



DÉPARTEMENT DU VAUCLUSE
COMMUNE DE L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération en date
de ce jour approuvant la révision du PLU.

Le 28 février 2017

Le maire, Pierre GONZALVEZ

P.L.U. APPROUVÉ LE :

21 MAI 2013

P.L.U. RÉVISÉ LE :

28 FÉVRIER 2017

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| CHAPITRE I. DIAGNOSTIC | 4 |
| I - PREAMBULE | 6 |
| 1- Présentation de la commune | 6 |
| 2- La révision du Plu | 9 |
| 3- Le Schéma de Cohérence Territorial | 10 |
| 4- Histoire | 13 |
| II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT | 16 |
| III - LES PAYSAGES | 17 |
| 1- Approche historique | 17 |
| 2- Approche structurelle : les grandes caractéristiques et unités paysagères | 21 |
| 3- Approche visuelle : les entrées de ville et les vues depuis les principaux axes routiers | 31 |
| IV - L'ENVIRONNEMENT BÂTI | 39 |
| 1- Les typologies du bâti | 39 |
| 2- Le bâti ancien | 41 |
| 3- Les extensions récentes | 55 |
| 4- Les dents creuses du tissu bâti | 63 |
| 5- Les équipements | 65 |
| 6- Les infrastructures de transport | 67 |
| V - LES RÉSEAUX | 70 |
| VI - LA DÉMOGRAPHIE | 72 |
| 1- L'évolution du nombre d'habitants | 72 |
| 2- La structure par âges | 74 |
| 3- Les ménages | 75 |
| VII - LES LOGEMENTS | 76 |
| 1- Les stocks | 76 |
| 2- les flux | 79 |
| 3- La consommation foncière | 81 |
| VIII - LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES | 83 |

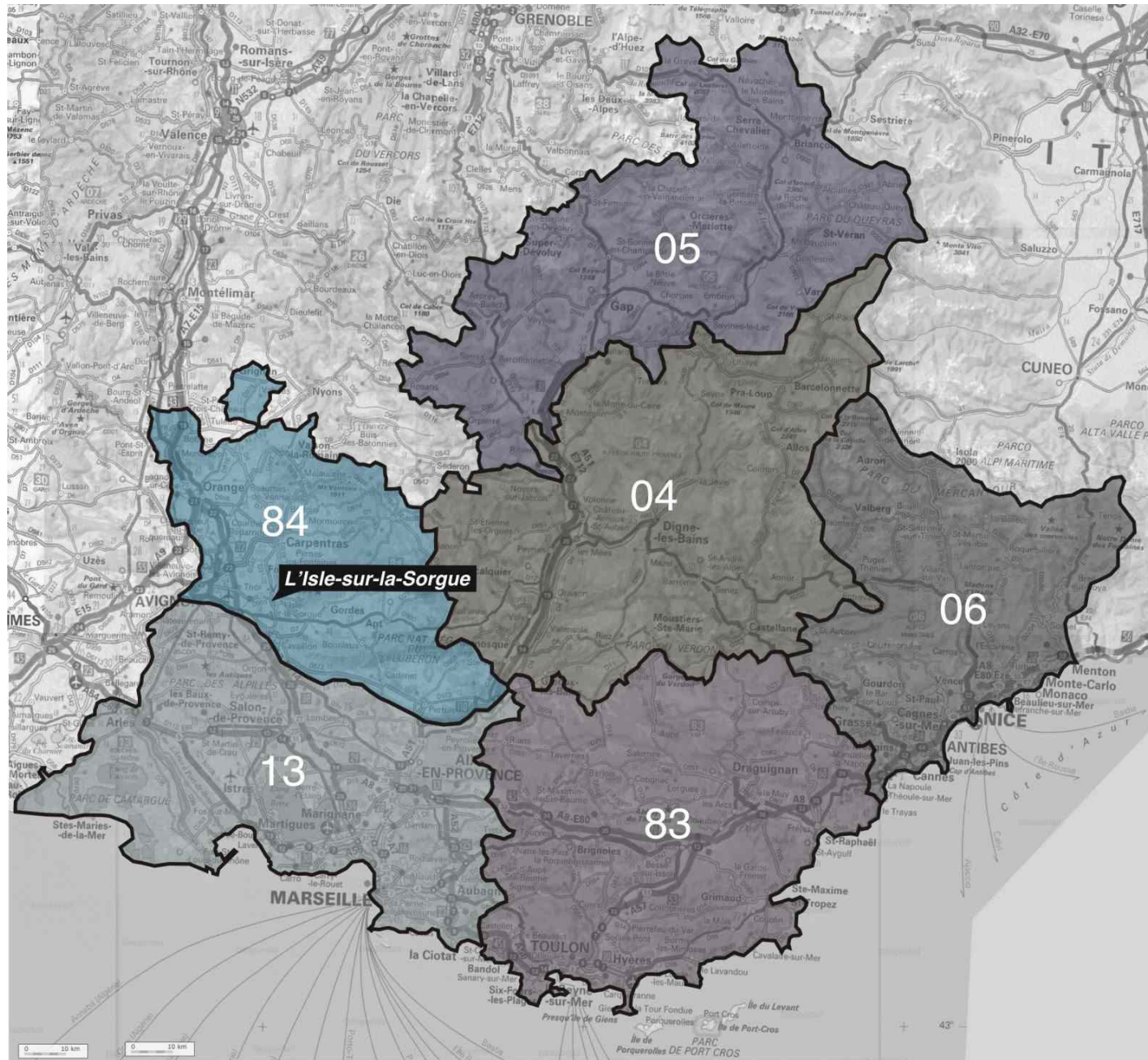
| | |
|--|------------|
| 1- l'emploi | 83 |
| 2- Les activités | 84 |
| 3- La construction de locaux | 91 |
| CHAPITRE II. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES | 93 |
| I - LES BESOINS | 94 |
| 1- Equilibre social de l'habitat | 94 |
| 2- Développement économique | 94 |
| 3- Equipements | 95 |
| 4- Protection de l'environnement | 95 |
| II - LES OBJECTIFS | 96 |
| 1- Préserver la qualité du cadre de vie en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et urbain | 96 |
| 2- Accompagner un développement urbain maîtrisé | 96 |
| 3- Poursuivre le développement économique | 98 |
| 4- Organiser les déplacements | 98 |
| III - COMPATIBILITÉ DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE | 100 |
| 1- Objectif d'équilibre | 100 |
| 2- Objectif de diversité et de mixité | 100 |
| 3- Objectif de protection | 101 |
| IV - LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION | 102 |
| 1- Habitat | 102 |
| 2- Activités | 102 |
| 3- Cadre de vie et équipements | 103 |
| 4- Espaces naturels et agricoles | 103 |
| CHAPITRE III. DISPOSITIONS DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE PLANIFICATION | 104 |
| I - CARACTÈRES GÉNÉRAUX DES ZONES | 105 |
| 1- Les zones urbaines (U) | 106 |
| 2- Les zones A Urbaniser (AU) | 138 |
| 3- Les zones Agricoles (A) | 147 |
| 4- La zone Naturelle (N) | 152 |
| II - COHÉRENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME | 154 |
| III - PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS | 155 |

| | |
|--|------------|
| IV - ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE | 157 |
| CHAPITRE IV. RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL | 158 |
| I - COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME | 159 |
| 1- Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain | 159 |
| 2- loi du 3 août 2009 (Grenelle 1) et Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) | 159 |
| 3- loi du 20 février 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) | 160 |
| 4- Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent | 160 |
| II - LA PLANIFICATION RÉGIONALE | 162 |
| 1- Le Schéma de cohérence territorial du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – Isle sur la Sorgue | 162 |
| 2- Le SDAGE | 163 |
| 3- le Schéma régional de Cohérence Écologique | 166 |
| 4- le Schéma régional climat air énergie | 166 |
| III - LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES | 168 |
| CHAPITRE V. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU | 169 |
| CHAPITRE VI. TABLEAU DES SURFACES | 170 |
| 1- Zones urbaines | 171 |
| 2- Zones à urbaniser | 172 |
| 3- Zones agricoles | 172 |
| 4- Zones naturelles | 173 |
| 5- Espaces boisés classés | 173 |
| 6- Tableau récapitulatif | 174 |

