p>+ Pour les permis d'aménager un lotissement : application des règles d'espaces verts décrites au lot.</p> <p>Par ailleurs, les espaces communs devront comporter un minimum de 30% d'espaces verts, excepté en UCc (10%).</p>	<p>Prend en compte les difficultés de gestion de rejets des EP, en complément avec l'article 4.</p> <p>Créer des aires de stationnement paysagées dans les zones commerciales.</p> <p>Améliorer la qualité visuelle des fronts bâtis en contact avec la zone agricole.</p>
Art. 14 COS	Non fixé	Article supprimé	

➤ **La zone UD**

La zone UD concerne le secteur d'habitat résidentiel peu dense de Soussoumier et Crébessac, au sud-est du canal de Carpentras.

Elle comporte trois secteurs :

- *un secteur UDa*, aux Besclats (route de Saumane) réservé à l'assainissement autonome car non desservi par le réseau collectif.

Le secteur UDa est créé par la présente révision (PLU 2).

- *un secteur UDi*, au Cheval Blanc, dont les caractéristiques imposent une faible emprise au sol afin de pouvoir gérer les écoulement d'eaux de pluie. Cette zone n'est pas considérée comme une zone humide mais reçoit une partie des écoulements pluviaux des quartiers situés en amont. Elle ne peut donc être construite de façon trop dense et doit permettre de servir de rétention. Sa surface est de 4,2 ha. Ce secteur existait au PLU de 2013 (PLU 1), sous la dénomination UDa.
- *Un secteur UDj*, aux Jonquiers. Il s'agit de reconnaître l'usage actuel du sol dans ce secteur. Bien qu'éloigné de la zone urbanisée, ce secteur est classé en zone urbaine car l'urbanisation y est dense. De plus, des travaux ont été réalisés en 2012 pour amener l'eau potable aux Jonquiers. Ce secteur bénéficie également de la défense incendie. La commune ne souhaite pas pour autant que ce secteur se développe; seules seront donc possibles les extensions et aménagements des constructions existantes. La surface du secteur UDj est de 1,6 ha.

La zone UD couvre au total 50,9 hectares, soit 1,1 % de la superficie totale de la commune.

Les choix réglementaires de la zone UD, ainsi que leurs motifs, sont récapitulés dans le tableau qui suit.



UD



UDj

UD (+UDa, UDi et UDj)				
	Au PLU 1		Au PLU 2	Explications
	UD +secteur UDa	Secteur UDj		
Art. 1 et 2				Préservation du caractère mixte du secteur
Habitation	Autorisé	Interdit, sauf aménagement et extensions de constructions existantes	<p>Sans changement</p> <p><u>Condition supplémentaire :</u></p> <p>- En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra impérativement comporter un minimum de 30% de logements locatifs aidés.</p> <p>- risque inondation : le 1^{er} plancher habitable devra être > 0,70 m au dessus du TN. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.</p> <p>- ajout d'une condition : Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination ou d'usage, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et de créer une zone refuge à +0,70m.</p> <p>- zones humides : constructions nouvelles et exhaussements interdits si le caractère humide est avéré, sauf réalisation des mesures compensatoires du SDAGE. Exception pour les extensions des constructions existantes.</p>	Réglementation en adéquation avec une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques.
Hôtelier	Autorisé	Interdit		En UDj, seules sont autorisées les extensions et aménagements des constructions existantes dans la limite de 250 m ² , ainsi que les dépendances de 20 m ² maximum de surface de plancher et les annexes de 50 m ² maximum de surface de plancher. Cette règle a pour but de limiter très fortement l'urbanisation de ce secteur.
Equipement	Autorisé	Interdit		
Commerce	Autorisé, à condition d'être <300 m ²	Interdit		
Artisanat	Autorisé, à condition de ne pas nuire au fonctionnement et à la sécurité de la zone	Interdit		
Bureaux	Autorisé	Interdit		
Entrepôts	Autorisé, à condition de ne pas nuire au fonctionnement et à la sécurité de la zone	Interdit		
Industries	Interdit	Interdit		
Agricole	Interdit	Interdit		
Stationnement de véhicules	Autorisé	Interdit		
Constructions d'intérêt général	Autorisé			
Carrières	Interdit	Interdit		
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit		
Habitations légères de loisir	Interdit	Interdit		
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit	Interdit		
Dépôts divers	Interdit	Interdit		
Aires de jeux et de sports	Autorisé	Interdit		
Aires de stationnement	Autorisé	Interdit		
Garages collectifs de caravanes	Interdit	Interdit		

Affouillements et exhaussements des sols	Interdit, sauf nécessaire à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme	Interdit	Et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire	
Parcs d'attraction	Interdit	Interdit	Sans changement	
Dépôts de véhicules	Interdit	Interdit		
Art. 3 Accès et voirie	Général - partout où c'est possible, des voies traversantes sont réalisées. - Rappel des préconisations du SDIS		Sans changement	Objectif : limiter les voiries en impasse.
Art. 4 Réseaux	- AEP : réseau public - EU : réseau collectif, sauf en UDa et UDj - EP : traitement sur l'unité foncière		Sans changement	Prise en compte des difficultés de gestion des rejets d'eaux pluviales. Les secteurs UDa et UDj n'étant pas relié au réseau public d'assainissement, un dispositif autonome aux normes est indispensable.
Art. 5 Caractéristiques des terrains	En UDj : taille min des parcelles fixée à fixée à 1000 m ²		Non réglementé	Possibilité supprimée par la loi ALUR
Art. 6 Implantations des constructions par rapport aux voies	- Retrait min : 7,5 m par rapport à l'axe de la voie - ou identique à un alignement de fait		Sans changement	
Art. 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	L=H/2>4m Construction en limite autorisée si <3,5 à l'égout		Exception: en limite si H<3,50 m, ou 4,20 m en cas de mur pignon	
Art. 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	angle + 45°		Sans changement	
Art. 9 Emprise au sol	Non réglementé		Sans changement	Le PLU réglemente uniquement l'article 13, et fixe des surfaces devant être traitées en espace vert.

Art. 10 Hauteur des constructions	8 mètres à l'égout 3,5m aux droits de la limite	+ sur la limite, hauteur portée à 4,20 m en cas de mur pignon + la hauteur maximale autorisée pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat	
Art. 11 Aspect extérieur des constructions	A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants : - <u>composition</u> : simplicité de volume et harmonie des constructions - <u>façade</u> : hauteur des étages et des percements décroissante. Matériaux hétéroclites interdits. Les matériaux qui le requièrent doivent être enduits ou peints. Les couleurs doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. - <u>ouverture</u> : plus hautes que larges (sur rue), sauf grand portail ou devanture - <u>toiture</u> : Aspect de tuile vieillie, au minimum sur les rangs visibles. Toitures à un pan autorisées pour les annexes et dépendances. Exception en cas d'installation de dispositifs à vocation d'économie d'énergie. - <u>clôture</u> : 2 m maximum. Mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, ou mur bahut de 30 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, ou grillage doublé d'une haie vive. - <u>divers</u> : les coffrets, boîtes à lettre, doivent être intégrés à la maçonnerie et ne faire aucune saillie..	Sans changement, sauf : - <u>clôture</u> : mur bahut de 40 cm + Les clôtures implantées de façon perpendiculaire à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins. + les toitures plates sont autorisées.	Règlement semblable dans son ensemble. Le règlement s'emploie à préserver les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle, tout en veillant à ne pas interdire tout projet innovant et notamment l'utilisation de dispositifs d'économie et de production d'énergie. Prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin d'éviter les écroulements de mur de clôture.

Art. 12 Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logements + 1 PPNC pour les maisons isolées - 1 place pour 40m² de surface de plancher pour les bureaux - 1 place pour 30 m² de surface de vente pour les commerces - 1 place pour 30 m² de surface de plancher pour les hôtels - 1 place pour 30m² de salle de restaurant - adapté aux besoins pour les équipements 	<p>Sans changement</p> <p>Précision pour les habitations : places aériennes ou souterraines non closes + PPNC</p> <p>La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.</p>	<p>Cette évolution permet d'éviter les aménagements intérieurs des garages.</p> <p>Ajout d'une règle pour le stationnement des vélos (conformément à la loi ALUR).</p>
Art. 13 Espaces libres et plantations	<p>Général</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone UD : 70% de l'unité foncière traités en espaces verts (comprend les systèmes de rétention d'eaux pluviales) - secteur UDa : 80% traités en espace vert. <p>En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.</p>	<p>Sans changement</p> <p>+ précisions :</p> <p>+ Les autres espaces libres (stationnement, voirie...) devront être traités avec des matériaux perméables.</p> <p>+ Pour les permis d'aménager un lotissement : application des règles d'espaces verts décrites ci-dessus au lot.</p> <p>Par ailleurs, les espaces communs devront comporter un minimum de 30% d'espaces verts.</p>	<p>Prend en compte les difficultés de gestion de rejets des EP, en complément avec l'article 4, et conformément au schéma directeur des Eaux Pluviales. La règle fixée permet d'éviter des ruissellements vers les secteurs situés en aval. La règle fixée en UDa prend en compte le caractère particulier du sol dans ce secteur: réceptacle des eaux issus des bassins versant de St Antoine.</p> <p>Améliorer la qualité visuelle des fronts bâtis en contact avec la zone agricole.</p>
Art. 14 COS	Non fixé	Article supprimé	Évolution de la réglementation

➤ **La zone UE**

La zone UE est à vocation économique. Elle concerne les zones d'activités de la commune.