CHAPITRE I. DIAGNOSTIC

État initial du site et de l'environnement

Diagnostic socio-économique



I - PREAMBULE

1- PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1.1- Situation

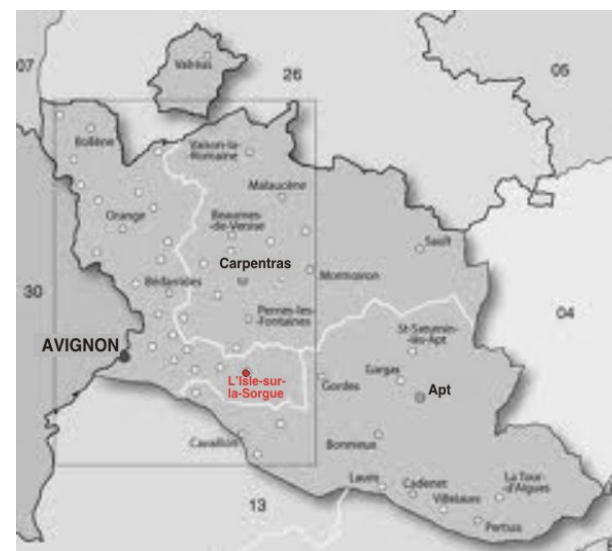
L'Isle sur la Sorgue est située au Sud-Ouest du département du Vaucluse, entre Avignon et la vallée Nord Luberon, dans le pays des Sorgues. Elle est chef-lieu de canton.

La commune est limitrophe avec les communes du Thor, de Velleron, de Pernes les Fontaines, de la Roque-sur-Pernes, de Saumane-de-Vaucluse, de Lagnes, de Robion et de Cavailhon.

Elle est située à une distance de 28 km d'Avignon, 55 km d'Arles, et 85 km de Marseille.

Le ban communal couvre une superficie de 44,5 km².

En janvier 2012, la commune comptait 19 440 habitants et présentait une densité de population de 435 habitants au km².



1.2- Intercommunalité

Source: <http://www.paysdessorgues.fr/>

L'Isle-sur-la-Sorgue fait partie de la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, qui regroupe 5 communes sur un bassin de vie de 32 000 habitants, et couvre 121 km².

Cette Communauté de Communes a été créée le 28 décembre 2001.

Elle est compétente dans les domaines suivants:

➤ Développement économique

En matière de développement économique, la CCPSMV assume la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, artisanales, tertiaires, touristiques.

Elle assure la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des lotissements et zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation économique et d'intérêt communautaire. Elle constitue des réserves foncières pour anticiper les besoins de son expansion économique.

Elle initie ou accompagne des actions de valorisation de l'économie intercommunale.

➤ Tourisme

Elle définit et supervise la stratégie et les initiatives de l'Office de Tourisme Intercommunal pour promouvoir de manière cohérente les attraits patrimoniaux, naturels, culturels et festifs de son territoire, avec l'appui des maisons du tourisme du Thor et de Fontaine de Vaucluse.

Elle programme, construit, aménage ou rénove tout équipement ou infrastructure touristique ou de loisir d'intérêt communautaire. Elle réalise des études ou des actions pour favoriser l'essor du tourisme. Elle assure la gestion et l'animation du Château de Saumane confié, avec un bail emphytéotique, par le Conseil départemental du Vaucluse.

➤ Aménagement de l'espace

Elle impulse et coordonne toute action d'intérêt communautaire relative à l'organisation et à la valorisation du territoire intercommunal : schéma directeur, schéma de secteur, aménagement rural, zones d'aménagement concerté... et notamment, elle élabore son projet de territoire et participe au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de trois intercommunalités (Cavaillon, l'Isle et Coustellet).



➤ ***Élimination et valorisation des déchets ménagers***

Elle conçoit, engage et conduit une politique de traitement de déchets favorisant la collecte sélective, afin d'encourager le tri, le recyclage, la valorisation énergétique, le compostage des déchets. Elle assure également la gestion de deux déchetteries : l'une sur l'Isle sur la Sorgue et l'autre sur Le Thor.

➤ ***Gestion des biens environnementaux communs***

Elle prend en charge la gestion des biens environnementaux communs (espaces publics), notamment l'entretien du réseau des sorgues, et veille à leur préservation et leur mise en valeur, en collaboration avec les différents partenaires concernés. Elle favorise l'entretien des forêts en lien avec le SMDVF (Syndicat Mixte de Défense et de Valorisation Forestière) et participe à la protection des massifs en période estivale avec l'opération des APSIF (Assistants de Prévention et de Surveillance des Incendies de Forêts).

➤ ***Création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire***

Elle inventorie toutes les voies jugées utiles au fonctionnement et au développement de la Communauté de Communes et les maintient en état pour le confort et la sécurité des usagers, particulièrement celles situées dans les zones d'activités économiques.

2- LA RÉVISION DU PLU

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de l'Isle sur la Sorgue a été approuvé en 1980. Il a été révisé le 29 juin 2001.

Il a été modifié une première fois le 1^{er} mars 2002, puis le 19 septembre 2002, le 20 mai 2003, le 15 décembre 2003, le 26 mai 2004 et enfin le 22 décembre 2005. Deux révisions simplifiées du POS sont également intervenues le 22 décembre 2005 et le 14 avril 2008.

Le POS a été révisé et transformé en PLU par délibération du 21 mai 2013.

La présente révision générale a pour objectifs :

- D'adapter le Plan Local d'Urbanisme aux nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire avec entre autre la mise en compatibilité avec le SCOT approuvé le 19 décembre 2012 et l'intégration du Plan de Prévention des Risques feux de forêts;
- De prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif de Nîmes du 21 mai 2015 annulant le classement en zone agricole (A) des parcelles AI 188, 170, 173, 174, 187, 189, 195, 197, 201, 524, 177, 245, 282, 231, 232, 246, 171, 175 et 172 situées dans le quartier de la Balandrane et les classant dans le zonage du précédent document d'urbanisme (POS) à savoir en zone naturelle aléa feux de forêts fort (2NDf2) ;
- De modifier et clarifier le règlement en ce qu'il contient des rédactions imprécises ou de nature à porter interprétation;
- De délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels pourront être autorisés des constructions ceci afin de pérenniser des activités existantes non agricole et ce conformément à l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme;
- D'identifier et localiser les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle de caractère remarquable pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ce conformément à l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme;
- De fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts;
- Dans les zones urbaines pas ou peu bâties ou les zones d'urbanisations futures, définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs;
- D'assurer le maintien et la création des activités commerciales au sein des zones urbaines;
- De permettre la pérennisation et le développement des activités artisanales et industrielles;
- De mettre en valeurs et d'optimiser la gestion de bâtiments, terrains ou équipements publics se trouvant à ce jour, situés en zone naturelle ou agricole

Par ailleurs, parallèlement à la révision du PLU, une AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine) est en cours d'étude.