La zone UE couvre 88,5 hectares, soit 2 % de la superficie totale de la commune.

Son périmètre évolue peu par rapport au PLU de 2013 (PLU 1) :

- le secteur **UEj**, correspondant au quartier des Jonquiers, à vocation dominante d'activités s'agrandit pour prendre en compte la volonté d'extension de la société implantée. Il couvre 3,4 ha.
- Une partie de la zone UE correspondant à la zone d'activités de la Petite Marine est supprimé : il s'agit des commerces en bord de la route du Thot, qui intègre la zone UCc, plus adaptée à son fonctionnement.

Enfin, un nouveau secteur **UEa** est créé : il correspond à la partie Sud de la zone d'activités route de Caumont, non desservie par l'assainissement collectif. Un système d'assainissement autonome est autorisé.

Ce secteur couvre une surface de 0,9 ha.

Les choix réglementaires de la zone UE, ainsi que leurs motifs, sont récapitulés dans le tableau qui suit.



Zone UE



Secteur UEj



UE + secteur UEj (Jonquiers)				
Art. 1 et 2 Usage du sol	Au PLU 1		Au PLU 2	Explications
	UE	UEj		
Habitation	Autorisé, à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire, incluse dans le bâtiment d'activité et <100m ² .	Interdit	<p>Sans changement</p> <p><u>Conditions supplémentaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - risque inondation : le 1^{er} plancher habitable devra être > 0,70 m au dessus du TN. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR. - ajout d'une condition : Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination ou d'usage, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et de créer une zone refuge à +0,70m. - zones humides : constructions nouvelles et exhaussements interdits si le caractère humide est avéré, sauf réalisation des mesures compensatoires du SDAGE. Exception pour les extensions des constructions existantes. 	<p>En UE, les logements doivent être inclus dans le bâtiment d'activité afin d'éviter tout abus.</p> <p>En UEj, seules sont autorisées les extensions et aménagements des bâtiments d'activité existants dans la limite de 100% de leur volume initial.</p> <p>Cette règle a pour but de ne pas trop développer l'urbanisation de ce secteur, tout en permettant un développement des activités présentes.</p> <p><u>Conditions supplémentaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la berge de la Sorgue, des ruisseaux et des canaux, sauf indication contraire au plan de zonage. Cette règle est différente que dans les autres zones car le recul concerne le site de l'usine Rousselot, où les bâtiments sont implantés à proximité de la Sorgue. - prise en compte du risque inondation. - prise en compte des zones humides.
Hôtelier	Autorisé	Interdit		
Équipements	Autorisé	Interdit		
Commerce	Autorisé, à condition d'être <300 m ²	Extensions autorisées dans la limite de 100% du volume initial (avant approbation du PLU)		
Artisanat	Autorisé	Extensions autorisées dans la limite de 100% du volume initial (avant approbation du PLU)		
Bureaux	Autorisé, à condition d'être nécessaire à une activité	interdit		
Entrepôts	Autorisé	Extensions autorisées dans la limite de 100% du volume initial (avant approbation du PLU)		
Industries	Autorisé	Extensions autorisées dans la limite de 100% du volume initial (avant approbation du PLU)		
Agricole	Interdit	Interdit		
Stationnement de véhicules	Autorisé	Interdit		
Constructions d'intérêt général	Autorisé	Interdit		
Carrières	Interdit	Interdit		
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit		

Habitations légères de loisir	Interdit	Interdit		
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit	Interdit		
Dépôts divers	Interdit	Interdit		
Aires de jeux et de sports	Autorisé	Interdit		
Aires de stationnement	Autorisé, à condition d'une intégration paysagère	Interdit		
Garages collectifs de caravanes	Interdit	Interdit		
Affouillements et exhaussements des sols	Interdit, sauf nécessaire à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme	Interdit, sauf nécessaire à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme	Et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10	
Parcs d'attraction	Interdit	Interdit	Sans changement	
Dépôts de véhicules	Interdit	Interdit		
Art. 3 Accès et voirie	Général - partout où c'est possible, des voies traversantes sont réalisées. - Rappel des préconisations du SDIS		Sans changement	Objectif : limiter les voiries en impasse.
Art. 4 Réseaux	- AEP : réseau public - EU : réseau collectif, sauf en <i>UEa</i> et <i>UEj</i> - EP : traitement sur l'unité foncière		Sans changement pour les secteurs UE et UEj. Assainissement autonome pour UEa.	Prise en compte des difficultés de gestion des rejets d'eaux pluviales. Réseau d'assainissement autonome autorisé en <i>UEa</i> et <i>UEj</i> .
Art. 5 Caractéristiques des terrains	En UEj : taille min des parcelles fixée à fixée à 1000 m ²		Non réglementé	Possibilité supprimée par la loi ALUR
Art. 6	Retrait min : 7,5 m par rapport à l'axe de la voie		Sans changement	
Art. 7	Retrait min : 2,5 m par rapport aux limites séparatives		Sans changement	

Art. 8	5 mètres minimum entre 2 bâtiments	Sans changement	
Art. 9 Emprise au sol	Non réglementé	Sans changement	
Art. 10 Hauteur des constructions	15 mètres hors tout	Sans changement	
Art. 11 Aspect extérieur des constructions	A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants : - <u>clôture</u> : 2,5 m maximum. Mur bahut de 30 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, ou grillage doublé d'une haie vive. - <u>divers</u> : les coffrets, boîtes à lettre, climatiseurs doivent être intégrés à la maçonnerie et ne faire aucune saillie.	Sans changement, sauf : - <u>clôture</u> : mur bahut de 40 cm + Les clôtures implantées de façon perpendiculaire à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.	Règlement semblable dans son ensemble. Prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin d'éviter les écroulements de mur de clôture.
Art. 12 Stationnement	adapté aux besoins	Sans changement La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.	Ajout d'une règle pour le stationnement des vélos (conformément à la loi ALUR).
Art. 13 Espaces libres et plantations	Général + 20% min de l'unité foncière traités en espaces verts (comprend les systèmes de rétention d'eaux pluviales) + 1 arbre à haute tige pour 6 places de stationnement. + En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.	Sans changement + Pour les permis d'aménager un lotissement : application des règles d'espaces verts décrites au lot. Par ailleurs, les espaces communs devront comporter un minimum de 20% d'espaces verts.	Prend en compte les difficultés de gestion de rejets des EP, en complément avec l'article 4. Améliorer la qualité des aires de stationnement. Améliorer la qualité visuelle des fronts bâtis en contact avec la zone agricole.
Art. 14 COS	Non fixé	Article supprimé	Évolution de la réglementation

➤ **La zone UL**

La zone UL est destinée à recevoir des activités liées au tourisme. Elle concerne trois secteurs : Mousquety, l'Isle Saint Jean et la Petite Isle. Son zonage n'évolue pas.

La zone UL couvre 25,4 hectares, soit 0,57 % de la superficie totale de la commune.

Les évolutions réglementaires de la zone UL, ainsi que leurs motifs, sont récapitulés dans le tableau qui suit.



UL			
	Au POS	Au PLU	Explications
Art. 1 et 2 Usage du sol		Sans changement	
Habitation	Autorisé, à condition d'être nécessaires et lié à la vocation de la zone	<p><u>Conditions supplémentaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue et 6 mètres des canaux et ruisseaux, sauf indication contraire au plan de zonage. - risque inondation : le 1^{er} plancher habitable devra être > 0,70 m au dessus du TN. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR. - ajout d'une condition : Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination ou d'usage, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et de créer une zone refuge à +0,70m. - zones humides : constructions nouvelles et exhaussements interdits si le caractère humide est avéré, sauf réalisation des mesures compensatoires du SDAGE. Exception pour les extensions des constructions existantes. 	<ul style="list-style-type: none"> - préservation des cours d'eau et de leur ripisylve. - prise en compte du risque inondation. - prise en compte des zones humides.
Hôtelier	Autorisé		
Equipement	Autorisé		
Commerce	Autorisé, à condition d'être <300 m ²		
Artisanat	Autorisé		
Bureaux	Autorisé, à condition d'être lié à la vocation de la zone		
Entrepôts	Autorisé		
Industries	Autorisé		
Agricole	Interdit		
Stationnement de véhicules	Autorisé		
Constructions d'intérêt général	Autorisé		
Carrières	Interdit		
Terrains aménagés de camping	Autorisé		
Habitations légères de loisir	Interdit		
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit		
Dépôts divers	Interdit		
Aires de jeux et de sports	Autorisé		
Aires de stationnement	Autorisé, à condition d'une intégration paysagère		
Garages collectifs de caravanes	Interdit		
Affouillements et exhaussements des sols	Interdit, sauf nécessaire à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme	<u>Et</u> à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10	
Parcs d'attraction	Interdit	Sans changement	
Dépôts de véhicules	Interdit		

Art. 3 Accès et voirie	Général - partout où c'est possible, des voies traversantes sont réalisées. - Rappel des préconisations du SDIS	Sans changement	Objectif : limiter les voiries en impasse.
Art. 4 Réseaux	- AEP : réseau public - EU : réseau collectif, sauf pour la zone UL Mousquety (STEP privée) - EP : traitement sur l'unité foncière	Sans changement	Prise en compte des difficultés de gestion des rejets d'eaux pluviales.
Art. 5 Caractéristiques des terrains	Sans objet	Sans changement	
Art. 6 Implantations des constructions par rapport aux voies	Retrait min : 7,5 m par rapport à l'axe de la voie	Sans changement	
Art. 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	$L=H/2 > 4m$ Construction en limite autorisée si $< 3,5$ à l'égout	Exception: en limite si $H < 3,50$ m, ou 4,20 m en cas de mur pignon	
Art. 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	angle + 45° ne s'applique pas aux HLL	Sans changement	
Art. 9 Emprise au sol	Non réglementé	Sans changement	Le PLU réglemente des % d'espaces verts
Art. 10 Hauteur des constructions	8 mètres à l'égout 3,5m aux droits de la limite	8 mètres à l'égout 3,5m aux droits de la limite + hauteur portée à 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite + la hauteur maximale autorisée pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.	