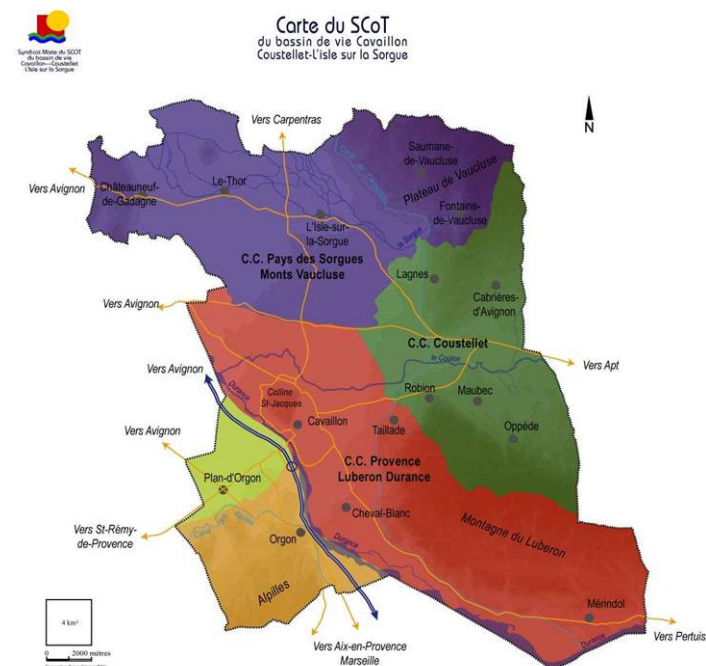
3- LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du bassin de vie de Cavailhon - Coustellet - L'Isle sur la Sorgue, soit 16 communes au total regroupant plus de 80 000 habitants.

Il a été approuvé le 09 décembre 2012.

Le DOG a défini les orientations générales suivantes :

- Garantir la structure de la trame verte et bleue
- Assurer la gestion durable des ressources naturelles
- Mettre en œuvre un urbanisme durable et qualitatif
- Assurer une économie durable pour créer 4800 emplois
- Lier les territoires.



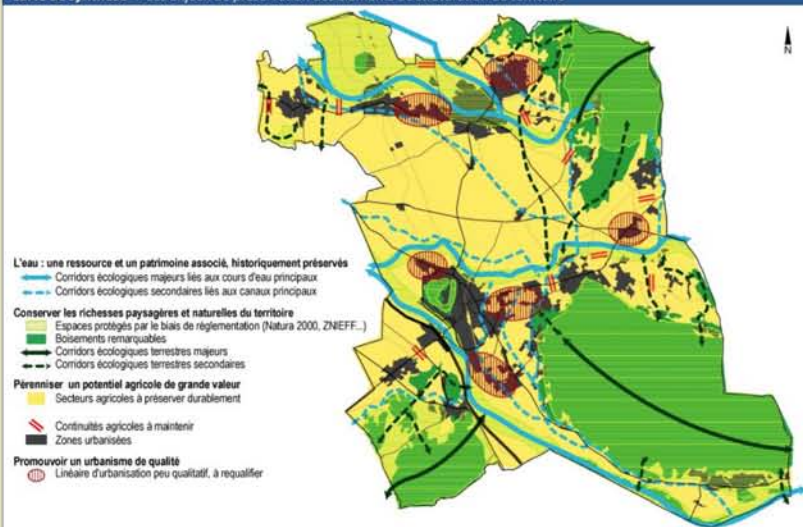
Une délibération du 23 octobre 2013 a approuvé la **mise en révision** du SCOT, afin de :

- Prendre en compte l'évolution du périmètre du SCOT : Les communes d'Orgon et Plan d'Orgon ont rejoint le SCOT du Pays d'Arles suite à leur adhésion à la Communauté d'Agglomération Rhône Alpilles Durance, alors que celles de Gordes et Les Beaumettes ont intégré le SCOT du bassin de vie de Cavailhon suite à leur adhésion à la Communauté de Communes Luberon Monts de Vaucluse.
- Satisfaire aux évolutions législatives et réglementaires issues de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi dite Grenelle 2) et suivantes.
 1. Etude de la trame verte et bleue et intégration dans la stratégie d'aménagement du territoire
 2. Identification des capacités de densification des tissus existants à intégrer dans le projet d'armature urbaine et villageoise.

Le syndicat Mixte du SCoT est consulté en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU.

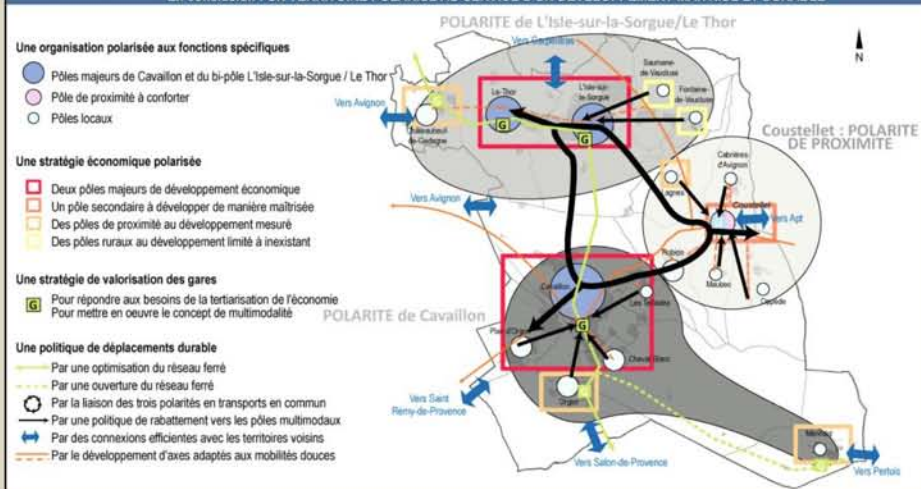
LES VISUELS SYNTHETIQUES DU PADD

Carte de synthèse -> Les enjeux de préservation des éléments de structuration du territoire

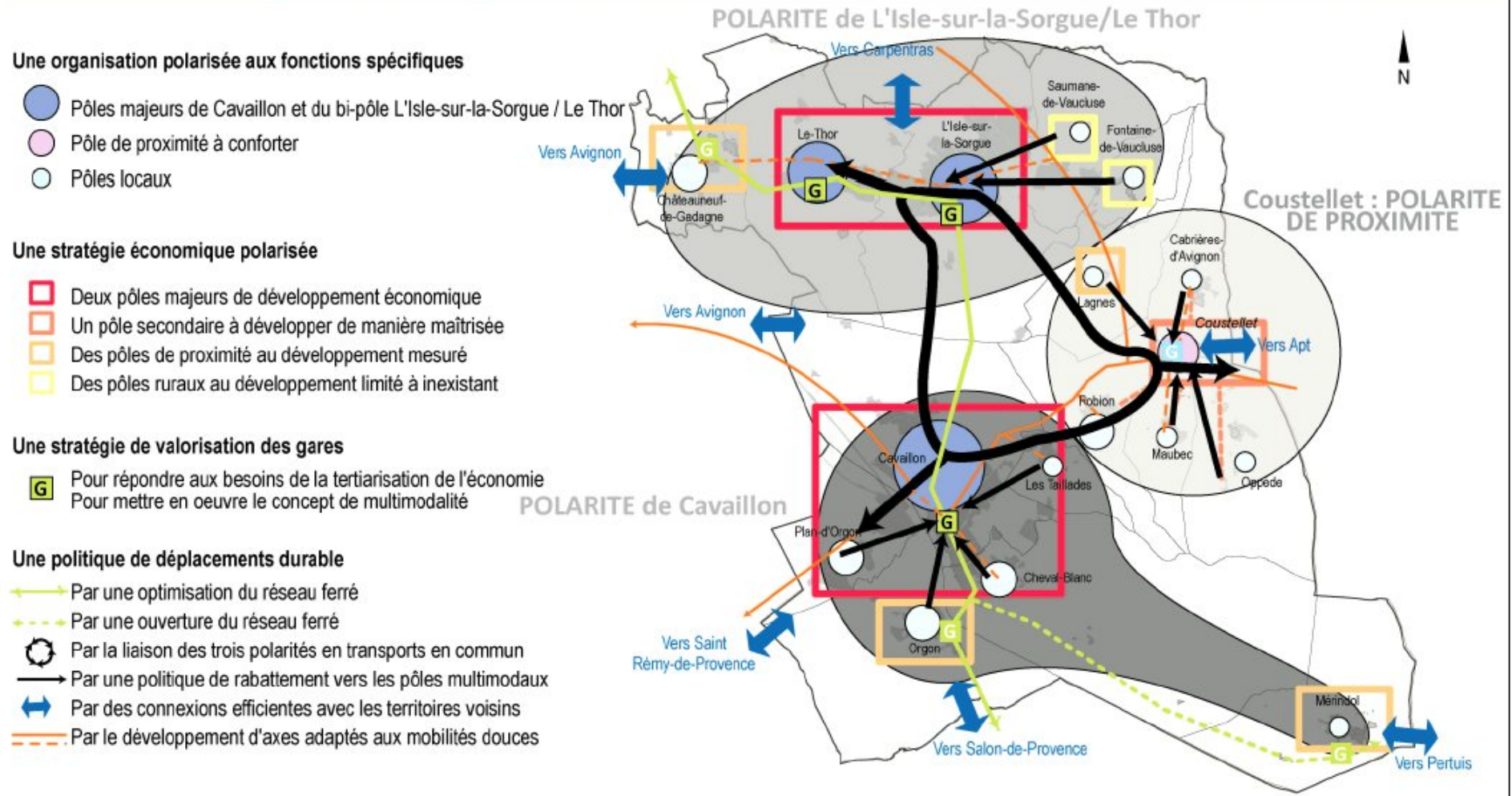


Cartes réalisées par "Terres Neuves"

En conclusion : UN TERRITOIRE POLARISE AU SERVICE D'UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE



En conclusion : UN TERRITOIRE POLARISE AU SERVICE D'UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE



Carte réalisée par "Terres Neuves"

4- HISTOIRE

Source : site internet de la commune, Wikipedia

Capitale et « Venise » du Comtat Venaissin, ville principale du Pays des Sorgues, L'Isle-sur-la-Sorgue est caractérisée par un réseau très dense de canaux et bras de rivière liés à la Sorgue.

• Antiquité

Mention d'un castrum pendant l'occupation romaine (vestiges gallo-romains à Velorgues).

• Moyen-âge

Insula, devenue officiellement L'Isle sur la sorgue le 18 août 1890, doit sa naissance et son expansion à l'eau de la Sorgue. Déjà au XIIème siècle, les habitants de L'Isle, se servent de la Sorgue pour se défendre, la rivière sert de fossé aux remparts qui entourent la ville jusqu'en 1795.

Ces mêmes habitants se servent aussi de la Sorgue pour subsister, puisqu'ils constituent une même colonie de pêcheurs qui jouissent de privilèges importants, octroyés en 1237 par Raymond VII, comte de Toulouse qui leur accorda de nombreux privilèges en particulier celui du droit de pêche dans la sorgue, depuis sa source jusqu'au Rhône.

Très vite la Sorgue est maîtrisée, canalisée, et sert à installer des ateliers artisanaux et à faire tourner les moulins à huile, à blé, à soie, à papier, des fabriques d'étoffe de laine, de tapis, des teintureries.

Cette industrie dynamique engendre une activité commerciale très développée avec deux foires annuelles et deux marchés hebdomadaire. Le marché du jeudi est créé le 9 novembre 1596.

Fief des comtes de Provence, puis des comtes de Toulouse, enfin du Saint-Siège (1274). La cité a été fortifiée par les papes et devint le refuge des cités voisines. Elle fut ainsi épargnée par les guerres de Religion.

• Epoque moderne et Révolution

La commune connut plusieurs épidémies de peste en 1458, 1628, 1629 et 1721 et de choléra en 1837 et 1854.

L'Isle-sur-la-Sorgue fût longtemps la ville la plus importante du Comtat Venaissin, son rattachement à la France date du 1791.

Pendant la Révolution française, la commune fut rattachée aux Bouches-du-Rhône en avril 1792, avant la création du département de Vaucluse, en août 1793. Des arbres de la liberté sont plantés à la place aux Grains (de l'Église), rue de la Juiverie, au couvent des Cordeliers, devant celui des Minimes, et place aux Herbes (du marché).

Début juillet 1793, les fédéralistes insurgés entrèrent dans la ville et poursuivirent sur Avignon. Lorsque la ville fut reprise par la légion des Allobroges du commandant Doppet le 23 juillet 1793, le bourg fut pillé et incendié. L'incendie cause la destruction, notamment, de la synagogue, une des plus belles du département.



Les différentes saisies de mobilier religieux permirent la fonte de 82 kg d'argent. Une partie des sommes récoltées fut utilisée au creusement d'un canal d'irrigation à partir de la Sorgue.

En février 1795, une insurrection eut lieu. En janvier 1797, le général Tisson préconisa la mise en état de siège de la commune pour quelques semaines. Vu l'agitation royaliste, et même l'insécurité qu'elle entretenait, des commissions d'administrateurs furent nommés par l'administration départementale, qui ordonna un désarmement général. L'administration municipale ne parvint pas à retirer leurs armes aux royalistes, la commune fut donc à nouveau mise en état de siège le 18 brumaire an V. L'instabilité de la municipalité réduisit son rôle à sa plus simple expression : prélever les impôts. En dehors de ça, les routes ne furent plus entretenues.

• **Epoque contemporaine**

En 1944, les alliés bombardèrent la ville.

Depuis maintenant près de 40 ans, la brocante a forgé l'identité de la cité l'isloise, lui assurant une notoriété internationale. L'Isle-sur-la-Sorgue constitue, après Saint-Ouen et Londres, la troisième plate-forme européenne du commerce des antiquités. Au fil du temps, des commerces d'antiquités, de décoration, des galeries d'art se sont développés et sédentarisés. Ils constituent aujourd'hui une activité économique majeure pour la ville qui est passée de 7 000 habitants en 1960 à plus de 19 000 aujourd'hui.

• **Monuments**

Le seul témoin des anciennes fortifications de la ville est la tour Boutin, place de la Liberté. Il s'agit d'un donjon médiéval de forme carrée aux murs épais de 2,30 m. À côté d'elle, on peut observer les vestiges d'une maison cardinalice du XIV^e siècle.

Sont également remarquables :

- l'Ancien grenier public de 1779, exemple d'architecture fonctionnelle Louis XVI (aujourd'hui Office de Tourisme).
- l'Hôtel de Palerne (IMH) XVIII^e, rampe en fer forgé, gypseries, remise à carrosses. Plusieurs maisons (dont trois IMH) aux façades allant du XVI^e au XIX^e.
- l'Hôpital-hospice (MH et IMH), agrandi au XVIII^e et remanié au XVIII^e. Dans le jardin, un buffet d'eau de 1768.
- l'Ilot de la Tour d'Argent, composé d'une tour datée de la fin du XII^e siècle et de bâtiments s'échelonnant du XV^e au XVIII^e siècle et situé en cœur de cité, face à la Collégiale Notre-Dame-des-Anges.
- À Velorgues, quelques restes de l'ancienne enceinte et une tour du XIII^e démantelée. Plusieurs hôtels XVI^e/XVII^e.
- 14 roues à aubes (70 au XIX^e)
- La collégiale Notre-Dame-des-Anges, d'origine romane, une des plus belles églises baroques de Provence
- La chapelle Saint-Andéol de Velorgues, XI^e/XII^e siècle, entièrement romane.
- la chapelle de Pénitents Blancs XVI^e, désaffectée.
- la chapelle de la Congrégation des Hommes XVII^e : tableaux de Parrocel, Mignard, Vouet, statues.
- la chapelle de l'hôpital XVIII^e (IMH) : retable, statues, chaire, boiseries.
- la chapelle de l'ancienne maison de la Charité (hôtel Jean Favier) XIX^e, désaffectée.