<p>Art. 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants :</p> <p>- <u>clôture</u>: 2 m maximum. Mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, ou mur bahut de 30 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, ou grillage doublé d'une haie vive.</p> <p>- <u>divers</u>: les coffrets, boîtes à lettre, doivent être intégrés à la maçonnerie et ne faire aucune saillie</p>	<p>Sans changement, sauf :</p> <p>- <u>clôture</u>: mur bahut de 40 cm</p> <p>+ Les clôtures implantées de façon perpendiculaire à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.</p>	
<p>Art. 12 Stationnement</p>	<p>adapté aux besoins</p>	<p>Sans changement</p> <p>La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.</p>	<p>Ajout d'une règle pour le stationnement des vélos (conformément à la loi ALUR).</p>
<p>Art. 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>50% min de l'unité foncière traités en espaces verts (comprend les systèmes de rétention d'eaux pluviales)</p> <p>+ 1 arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.</p> <p>+ En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.</p>	<p>+ Les autres espaces libres (stationnement, voirie...) devront être traités avec des matériaux perméables.</p> <p>+ Pour les permis d'aménager un lotissement : application des règles d'espaces verts décrites au lot.</p> <p>Par ailleurs, les espaces communs devront comporter un minimum de 30% d'espaces verts. Cette règle est portée à 50% pour les campings.</p>	<p>Prend en compte les difficultés de gestion de rejets des EP, en complément avec l'article 4.</p> <p>Améliorer la qualité des aires de stationnement.</p> <p>Améliorer la qualité visuelle des fronts bâtis en contact avec la zone agricole.</p>
<p>Art. 14 COS</p>	<p>Non fixé</p>	<p>supprimé</p>	<p>Évolution de la réglementation</p>

➤ **La zone UP**

La zone UP est dédiée aux équipements : établissements scolaires, stades, station d'épuration, maison de retraite, parc...

Son périmètre évolue par rapport au PLU de 2013 :

- à Saint-Gervais, elle intègre des parcelles oubliées lors du PLU en révision : il s'agit du stand de tir municipal.
- À Saint-Antoine, elle intègre l'institut médico-éducatif départemental.

Cette zone couvre la superficie de 64,5 hectares, soit 1,45% du ban communal.

Les prescriptions réglementaires attribuées à la zone UP permettent de développer les équipements, tout en veillant à assurer leur insertion dans l'environnement bâti.

Ces choix, ainsi que leurs motifs, sont récapitulés dans le tableau qui suit.



UP			
	Au PLU 1	Au PLU 2	Explications
Art. 1 et 2		Sans changement	
Usage du sol		<u>Conditions supplémentaires :</u>	
Habitation	Autorisé, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements	- Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue et 6 mètres des canaux et ruisseaux, sauf indication contraire au plan de zonage.	- préservation des cours d'eau et de leur ripisylve.
Hôtelier	Interdit		
Equipement	Autorisé		
Commerce	Interdit		
Artisanat	Interdit		
Bureaux	Autorisé, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements	- risque inondation : le 1 ^{er} plancher habitable devra être > 0,70 m au dessus du TN. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.	- prise en compte du risque inondation.
Entrepôts	Interdit		
Industries	Interdit		
Agricole	Interdit		
Stationnement de véhicules	Autorisé, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements	- ajout d'une condition : Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination ou d'usage, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et de créer une zone refuge à +0,70m.	- prise en compte des zones humides.
Constructions d'intérêt général	Autorisé		
Carrières	Interdit		
Terrains aménagés de camping	Interdit		
Habitations légères de loisir	Interdit		
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit		
Dépôts divers	Interdit		
Aires de jeux et de sports	Autorisé		
Aires de stationnement	Autorisé, à condition d'une intégration paysagère	- zones humides : constructions nouvelles et exhaussements interdits si le caractère humide est avéré, sauf réalisation des mesures compensatoires du SDAGE. Exception pour les extensions des constructions existantes.	
Garages collectifs de caravanes	Interdit		
Affouillements et exhaussements des sols	Interdit, sauf nécessaire à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme		
Parcs d'attraction	Interdit		
Dépôts de véhicules	Interdit		
Art. 3			
Accès et voirie	Général - partout où c'est possible, des voies traversantes sont réalisées. - Rappel des préconisations du SDIS	Sans changement	

Art. 4 Réseaux	- AEP : réseau public - EU : réseau collectif - EP : traitement sur l'unité foncière	Sans changement	
Art. 5 Caractéristiques des terrains	Sans objet	Sans changement	
Art. 6 Implantations des constructions par rapport aux voies	Retrait min : 4 m par rapport à l'axe de la voie	Sans changement	
Art. 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	$L=H/2 > 4m$ Construction en limite autorisée si $< 3,5 m$ à l'égout	Construction en limite autorisée si $< 3,5 m$ à l'égout, ou 4,20 m en cas de mur pignon	
Art. 8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres	4 mètres minimum entre 2 constructions	Sans changement	
Art. 9 Emprise au sol	Non réglementé	Sans changement	Prise en compte des contraintes liées aux écoulements des eaux de pluie L'emprise est plus importante qu'en UC en raison de la nature de l'occupation du sol, qui nécessite des aires de stationnement et des espaces aménagés.
Art. 10 Hauteur des constructions	10 mètres au faitage, +20 cm pour l'acrotère en cas de toit-terrasse. 12 mètres pour certains équipements sportifs.	Sans changement + la hauteur maximale autorisée pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat	Adapté à l'importance des bâtiments autorisés, notamment des tribunes pour le stade.
Art. 11 Aspect extérieur des constructions	A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants : - <u>composition</u> : simplicité de volume et harmonie des constructions - <u>façade</u> : hauteur des étages et des percements décroissante. Matériaux hétéroclites interdits. Les matériaux qui le requièrent doivent être enduits ou peints.	Sans changement, sauf : <u>- clôture</u> : mur bahut de 40 cm + Les clôtures implantées de façon perpendiculaire à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.	Volonté défavoriser l'insertion des bâtiments dans le tissu bâti avoisinant, tout en veillant à ne pas interdire tout projet innovant et notamment l'utilisation de dispositifs d'économie d'énergie.

	<p>Les couleurs doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.</p> <p>- <u>toiture</u>: Aspect de tuile vieillie, au minimum sur les rangs visibles. Toitures à un pan autorisées pour les annexes et dépendances. Exception en cas d'installation de dispositifs à vocation d'économie/production d'énergie.</p> <p>- <u>clôture</u>: 2 m maximum. Mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, ou mur bahut de 30 cm surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, ou grillage doublé d'une haie vive.</p> <p>- <u>divers</u>: les coffrets, boîtes à lettre, doivent être intégrés à la maçonnerie et ne faire aucune saillie</p>		<p>Prise en compte de la gestion des eaux pluviales afin d'éviter les écroulements de mur de clôture.</p>
Art. 12 Stationnement	<p>adapté aux besoins + stationnement vélo > 1% de la surface de plancher.</p>	<p>Sans changement</p> <p>La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.</p>	<p>Ajout d'une règle pour le stationnement des vélos (conformément à la loi ALUR).</p>
Art. 13 Espaces libres et plantations	<p>30% min de l'unité foncière traités en espaces verts (comprend les systèmes de rétention d'eaux pluviales)</p> <p>+ 1 arbre à haute tige pour 6 places de stationnement.</p> <p>+ En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.</p>	<p>Sans changement</p>	<p>Prend en compte les difficultés de gestion de rejets des EP, en complément avec l'article 4.</p> <p>Améliorer la qualité des aires de stationnement.</p> <p>Améliorer la qualité visuelle des fronts bâtis en contact avec la zone agricole.</p>
Art. 14 COS	<p>Non fixé</p>	<p>Article supprimé</p>	<p>Évolution de la réglementation</p>

➤ **La zone UV**

La zone UV est dédiée à la création d'un parc photovoltaïque. Elle couvre une surface de 6,7 ha.