- la petite chapelle classique Saint-Gervais, désaffectée.
- la chapelle des Pénitents Bleus XVIe (théâtre).
- les vestiges du premier couvent des Ursulines de France XVIe.
- le couvent des Capucins XVIIe (maison d'habitation), chapelle.
- la chapelle rurale Saint-Panrace ruinée.
- l'ancienne juiverie dont les habitants, protégés du pape, participèrent activement à la prospérité de la cité. Cimetière juif.



La Tour d'Argent



l'hôtel Campredon



la Collégiale

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

=> Cf. Evaluation Environnementale

III - LES PAYSAGES

Sources : *Atlas départemental des paysages du Vaucluse, 1999.*

Carte d'Etat Major.

Analyse précise du contexte agricole sur la commune de l'Isle sur la Sorgue, Chambre d'agriculture du Vaucluse, 2007.

Observations de terrain.

1- APPROCHE HISTORIQUE

L'analyse de plusieurs documents cartographiques nous offre une approche de l'évolution des paysages de la commune et de l'utilisation du sol au fil du temps.

1-1. Carte d'Etat Major

Les cartes dites « d'Etat Major » ont été dessinées entre 1825 et 1866. A la lecture de ce document, certaines grandes caractéristiques de la commune de l'Isle sur la Sorgue sont déjà en place, en particulier le noyau bâti central ceinturé par les bras de la Sorgue.

Ailleurs, le bâti est dispersé ; Saint-Antoine, Velorgues et Petit Palais ne forment pas alors de véritables hameaux.

Certaines voies de communication actuelles sont identifiables : le chemin de fer, la RD 938, mais pas l'autre axe Nord-Sud, la RD 31.

La ressource hydraulique est déjà gérée (canal de Carpentras par exemple) ; toutefois, le territoire comporte encore des « marais ». Aucun espace boisé n'est représenté ; l'espace est donc totalement exploité. Curieusement, nous ne retrouvons pas le figuré des vergers sur le ban communal de l'Isle sur la Sorgue, simplement un découpage de jardins entourés de haies et des prés, en particulier aux abords de la Sorgue.

L'Isle sur la Sorgue au XIXe siècle



Source : Géoportail, Carte d'Etat Major établie entre 1825 et 1866

1-2. L'occupation des sols en 1978

Source : Analyse précise du contexte agricole sur la commune de l'Isle sur la Sorgue, Chambre d'agriculture du Vaucluse, 2007.

En 1978, le territoire de l'Isle sur la Sorgue est très fortement marqué par l'activité agricole, qui occupe 77% du ban communal. Les espaces artificialisés¹, quant à eux, s'étendent sur 14% de la superficie communale (soit environ 607 hectares). Enfin, les espaces naturels (9% de la commune - soit environ 412 hectares) apparaissent sous représentés.

La répartition de ces trois types d'occupation du sol est assez simple :

- une vaste partie Sud occupée à 95% par les terres agricoles, les 5% restant étant représentés par des espaces artificialisés (habitat diffus, hippodrome) ;
- une partie Nord beaucoup plus diversifiée : les espaces naturels occupent l'extrémité Nord, les espaces urbanisés se concentrent autour du centre ville mais aussi vers le Nord-Est (quartier Saint Antoine) ; les espaces agricoles se retrouvent en tampon entre la tâche urbaine et les espaces naturels.

1-3. Une forte évolution de l'occupation des sols sur les 30 dernières années

Source : Analyse précise du contexte agricole sur la commune de l'Isle sur la Sorgue, Chambre d'agriculture du Vaucluse, 2007.

Entre 1978 et 2005, le territoire de l'Isle sur la Sorgue a subi de profondes mutations.

Les espaces agricoles ont nettement reculé, passant de 3436 ha en 1978 (soit 77% de la superficie communale) à 2390 ha en 2005 (soit 53% de la superficie communale). Des secteurs en friches se sont développés.

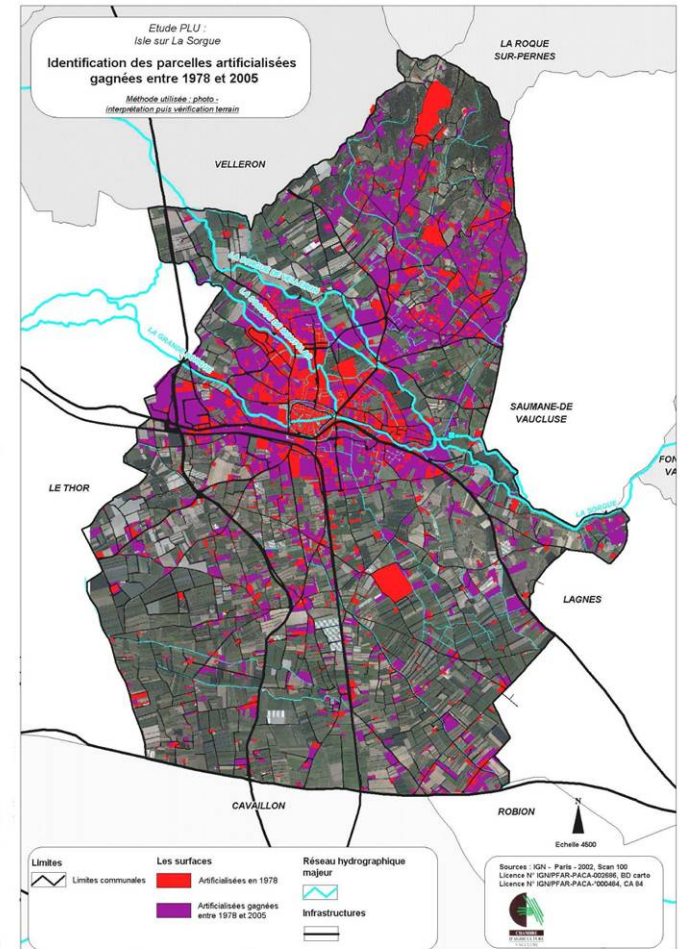
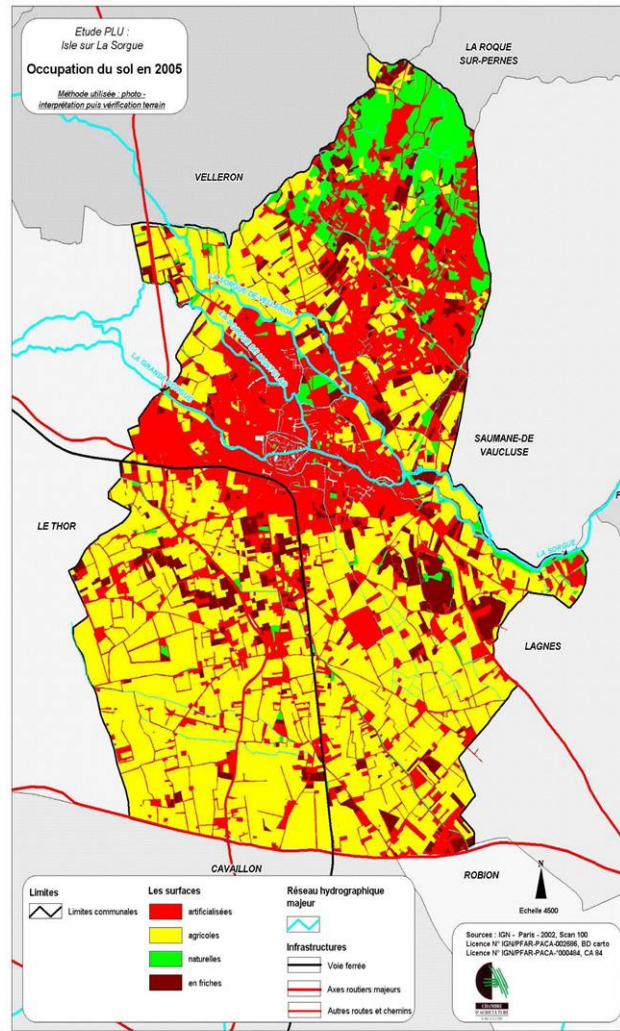
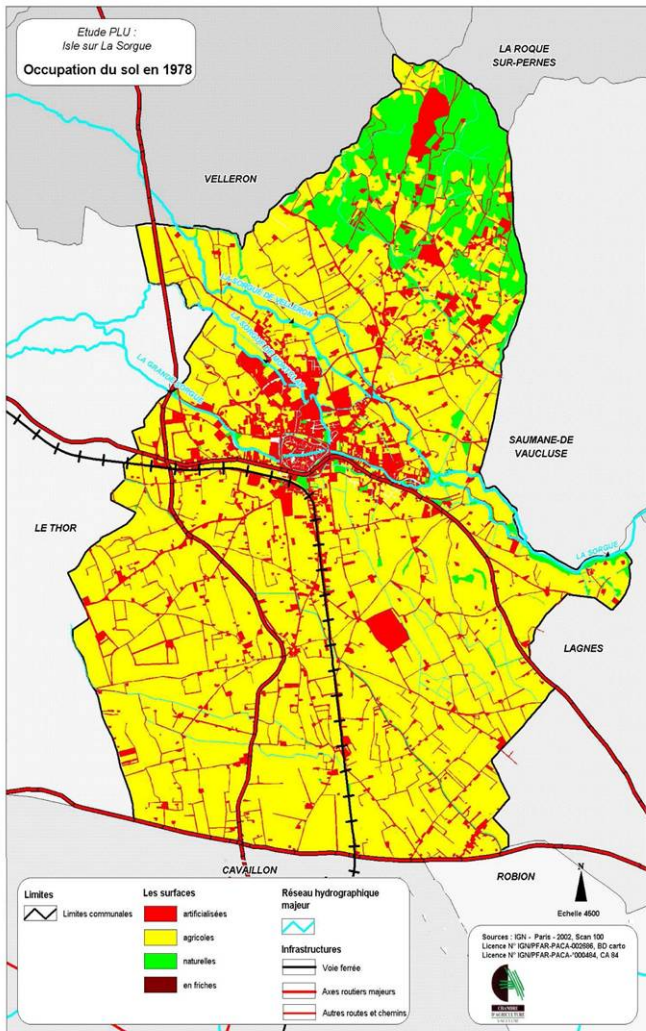
Les espaces artificialisés ont, ainsi, vu leurs surfaces plus que doubler, passant de 607 ha en 1978 (soit 14% de la superficie communale) à 1414 ha en 2005 (soit 32% de la superficie communale).

L'urbanisation de la commune (habitat, développement économique, loisirs) s'est développée de manière radioconcentrique autour des noyaux déjà existants (centre-ville, hameaux...), de manière diffuse en zone agricole, mais aussi en créant de véritables nouveaux quartiers résidentiels comme sur les pentes des Monts de Vaucluse.

Les espaces naturels, pour leur part, qui occupaient déjà une surface relativement marginale au Nord de la commune en 1978 (412 hectares), ont vu leurs surfaces se réduire un peu plus pour avoisiner 350 hectares ; ces dizaines d'hectares perdus sont liés au « grignotage » par le tissu résidentiel.

¹ Définition INSEE : Les espaces artificialisés recouvrent les zones urbanisées (tissu urbain continu ou discontinu), les zones industrielles et commerciales, les réseaux de transport, les mines, carrières, décharges et chantiers, ainsi que les espaces verts artificialisés (espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs), par opposition aux espaces agricoles, aux forêts ou milieux naturels, zones humides ou surfaces en eau.

Evolution de l'occupation des sols entre 1978 et 2005



Source : Analyse précise du contexte agricole sur la commune de l'Isle sur la Sorgue, Chambre d'Agriculture du Vaucluse, 2007.

2- APPROCHE STRUCTURELLE : LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES ET UNITÉS PAYSAGÈRES

2-1. Le pays des Sorgues

Dans l'Atlas des paysages du Vaucluse, la commune de l'Isle sur la Sorgue est classée dans l'unité paysagère de la plaine comtadine et, plus précisément, dans la sous-unité du pays des Sorgues.

La plaine comtadine est caractérisée par ses paysages bocagers de huerta méditerranéenne. La trame des haies brise-vent et des canaux d'irrigation structure et compartimente la plaine vouée aux cultures intensives.

La plaine comtadine est un espace très habité. Les villages se sont implantés historiquement sur son pourtour, accolés aux premières pentes des massifs ou à un micro-relief. D'autres groupements se sont structurés au cœur de cet espace, plus récemment. Un grand nombre de «mas» isolés (nommés ici plutôt fermes ou granges) ponctuent le territoire ; ils se sont multipliés au cours du XIX^e siècle.

Un réseau dense de voies parcourt le territoire. Les voies principales sont anciennes, figurant déjà sur la carte de Cassini (XVII^e siècle).

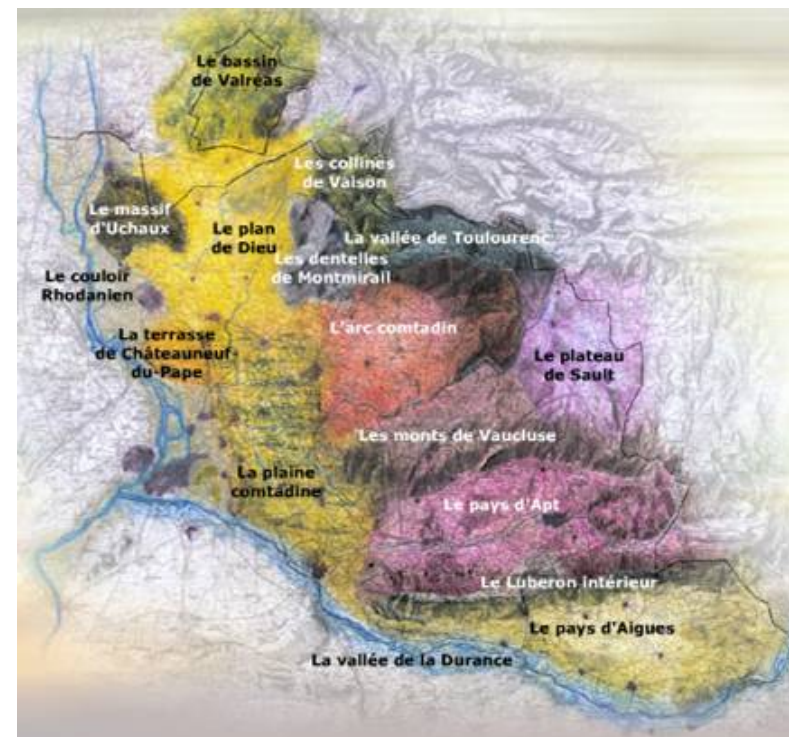
Le bassin des Sorgues proprement dit s'étend entre la Sorgue d'Entraigues et la Sorgue de Velleron, depuis la Fontaine de Vaucluse jusqu'au confluent de la rivière avec l'Ouvèze. Ce territoire correspond à d'anciens paluds drainés.

Des nuances dans le paysage apparaissent, liées à la présence de l'eau, à la végétation et au patrimoine qui l'accompagnent. Mais, il est difficile de délimiter ce paysage : dès que l'on s'éloigne de l'eau, à la moindre ondulation du sol, on retrouve le paysage caractéristique de la plaine comtadine.

Les haies brise-vent sont présentes mais beaucoup plus espacées que dans le reste de la plaine. Les parcelles sont plus vastes, souvent destinées aux céréales ou à la prairie.