Situé aux Gypières, dans les hauteurs de Saint-Antoine, l'objectif est de permettre la reconversion d'une ancienne friche industrielle. En effet, ce secteur est une ancienne cimenterie, qui a ensuite été transformée en déchetterie.

Il s'agit aujourd'hui de valoriser ce secteur.

Le règlement de la zone autorise donc uniquement les constructions et installations d'intérêt général liées à la production d'énergie renouvelable.

Son classement en zone U est dû à la présence de réseaux suffisants pour l'usage du sol concerné.



2- LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones *AU* sont des zones en mutation. Elles sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune.

Les périmètres n'évoluent pas, hormis une nouvelle zone 1AU, montée des Granets, sur un secteur classé UD au PLU en révision.

2.1- Les zones à urbaniser à court ou moyen terme (1AU)

Leur aménagement pourra être réalisé par phase et à condition que chaque phase soit compatible avec celui de la totalité de la zone.

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation à court ou moyen terme, pour des besoins de constructions à usage principal d'habitat.

Surface totale : 12,8 hectares.

➤ **Zone 1AU "Montée des Granets".**

Classé UD au PLU de 2013, ce secteur intègre la zone 1AU afin de permettre un aménagement cohérent du secteur. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est prévue sur ce secteur.

Sa surface est de **2,4 ha**.

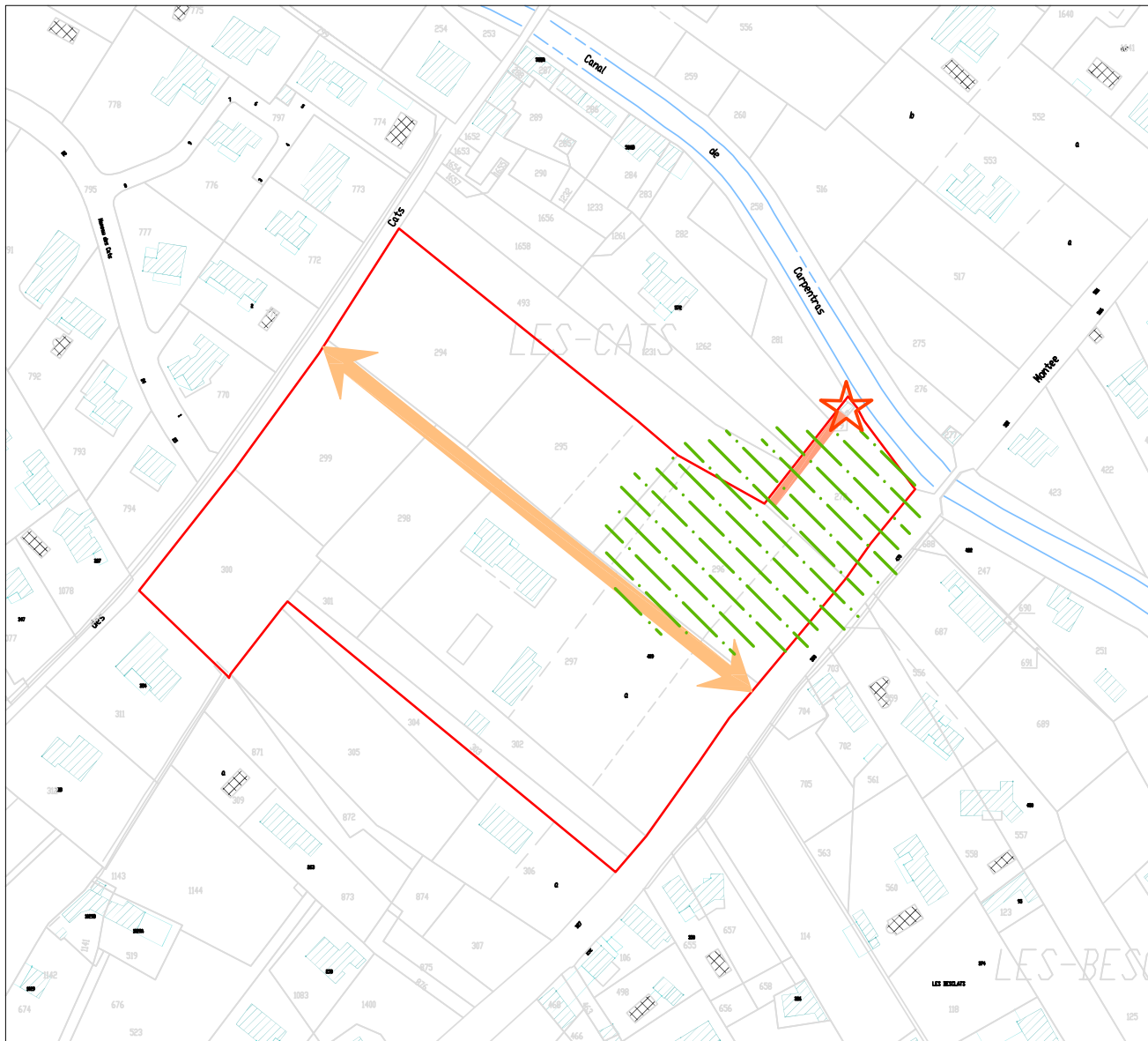
Son objectif principal est de prévoir :

- un principe de voirie traversante entre la montée des Granets (à l'Est) et le chemin des Cats (à l'Ouest)
- un espace vert mutualisé, avec pour objectif de conserver les boisements significatifs du secteur.

Comme en zone U, et afin de satisfaire aux obligations de construction de logements sociaux, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra impérativement comporter un minimum de 30% de logements locatifs aidés.



Vue aérienne



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Legende

- Périmètre de l'O.A.P.
- Principe de voie traversante
- ▬ Protection du muret
- ☆ Protection du bâti
- ▨ Localisation préférentielle d'un tiers des obligations imposées par le règlement au titre des espaces verts

- **Secteur "chemin des Paluds"**

Le périmètre est inchangé.

Ce secteur est en continuité d'un lotissement existant. Il est destiné à accueillir de l'habitat.

Une **orientation d'aménagement et de programmation** est prévue sur ce secteur.

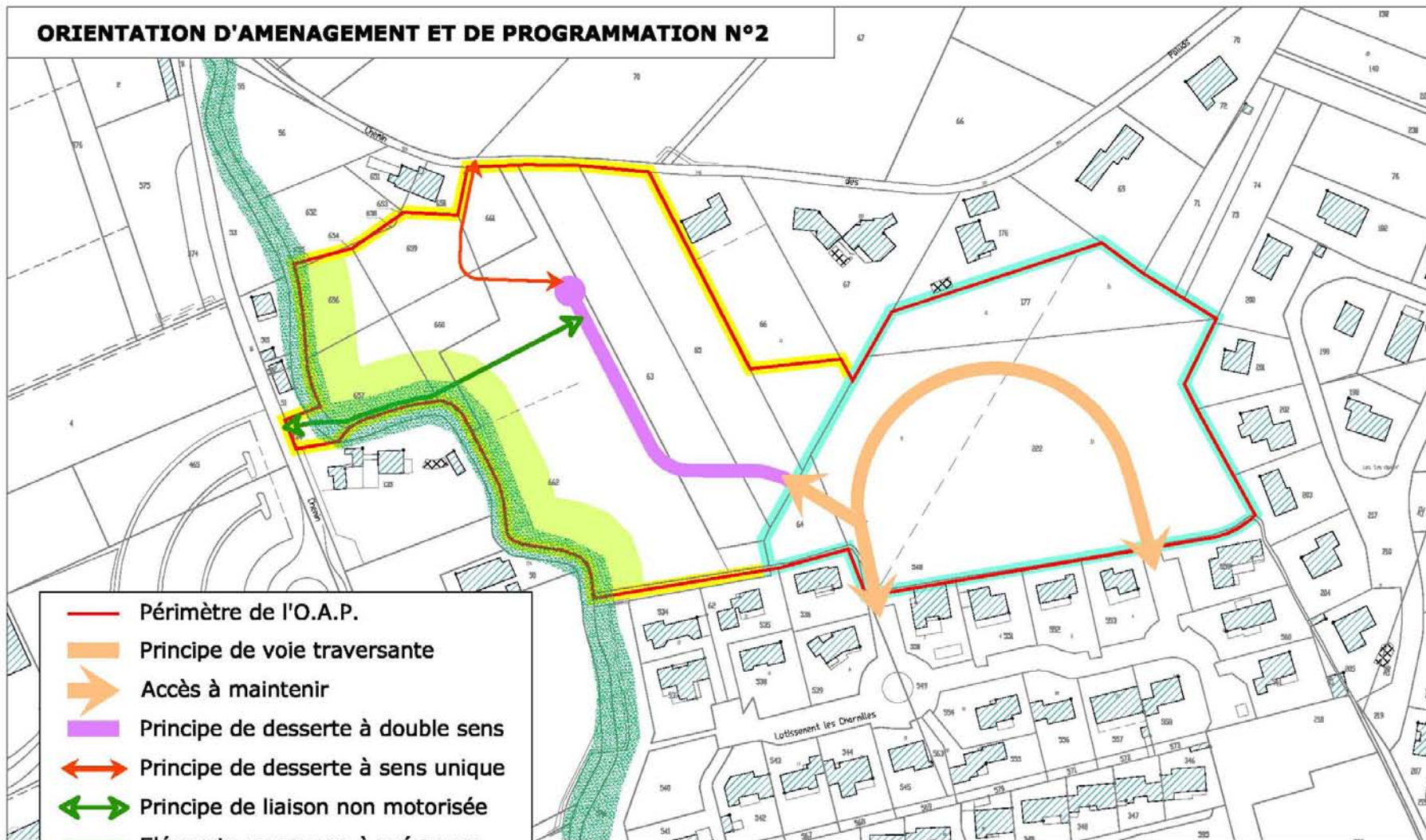
Elle a pour but d'organiser les accès et voiries afin de lier ce nouveau quartier au tissu bâti environnant. Elle prévoit également les phases d'ouverture à l'urbanisation en fonction de la proximité des réseaux existants.

Comme en zone U, et afin de satisfaire aux obligations de construction de logements sociaux, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra impérativement comporter un minimum de 30% de logements locatifs aidés.



Vue aérienne

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2



- Périmètre de l'O.A.P.
- Principe de voie traversante
- ➔ Accès à maintenir
- Principe de desserte à double sens
- ↔ Principe de desserte à sens unique
- ↔ Principe de liaison non motorisée
- Eléments paysagers à préserver (berges, ripisylves)
- Marge de recul inconstructible
- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :
- Phase 1
- Phase 2

➤ **Zone 1AU du chemin du Pont de la Sable**

Le périmètre est inchangé.

Elle couvre une surface de **12,6 ha**, soit 0,23% du ban communal.

Néanmoins, en retranchant les marges de recul inconstructibles de la Sorgue, **seul 10,4 ha sont urbanisables**.

La zone a été découpée en deux secteurs, avec Orientations d'Aménagement et de Programmation distinctes.

- **Secteur Clos du Cardinal, au Nord du collège**

Ce secteur est propriété communale. Il couvre une surface de 6,7 ha.

Les règles qui lui sont applicables ont été calquées sur celles de la zone UC, dont elle est proche, pour assurer une continuité dans la composition urbaine.

Un emplacement réservé a été placé le long du chemin du Pont de la Sable et du chemin des Paluds afin d'assurer une bonne desserte de la zone.

Les berges de la Sorgue, à l'Ouest, sont protégées par une bande *non aedificandi*.

Une protection des berges et boisements de la Sorgue a été instituée en limite Nord afin d'une part, d'améliorer la qualité des fronts bâtis et de préserver les paysages agricoles, et d'autre part de protéger ces milieux sensibles.

La commune ayant la maîtrise foncière de cet espace, elle entend utiliser cette zone d'extension afin de satisfaire à ces objectifs en matière d'offre de logements diversifiés, et notamment en terme de production de logements aidés. Elle envisage également la création d'un éco-quartier. Enfin, une partie de ce secteur sera dévolue pour la création de nouveaux équipements.



Vue depuis le chemin du pont de la Sable



et vue aérienne

Une **orientation d'aménagement et de programmation** est prévue sur ce secteur.


Les objectifs sont de :

- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- aménager un quartier d'habitat, en continuité avec l'existant
- implanter des équipements
- agrémenter la zone avec des espaces verts

Comme en zone U, et afin de satisfaire aux obligations de construction de logements sociaux, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra impérativement comporter un minimum de 30% de logements locatifs aidés.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



-  Périmètre de l'O.A.P.
-  Principe d'accès, avec bouclage de la voirie autour de l'espace vert.
-  Principe de liaison non motorisée
-  Logements
Pour toute opération de 12 logements collectifs minimum, 30% de logements locatifs aidés seront réalisés.
-  Equipements scolaires / culturels
-  Espaces verts
-  Marge de recul inconstructible par rapport à la Sorgue
-  Equilibre des fonctions

2.2- Les zones à urbaniser à long terme (2AU)

Il s'agit de zones naturelles destinées à l'urbanisation à plus long terme. Elles ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'une modification, d'une révision simplifiée ou d'une révision générale du présent plan car la présence des réseaux n'est pas suffisante et l'urbanisation complexe.

Le classement en zone 2AU permet à la commune de maîtriser le rythme et les conditions d'urbanisation des zones d'extension. En effet, la zone 2AU est inconstructible dans l'immédiat. Elle constitue donc une sorte de "potentiel foncier" et sera urbanisée au moment opportun, **une fois la mise à niveau des équipements réalisée**.

Les zones 2AU sont inchangées.

➤ *Les zones 2AU*

Trois zones 2AU sont programmées.

Il s'agit :

- du secteur des Espélugues, de 6,3 ha. Une ferme est implantée sur ce secteur. Son maintien est souhaité, ce qui ramène la surface urbanisable à 6 hectares.
- de la zone située avenue Voltaire Garcin (2,9 ha).

Elles restent fermées dans l'immédiat, dans l'attente d'une amélioration du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration.



Zone 2AU des "Espélugues"

- Le 3^{ème} secteur concerne le **site de la gare**, qui a vocation à se reconverter. Il s'agit d'un site à forts enjeux de 7,5 hectares, qui bénéficie d'une situation privilégiée.

Un projet d'aménagement combinant habitat, activités et stationnements, est actuellement à l'étude. Il est mené par la Communauté de communes. Par ailleurs, avant son ouverture à l'urbanisation, la question de l'assainissement sur ce secteur devra être réglée.



Vue aérienne de la zone 2AU "secteur Gare"

Au total, les zones 2AU couvrent une superficie de 16,8 hectares, soit 0,4% du ban communal.

➤ **Le secteur 2AUe**

D'une surface de 23,5 hectares, ce secteur a pour vocation l'accueil futur de constructions à vocation économique. Son périmètre est inchangé.

Cette zone fait l'objet d'une obligation de planter. En effet, dans le but d'optimiser son insertion dans l'environnement et de minimiser son impact visuel en entrée de ville, cette zone sera obligatoirement bordée d'une haie arborée sur le côté Ouest, c'est-à-dire en limite des espaces non bâtis.



3- LES ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.

La zone A couvre 3028,1 hectares, soit 67,9 % de la superficie totale de la commune.

Le PLU crée trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (A1, A2 et A3), correspondant à des constructions isolées, à vocation d'activité.

La zone A évolue très peu par rapport au PLU de 2013 :

- dans le secteur de Mange Pan : quelques parcelles retrouvent le zonage N, suite à un jugement du TA de Nîmes sur le PLU qui classait ces parcelles en zone A.
- au Sud du cimetière, un emplacement réservé est programmé pour du stationnement. Il s'agit d'officialiser une situation de fait : les terres étaient classées en zone A au PLU mais le parking existe déjà. Il intègre donc la zone UC. Afin de simplifier le tracé, les deux parcelles situées à l'Est de l'emplacement réservé sont également incluses dans la zone UC. Il en va de même un peu plus à l'Est, où le PLU supprime une encoche de zone agricole dans la zone UC.
- À Velorgues, le lotissement existant intègre la zone UC
- À Saint Gervais, le stand de tir intègre la zone UP.

Comme dans le PLU de 2013, le règlement de la zone mentionne la connaissance du risque, et précise que les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, pour tenir compte du risque inondation, le premier plancher habitable doit être situé au moins 0,70 mètre au dessus du niveau du terrain naturel.

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination ou d'usage, à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et de créer une zone refuge à +0,70m.

Afin de limiter le mitage des terres agricoles, les nouvelles constructions devront être implantées à proximité des bâtiments existants.

Les annexes contiguës et non contiguës sont autorisées sans création de nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition d'être réalisée en une seule fois.

➤ **Le changement de destination**

Certaines constructions sont repérées au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme afin de permettre un changement de destination des bâtiments agricoles pour l'habitat, l'hôtellerie ou le commerce lié à l'hébergement et au tourisme. Afin de ne pas nuire à l'intérêt architectural et patrimonial des constructions identifiées, ces changements de destination ne seront autorisés qu'à condition de respecter l'architecture et les volumes de la construction.

En ce qui concerne la condition de ne pas compromettre une exploitation agricole :

- Les exploitations repérées ne sont pas des installations classées (ICPE) et ne font pas d'élevage. Le changement de destination n'entraînera donc pas de conflit d'usage dans l'enceinte de la propriété.
- Les bâtiments repérés sont actuellement inoccupés ou inutilisés pour l'activité. Leur changement de destination n'empêchera pas ou ne gênera pas le fonctionnement de l'exploitation agricole.

Les quatre bâtiments repérés pour un changement d'usage sont maintenus.

Sont ainsi repérés pour un changement de destination à vocation d'hôtellerie :

- au domaine de **Malassagne**; une partie du corps de ferme
- au domaine de **Foulquette**, les dépendances. Il s'agit d'un bâtiment traditionnel ancien, en pierres sèches.

Est repéré pour un changement de destination à vocation d'habitat :

- à **Soussoumier**, une ancienne porcherie ainsi qu'un ancien poulailler en pierres sèches. Ces bâtiments sont actuellement inoccupés et inutilisés.