Ainsi se côtoient des portions de territoire où la vue porte loin et un paysage beaucoup plus clos à l'ombre de la végétation, en bordure de ruisseau.

La présence arborée est très importante, notamment les ripisylves (végétation de bords de cours d'eau). Les alignements de platanes sont, dans cette partie de la plaine, particulièrement présents. Mais, c'est ici aussi que la maladie affecte le plus grand nombre de sujets.



Le patrimoine lié aux cours d'eau est riche dans cette entité : moulins, anciennes fabriques, lavoirs, ponts, etc. Les traversées des zones urbaines par les Sorgues créent des ambiances très agréables et des lieux de qualité.

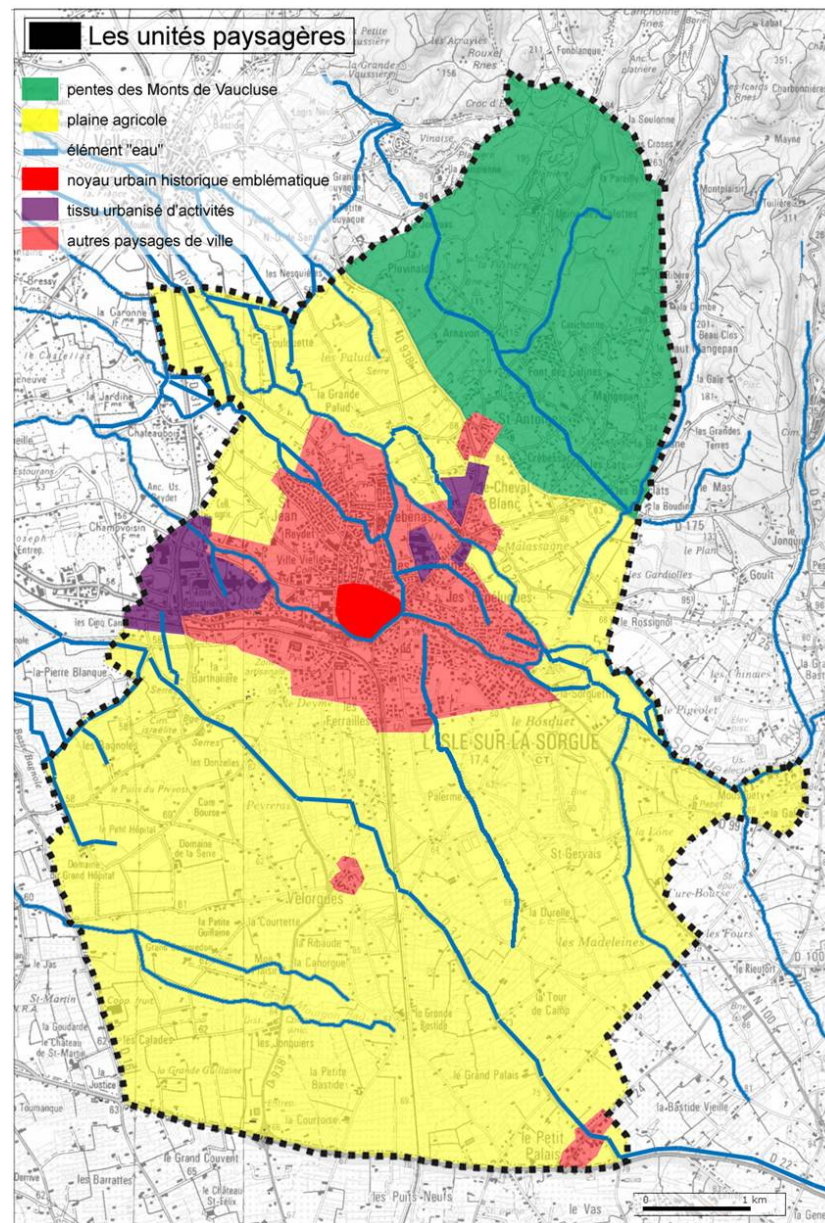
2-2. Les différentes unités paysagères du ban communal

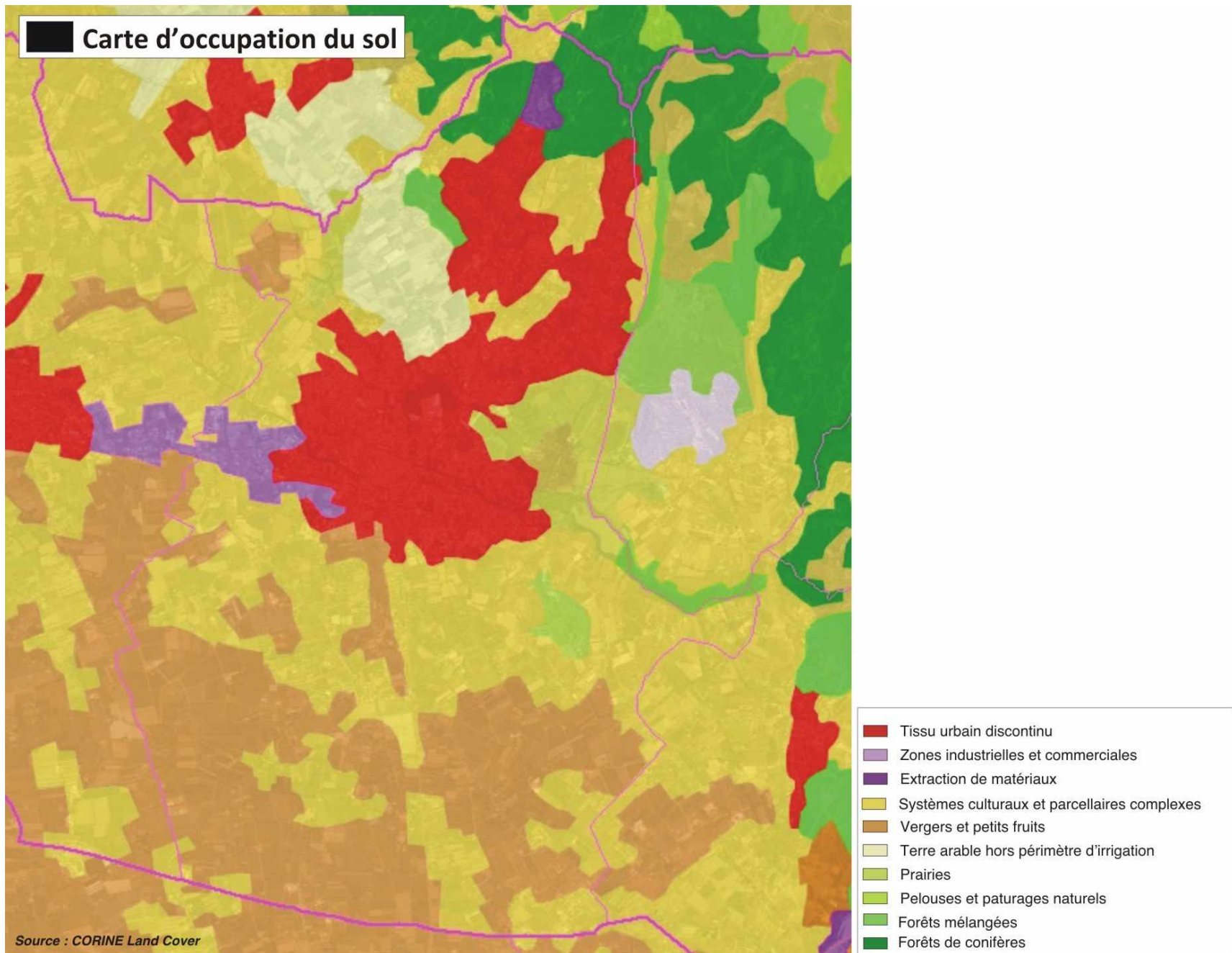
Le territoire de la commune de l'Isle sur la Sorgue est partagé en deux unités paysagères bien distinctes : Les premiers contreforts des Monts de Vaucluse et la plaine des Sorgues. Majoritairement agricole, cette dernière comprend également le tissu urbain central. La composante « eau » se retrouve, sous divers aspects et de façon plus ou moins prononcée, sur la quasi-totalité du territoire communal.