Concernant le domaine de **Palerme** (la maison de maître), le changement de destination autorisé évolue pour prendre en compte les projets des occupants : hôtellerie et commerce, lié à l'activité d'hébergement et de tourisme.



Malassagne



Palerme

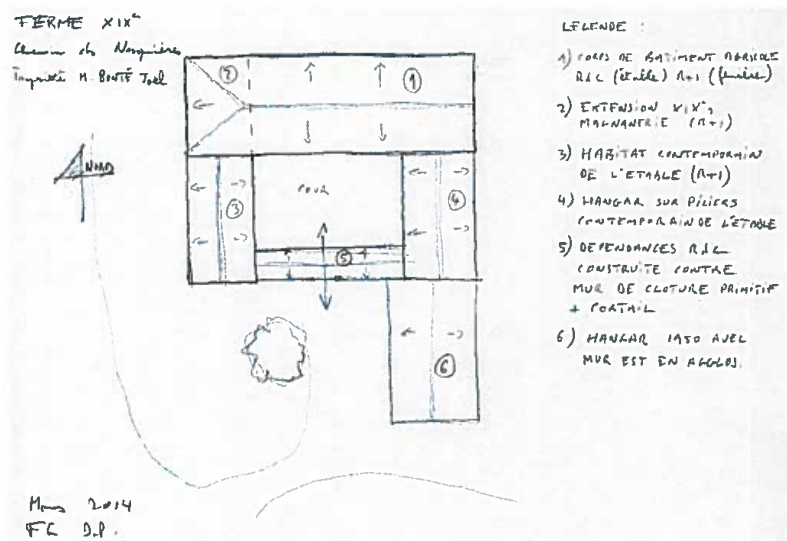


Foulquette



Soussoumier

Le PLU ajoute une nouvelle construction pour un changement de destination à vocation d'habitat: il s'agit de la **ferme des Nesquières**. Il s'agit d'une ferme probablement en partie construite au début du XIXe siècle. La globalité des volumes, la disposition de chaque édifice et l'originalité de cette architecture rustique, destinée à l'élevage bovin confère à cette ferme un caractère assez exceptionnel.



➤ **Les STECAL A1, A2 et A3**

Pour les deux premières, il s'agit pour la commune de reconnaître des activités existantes et de leur permettre de se développer modérément à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement agricole qui les entoure. Ces STECAL sont délimités au plus strict, sur les unités foncières des activités. Au total, elles couvrent 6,2 ha.

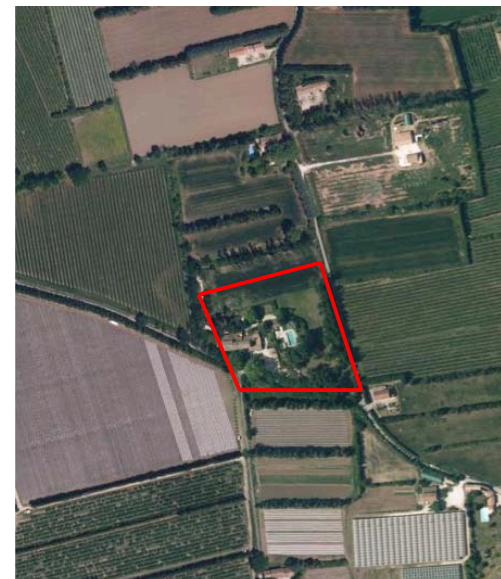
• **A1 : Mas de Cure-Bourse**

Le PLU permet à cet hôtel restaurant :

- une extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher et dans la limite de 2100 m² de surface de plancher totale.
- les annexes non contiguës à usage d'activités existantes, dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise.
- les annexes contiguës à usage d'activités existantes, dans la limite totale de 100 m² de surface de plancher et/ou d'emprise.

• **A2 : La Lône**

Le PLU permet à cette activité existante la construction d'annexes à activité existante (artisanat et commerce), qu'elles soient contiguës ou non, dans la limite d'un droit de 500 m² de surface de plancher et/ ou d'emprise au sol créées.



- **A3 : Les Calades**

Il s'agit dans ce cas de permettre la reconversion d'une coopérative agricole dont l'activité va cesser.

Le règlement autorise les changements de destination en artisanat, entrepôt et industrie à condition d'être liés à l'activité agricole, mais uniquement dans les volumes existants.



4- LA ZONE NATURELLE (N)

Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- ou de leur caractère d'espace naturel.

La zone NE du PLU de 2013, secteur situé au nord du canal de Carpentras, est supprimée. Elle intègre la zone N.

Évolutions de zonage :

- gain de 5,5 ha dans le secteur de Mange Pan, qui était classés en zone A
- perte de 3,3 ha à Saint Antoine, au profit de la zone UP ("Maison d'Enfants")
- perte de 6,3 ha aux Gypières, au profit de la zone UV pour l'accueil d'une ferme photovoltaïque.

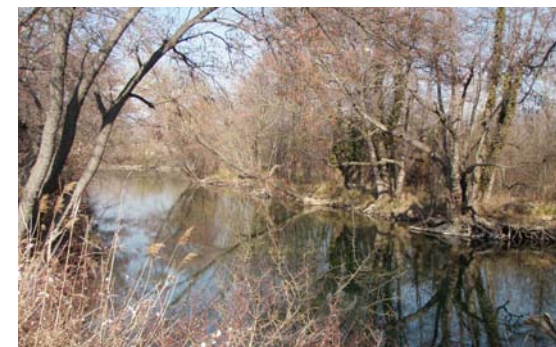
Au total, la zone N couvre 510,7 hectares, soit 11,5% du territoire communal.



N- "Rousselot"



N- collines boisées



N- bords de Sorgue



N-Nord du canal de Carpentras (secteur d'habitat diffus)

Le règlement de la zone N est assoupli par rapport au PLU en révision. Il autorise :

- l'aménagement des constructions existantes de plus de 80 m² de surface de plancher et leur extension limitée à 30% de la surface de plancher jusqu'à 140 m², et de 10% à partir de 140 m², dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- les annexes non contiguës, dans la limite totale d'un droit à annexe de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise sur l'unité foncière et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale.
- les annexes contiguës, dans la limite totale d'un droit à annexe de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise sur l'unité foncière ce droit étant calculé à partir de l'enveloppe d'une habitation existante (cas de plusieurs habitations sur une unité foncière).
- les piscines et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale.

Par ailleurs, pour prendre en compte le risque inondation, le 1er plancher habitable devra être situé au moins 0,70m au dessus du TN pour tout aléa inondation. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et de créer, si elle n'existe pas, une zone refuge supérieure à 0,70m.

Enfin, les constructions nouvelles et exhaussements sont interdits si le caractère humide de l'unité foncière est avéré, sauf réalisation des mesures compensatoires du SDAGE. Les extensions des constructions existantes sont autorisées.

II - COHÉRENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

L'objectif de modération de l'urbanisation est bien pris en compte par la prise en compte des capacités résiduelles dans le tissu urbain et par la limitation aux franges de l'urbanisation existante.

Ceci permet en conséquence de mieux protéger les espaces naturels de sensibilités diverses.

Le zonage correspond à la prise en compte des spécificités du tissu communal telles qu'elles ont été analysées en première partie, et des objectifs de la commune.

III - PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS

Pour accompagner le développement de l'urbanisation, le PLU a programmé 18 emplacements réservés :

- E.R. n°1 : Voie d'accès à la déchetterie
- E.R. n°2 : Élargissement du chemin de l'école d'agriculture
- E.R. n°3 : création d'un réseau d'assainissement
- E.R. n°4 : création d'une voie d'accès pour la zone 2AU Saint-Veran (gare)
- E.R. n°5 : création d'un cheminement piéton dans le secteur de Rebenas
- E.R.n°6 : agrandissement du chemin du Pont de la Sable et du chemin des Paluds
- E.R.n°7 : agrandissement des chemins dans le secteur des Gypières pour la défense incendie
- E.R.n°8 : agrandissement des chemins dans le secteur des Gypières pour la défense incendie
- E.R.n°9 : élargissement du chemin des Espéluques pour la zone 2AU
- E.R. n°10 : création d'un chemin d'accès entre les deux zones 2AU (Espéluques et Voltaire Garcin)
- E.R. n°11 : Bords de Sorgues Partage des eaux
- E.R. n°12 : Élargissement du chemin de la Muscadelle
- E.R. n°13 : Équipement scolaire et sportif, aire de stationnement Velorgues
- E.R. n°14 : création d'une aire de stationnement
- E.R. n°15 : création d'une aire de stationnement
- E.R. n°16 : création d'une installation d'intérêt général
- E.R. n°17 : création d'une voie d'accès
- E.R. n°18 : Suppression du passage à niveau n°15 et mise en sécurité de la RD900

Les emplacements réservés n°7 et 8 sont au bénéfice du Syndicat Mixte Forestier. Les emplacements réservés n°5,11 et 16 sont au bénéfice de la CCPSMV. L'E.R. n°18 est au bénéfice du Conseil Départemental. Les autres sont au bénéfice de la commune.

Les emplacements réservés couvrent une superficie totale de 25,2 ha.



**P.L.U. DE L'ISLE SUR LA SORGUE
LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

IV - ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

La commune souhaite mettre en valeur et protéger les éléments boisés de bord de cours d'eau. Sont ainsi repérés au titre de la loi Paysage :

- les ripisylves des bras de Sorgue situées en zones urbanisées
- les ripisylves du Petit et du Grand Mourgon.

Ces protections couvrent une surface totale de 35 hectares.

L'objectif est de préserver l'aspect général et l'épaisseur des boisements, sans empêcher les travaux nécessaires à leur entretien.

Tous travaux réalisés sur ces éléments seront soumis à autorisation. Ceux-ci ne devront pas compromettre l'aspect de l'élément protégé ainsi désigné.

CHAPITRE IV. RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

I - COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

1- LOI RELATIVE À LA SOLIDARITÉ ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeur et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein de l'article L.110-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, depuis janvier 2012, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Cet article impose aux communes de plus de 3500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

La commune s'engage donc à tendre vers la réalisation de ses obligations légales en matière de productions de logements aidés.

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de ces dispositions.

2- LOI DU 3 AOÛT 2009 (GRENELLE 1) ET LOI DU 12 JUILLET 2010 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (GRENELLE 2)

En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme, Le « Grenelle 2 » renforce les objectifs précédemment assignés aux PLU par des objectifs :

- de modération de la consommation de l'espace,
- de contribution aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En outre, hormis le respect de nouveaux objectifs, le contenu du PLU a aussi évolué avec la loi E.N.E. Ainsi, le rapport de présentation présente désormais une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation.

De plus, les orientations d'aménagement et de programmation sont désormais obligatoires dans le PLU.

Aussi, le PADD définit à présent les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Enfin, des indicateurs de suivi sont intégrés dans le rapport de présentation ainsi qu'un résumé non technique.

3- LOI DU 20 FÉVRIER 2014 POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR)

Les principales évolutions issues de la loi ALUR en matière d'urbanisme sont :

- La réalisation de PLU intercommunaux préférentiellement;
- La suppression du COS ;
- La suppression de la surface minimale des terrains pour construire ;
- L'arrêt du maintien des règles de lotissement au-delà de 10 ans.

La loi ALUR renforce les exigences en matière de modération de la consommation de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation doit fournir une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Le PADD doit désormais définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ainsi que dégager des orientations générales en matière de paysage.

4- PRESCRIPTIONS NATIONALES OU PARTICULIÈRES QUI S'IMPOSENT

En complément des règles générales d'urbanisme, des prescriptions nationales ou particulières intéressent le territoire communal. Il s'agit :

- de la loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiés,
- de la loi de programmation pour la cohésion sociale,
- de la loi relative à l'engagement national pour le logement (ENL),
- de la loi relative à la lutte contre l'exclusion,
- de la loi d'orientation pour la ville,
- de la loi sur l'eau, qui vise notamment à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution,

- de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- de la loi d'orientation agricole,
- de la loi d'orientation forestière,
- de la loi relative à la diversité de l'habitat,
- de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et de développement du territoire,
- de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- de la loi sur l'eau,
- de la loi relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par le décret relatif aux aires de stationnement,
- de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- de la loi portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et celle relative à l'archéologie préventive,
- de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
- de la loi "Macron" du 6 août 2015.

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de l'ensemble des prescriptions ci-dessus.

II - LA PLANIFICATION RÉGIONALE

1- LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DU BASSIN DE VIE CAVAILLON – COUSTELLET – ISLE SUR LA SORGUE

Le SCOT du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – Isle sur la Sorgue a été approuvé par une délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2012. Il est en révision depuis le 23 octobre 2013. Le PADD n'a pas encore été débattu.

C'est donc par rapport au SCOT approuvé que la compatibilité du PLU doit être analysée.

➤ **En ce qui concerne l'habitat :**

Le SCOT fixe un taux de rétention foncière sur les dents creuses à 30%.

Il fixe la capacité foncière brute maximale à vocation d'habitat en extension du tissu urbain à 31 hectares, 25 hectares en capacité nette.

Il demande de respecter une densité moyenne de 30 logements par hectares.

Les zones d'extension devront, par ailleurs, être choisies en extension du noyau urbain principal, sans affecter l'économie agricole.

Enfin, le SCOT fixe le taux de logements sociaux sur le besoin en résidences principales, à programmer à horizon 2025 à 22%.

➤ **En ce qui concerne le développement économique :**

Le SCOT fixe la capacité foncière maximale, à vocation économique, en extension du tissu urbain à 32 hectares. Elles seront localisées, prioritairement, en continuité des zones d'activités existantes.

➤ **En ce qui concerne la protection de l'environnement de l'agriculture et des paysages :**

- inconstructibilité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
- protection des boisements
- protection des ripisylves des cours d'eau
- protection des continuités agricoles
- prise en compte des aléas feu de forêt et inondation

Le PLU respecte ces orientations.

2- LE SDAGE

Le 20 novembre 2015, le comité de bassin a adopté le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour la période 2016-2021 et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui l'accompagne. Ces deux documents ont été arrêtés par le Préfet coordonnateur de bassin le 3 décembre 2015 et sont entrés en vigueur le 21 décembre 2015.

Ils fixent la stratégie 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Les nouvelles orientations fondamentales sont les suivantes :

0. S'adapter aux effets du changement climatique

1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

6. Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le PLU est lié par un principe de compatibilité avec le SDAGE.

Toutes les dispositions du SDAGE ne concernent pas l'urbanisme. Celles à prendre en compte dans l'élaboration d'un document de planification sont détaillées dans le "Guide technique SDAGE et urbanisme".

Elles sont reprises dans le tableau suivant :

Objectifs et actions du SDAGE en matière d'urbanisme	Intégration des orientations du SDAGE par le PLU
Orientation 1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Inscrire le principe de prévention de façon systématique dans la conception des projets et les outils de planification locale	<i>Le zonage du PLU prend en compte les risques d'inondations et le règlement encadre la gestion de l'eau pour chaque zone (Art.4 et Art. 13 de chaque zone).</i>
Orientation 2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	
Élaborer chaque projet en visant la meilleure option environnementale compatible avec les exigences du développement durable	<i>Le zonage du PLU a été élaboré en fonction des sensibilités et des enjeux du territoire. Le projet communal permet le maintien du bon état écologique des Sorgues au droit du périmètre communal et leur rôle de corridors écologiques aquatiques et terrestres. Le règlement encadre la gestion de l'eau pour chaque zone (Art.4)</i>
Orientation 4 : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable	
Intégrer les différents enjeux de l'eau dans les projets d'aménagement du territoire	<i>Le projet communal s'insère dans une volonté forte des élus de préservation du patrimoine naturel, paysager, historique et culturel. Le développement raisonné des zones à urbaniser et la maîtrise de la gestion de l'eau par un cadrage au sein du règlement de zonage permettent la prise en compte des enjeux de l'eau au travers du PLU.</i>
Orientation 5 : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé	
[A] Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle >> Adapter les conditions de rejet pour préserver les milieux récepteurs particulièrement sensibles aux pollutions	<i>Les nouvelles constructions doivent être obligatoirement connectées au réseau d'eau usée existant. Dans le cas de zones sans réseau d'eau usée, le traitement est assuré par un système d'épuration autonome. => cf Annexes sanitaires, pièce 6.A du PLU (plan du réseau d'eaux usées et Schéma Directeur d'Assainissement).</i>
[B] Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	<i>Une bande de recul le long des cours d'eau, le classement en EBC de certains secteurs de la ripisylve des Sorgues ainsi que certains linéaires de ripisylves au titre de la loi paysage participent au maintien de la ripisylve, élément végétal important dans la phytoépuration et la lutte contre l'apport de nutriments dans les eaux de surfaces.</i>
[D] Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles. >> Inciter à l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement	<i>Préservation des haies en zones agricoles afin de lutter contre le lessivage et le ruissellement de l'azote, des nitrates et des produits phytosanitaires</i>
[E] Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	<i>Pas de périmètres de protection de captage sur la commune. L'annexes sanitaire (pièce 6A du PLU) détaille les capacités et la qualité des captages de Cavaillon dont dépend la commune. Les objectifs de croissance retenus par le PLU entraineront un accroissement des consommations qui sera satisfait par les équipements existants. Le plan du réseau d'eau potable est annexé au PLU.</i>

Orientation 6 : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques	
<p>[A] Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques >> Préserver et/ou restaurer l'espace de bon fonctionnement des milieux >> Préserver et restaurer les bords de cours d'eau et les boisements alluviaux</p>	<p><i>La protection des ripisylves en EBC ou au titre de la loi paysage garantit contre un changement brutal concernant la destination et l'aspect général de ce boisement alluvial.</i></p>
<p>[B] Prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides >> Préserver les zones humides en les prenant en compte à l'amont des projets</p>	<p><i>Les zones humides de la commune, dont l'inventaire a été réalisé par le Conservatoire des Espaces Naturels, ont été prises en compte dans le PLU, dans l'état initial ainsi qu'au niveau du zonage et du règlement.</i></p>
<p>[C] Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau. >> Identifier et préserver les secteurs d'intérêt patrimonial et les corridors écologiques >> Favoriser les interventions préventives pour lutter contre les espèces exotiques envahissantes</p>	<p><i>Le lit et la ripisylve des Sorgues, corridor écologique (aquatique et terrestre) sont ainsi préservés au travers de la loi paysage et des EBC mis en place.</i></p>
Orientation 7 : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
<p>Promouvoir une véritable adéquation entre l'aménagement du territoire et la gestion des ressources en eau</p>	<p><i>Les objectifs démographiques du PLU sont compatibles avec la ressource en eau disponible. Les zones à urbaniser sont conçues de manière à tendre vers une distribution équitable de la ressource en eau via l'adaptation du réseau de distribution d'eau potable et l'ouverture de zones constructibles aux seules parcelles viabilisées ou viabilisables sans gros travaux. Le règlement du PLU prévoit la limitation de la consommation d'eau au travers du règlement de zonage avec l'incitation au choix d'espèces végétales locales peu consommatrices d'eau pour orner les espaces verts publics et privés. => Cf annexes sanitaires (pièce 6A du PLU)</i></p>
Orientation 8 : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	
<p>Eviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant l'urbanisation en dehors des zones à risque</p>	<p><i>Les informations disponibles liées au PPRI du Coulon-Calavon en cours d'élaboration sont prises en compte par le PLU. Les hameaux de Velorgues et Petit Palais ainsi que la partie sud de l'agglomération de l'Isle sur la Sorgue sont concernés par le risque inondation et font l'objet d'une urbanisation adaptée. En ce qui concerne la Sorgue, trois secteurs sont soumis à un risque inondation connu. Il s'agit des secteurs urbanisés des Névens, des Autures et du secteur Ville Vieille/Île Saint Jean. Cette connaissance du risque inondation est prise en compte dans le PLU et a été traduite dans le PLU de 2013 par une nette baisse des zones constructibles situées au sein des</i></p>

	<p>secteurs soumis à ce risque par rapport au POS. Le PLU 2 (présente révision) n'évolue pas sur ce point.</p> <p>Il s'agit également de prendre en compte les fossés, la collecte et la gestion des eaux pluviales sur tout le territoire avec des dispositifs appropriés (notamment des bassins de rétention) pouvant nécessiter la mise en place d'emplacements réservés pour permettre leur réalisation.</p>
--	--

3- LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ». Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. L'un des principaux objectifs de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

La trame verte et bleue, identifiée par le SRCE à l'échelle régionale, a été reprise plus finement à l'échelle de la commune dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

Le règlement et le zonage du PLU prennent en compte cette TVB.

⇒ **Le PLU est compatible avec le SRCE.**

4- LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE

Le SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par l'assemblée régionale le 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Il constitue une feuille de route régionale pour réaliser la transition énergétique, lutter contre le changement climatique et s'y adapter et améliorer la qualité de l'air.

Les objectifs stratégiques du SRCAE définis aux horizons 2020, 2030 et 2050 traduisent la volonté de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur de s'inscrire dans une perspective de transition énergétique permettant l'atteinte du facteur 4 en 2050, c'est-à-dire la division par 4 des émissions de GES par rapport à leur niveau de 1990.

L'atteinte de cet objectif résulte de la combinaison de deux facteurs :

> Un effort soutenu de maîtrise de la demande en énergie : la consommation d'énergie régionale baisse de moitié entre 2007 et 2050

> Un développement important des énergies renouvelables qui couvrent en 2050 les 2/3 de la consommation énergétique régionale.

Parmi les 46 orientations du SRCAE, certaines concernent l'urbanisme :

T&U1 - Structurer la forme urbaine pour limiter les besoins de déplacements et favoriser l'utilisation des transports alternatifs à la voiture

T&U2 - Développer un maillage adapté de transports en commun de qualité

T&U3 - Favoriser le développement des modes de déplacement doux

T&U5 - Optimiser la logistique urbaine

ENR1 - Développer l'ensemble des énergies renouvelables et optimiser au maximum chaque filière, en conciliant la limitation des impacts environnementaux et paysagers et le développement de l'emploi local

ENR4 - Conforter la dynamique de développement de l'énergie solaire en privilégiant les installations sur toiture, le solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage, ainsi que les centrales au sol en préservant les espaces naturels et agricoles

ADAPT1 - Faire des choix de gestion foncière et d'aménagement anticipant l'accroissement des risques naturels et l'émergence de nouveaux risques, incluant les options de retrait stratégique dans les zones inondables et/ou soumises au risque de submersion marine.

⇒ ***Le PLU est compatible avec ces orientations.***

III - LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc...).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols annexées au présent PLU sont de plusieurs natures :

- **A2** : servitudes pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation
- **A3** : servitudes pouvant être rendues applicables aux terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres
- **AC1** : servitude de protection des monuments historiques (classés et inscrits)
- **AC2** : servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques 225 KW Mouisonnes/Plan d'Orgon
- **INT1** : servitudes au voisinage des cimetières
- **PT3** : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- **T1** : servitudes relatives aux chemins de fer Avignon Miramas par Cavaillon
- Servitude de libre passage des agents et des engins mécaniques en bordure des cours d'eau

CHAPITRE V. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 4457 hectares :

Zones urbanisées (UA, UB, UC, UD, UE, UL, UP, UV)	863,3 hectares
Zones d'urbanisation future (1AU et 2AU)	55,4 hectares
Zones Agricoles (A)	3028,1 hectares
Zone naturelle (N)	510,7 hectares

=> Cf. Evaluation Environnementale.

CHAPITRE VI. TABLEAU DES SURFACES

1- ZONES URBAINES

Dénomination de la zone	Superficie totale au P.L.U. 1 (en ha)	Superficie totale au P.L.U. 2 (en ha)
UA	23,7	23,7
UB	13,2	11,8
UC	579,3	591,8
<i>dont UCa</i>	<i>25,6</i>	<i>23,3</i>
<i>dont UCc</i>	<i>13,1</i>	<i>18,2</i>
<i>dont UCj</i>	<i>20,6</i>	<i>20,6</i>
UD	53,4	50,9
<i>dont UDa</i>	<i>-</i>	<i>1,3</i>
<i>dont UDi</i>	<i>4,2</i>	<i>4,2</i>
<i>dont UDj</i>	<i>1,6</i>	<i>1,6</i>
UE	94,7	88,5
<i>dont UEa</i>	<i>-</i>	<i>0,9</i>
<i>dont UEj</i>	<i>1,7</i>	<i>3,4</i>
UL	25,4	25,4
UP	60	64,5
UV	-	6,7
TOTAL	849,7	863,3

La surface de la zone urbaine augmente de 13,6 hectares. Il s'agit :

- de la zone dédiée au parc photovoltaïque (UV)
- de la nouvelle zone UP pour l'institut médicaux éducatif situé à Saint Antoine (classé en NE au PLU, ce classement lui permet de mieux se développer).
- D'une extension de la zone UEj des Jonquiers (1,7 ha).

- D'une extension de la zone UC, au Sud du cimetière afin de permettre la création d'un parking
- D'une rectification du tracé de la zone UP à Saint Gervais
- D'une rectification du tracé de la zone UC à Velorgues.

2- ZONES À URBANISER

Dénomination de la zone	Superficie totale au P.L.U. 1 (en ha)	Superficie totale au P.L.U. 2 (en ha)
1AU	12,7	15,1
2AU	40,3	40,3
<i>Dont 2AUe</i>	<i>23,5</i>	<i>23,5</i>
TOTAL	53	55,4

La surface de la zone AU augmente de 2,4 ha car une zone 1AU a été créée Montée des Granets. Il s'agissait d'un espace en zone UD au PLU.

3- ZONES AGRICOLES

Dénomination de la zone	Superficie totale au P.L.U. 1 (en ha)	Superficie totale au P.L.U. 2 (en ha)
A	3038,9	3021,9
A1 A2 et A3		6,2

La zone Agricole (hors STECAL) perd 17 ha en superficie par rapport au PLU.

Une partie bascule en N (prise en compte du jugement du T.A. de Nîmes).

Quelques parcelles, à proximité immédiate du tissu bâti passe en zone U (UC au sud du cimetière) et à Velorgues.

1,7 hectares disparaissent au profit du secteur UEj (Jonquiers).

Trois STECAL sont créés (A1, A2 et A3).

4- ZONES NATURELLES

Dénomination de la zone	Superficie totale au P.L.U. 1 (en ha)	Superficie totale au P.L.U. 2 (en ha)
N	222,7	510,7
NE	292,7	-

La zone Naturelle perd 4,7 ha.
Cela est dû à la création de la zone UV pour le secteur photovoltaïque.

5- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Superficie totale au P.L.U. 1 (en ha)	Superficie totale au P.L.U. 2 (en ha)
35,6	35,6

Sans changement.

6- TABLEAU RÉCAPITULATIF

Dénomination des zones	Superficie en hectare :		Superficie en % du territoire communal :	
	Au P.L.U. 1	Au P.L.U. 2	Au P.L.U. 1	Au P.L.U. 2
Zones urbaines	849,7	863,3	19	19,35
Zones à urbaniser	53	55,4	1,2	1,25
Zones agricoles	3038,9	3028,1	68,2	67,9
Zones naturelles	515,4	510,7	11,6	11,5
TOTAUX	4457	4457	100	100