➤ Les pentes des Monts de Vaucluse

Cette unité paysagère se distingue par son couvert boisé en partie haute. En effet, bois et bosquets sont, par ailleurs, très peu représentés sur le reste du ban communal. La garrigue est composée de chênes verts, entrecoupés de chênes blancs et de pins d'Alep. Ces pentes portent aussi les signes d'une activité agricole : terrasses, fermes. Les pierres calcaires ont été utilisées pour aménager terrasses et murets. Une urbanisation récente (postérieure aux années 1960) se traduit par un mitage du paysage. Les maisons individuelles (implantées au coup par coup ou sous la forme d'opérations organisées de type lotissement) ont progressivement conquis ces pentes. L'abondance de la végétation sur les unités foncières contribue toutefois souvent à intégrer ces constructions à leur environnement. Il en est de même pour les clôtures globalement d'assez bonne qualité ; même si l'on peut relever quelques mauvais exemples utilisant divers matériaux modernes, contrastant avec les murets de pierres calcaires.

Le canal de Carpentras, qui dérive des eaux de la Durance, suit la cote NGF 100 mètres tout au long du coteau. Plus bas, à l'interface avec la plaine agricole se localise le hameau de Saint-Antoine.





Les pentes des Monts de Vaucluse



Vallon dessiné par le ruisseau du Vailat des Taches



Vue vers l'Est, prise aux abords de l'ancienne usine des Calottes

De rares ouvertures visuelles de type "grand paysage"



Le noyau ancien de Saint-Antoine et le massif des Alpilles à l'arrière plan



Route de la Maison d'Enfants



Chemin de Mange Pan



Chemin de la Gaye

Un important réseau de routes et chemins aux champs visuels limités par la végétation



Ensemble ancien, chemin des Gipières dit "des Calottes"



Chemin rejoignant la route de la Roque-sur-Pernes

Des pentes à l'urbanisation plus ou moins diffuse



Des opérations d'ensemble
Ici, le lotissement des Colombelles

Malgré la topographie en pente, les vues dégagées de type grand paysage sont finalement assez rares. Notons toutefois les perspectives sur le vallon du Vailat des Taches ou bien encore les vues sur les Alpilles.

➤ **La plaine agricole**

La structure de bocage avec son maillage des haies et le réseau de canaux d'irrigation qui s'y rattache caractérisent ce paysage. Un riche patrimoine accompagne cette structure : patrimoine végétal d'arbres feuillus et patrimoine bâti lié à l'eau.

L'irrigation et la mise en valeur de ces terres relativement riches ont fait de cet espace une véritable huerta vouée aux vergers et cultures maraîchères. Les parcelles sont souvent modestes, étirées en longueur, en liaison avec les canaux d'irrigation. Les tunnels en plastique sont utilisés pour la production de primeurs.

Le maillage de haies organise l'espace, sa densité et son orientation, principalement Est-Ouest, varient suivant les lieux. Le cyprès marque fortement le paysage. Des haies composites souvent plus basses sont aussi présentes (aubépine, prunellier, prunier de Ste-Lucie *etc.*)

Le plus fréquemment (c'est-à-dire à l'exception de surfaces céréalières et de prés de fond de vallée), les vues sont donc bloquées, l'espace cloisonné.

L'arboriculture est la première activité agricole des exploitations de l'Isle sur la Sorgue ; les vergers sont particulièrement présents au Sud du ban communal. Les paysages façonnés par l'arboriculture sont variés, en fonction des fruits produits (dominante de pommes), des hauteurs et des formes des arbres (haute-tige, basse-tige, différents palissages...), de la taille des parcelles, de l'usage ou non de filets protecteurs *etc.*

Les paysages de la plaine agricole sont également caractérisés par une forte dispersion de l'habitat. La mise en valeur du terroir a imposé des formes d'habitat liées à des modes de tenures parfaitement adaptées au maraîchage, à prédominance de petite propriété ; chaque maison dispersée est alors siège d'exploitation. La maison maraîchère est modeste et de construction rapide.

Quelques grands domaines se distinguent dans la plaine ; ils se signalent par leur portail d'entrée, leur allée monumentale plantée.

Les mas se composent de plusieurs volumes accolés, limités à un étage sur rez-de-chaussée. Les façades sont ouvertes sur le Sud, souvent ombragées par des platanes ou tilleuls.

Velorgues et Petit Palais sont structurés autour d'un noyau ancien dense de maisons jointives, quelques commerces et services.

Des petites routes permettent de découvrir des espaces secrets, abrités du regard par des haies. Les axes principaux offrent un paysage de voie rapide à grande circulation (voir paragraphe sur ces vues et entrées de ville).

La plaine agricole



Vue depuis l'aire de stationnement du supermarché localisé Cours Fernande Peyre



Chemin du Bosquet



Route des Courses



Chemin des Calades



Le Grand Campredon



Chemin de la Siouplait



Chemin du Petit Hôpital



Chemin des Jonquiers



Vue depuis la RD 175, en limite du territoire communal

➤ **L'eau dans les paysages**

La Sorgue dont la source se situe à Fontaine de Vaucluse est une rivière pérenne. D'origine karstique, c'est une rivière froide qui ne transporte pas de matériel organique fertilisant les terres, contrairement aux autres cours d'eau qui sillonnent la plaine comtadine : l'Auzon, la Nesque, l'Ouvèze ou le Calavon au Sud. Elle a permis le développement d'une végétation médioeuropéenne exceptionnelle en milieu méditerranéen (exemple: chênes pédonculés). La Sorgue a été très tôt canalisée.

Tout un système d'irrigation s'est construit au cours des siècles et en particulier au XIXe avec le canal de Carpentras. Il s'accompagne d'un riche patrimoine : seuils, ponts, martelières.

Le réseau hydrographique et hydraulique se trouve donc composé par les ruisseaux naturels, les canaux d'irrigation principaux, leurs branches secondaires, les fossés...

Un riche patrimoine industriel borde les canaux et les Sorgues : l'eau a été utilisée comme force motrice pour les moulins (à blé, à huile, à étoffe), pour l'artisanat et l'industrie : fabriques textiles, papeteries etc.

Les ripisylves accompagnant les cours d'eau et canaux constituent un potentiel biologique important.

La modernisation de l'irrigation (passage d'un réseau gravitaire à un réseau sous pression) a des répercussions importantes en termes paysagers et environnementaux. Les canaux connaissent régulièrement des problèmes de gestion, liés au coût d'entretien d'ouvrages souvent anciens, mais aussi du fait de l'extension des zones urbaines ou de l'abandon de l'arrosage lié au rachat de terres par des non agriculteurs.

Enfin, le canal de Carpentras traverse la commune d'Est en Ouest dans sa partie Nord. Il constitue une rupture en terme de paysage, urbain et naturel : au Nord du canal, on se trouve dans les monts du Vaucluse, avec une urbanisation diffuse.

➤ **Les éléments bâtis**

Voir ci-dessus les paragraphes sur les pentes des Monts de Vaucluse et sur la plaine agricole ainsi que celui sur les entrées de ville.

Pour une approche plus précise du bâti, voir le chapitre sur l'environnement bâti.

Les zones d'activités sont incontestablement l'élément bâti qui a le plus fort impact paysager. Ceci s'explique par les dimensions importantes des bâtiments, leurs couleurs claires, les enseignes et affichages publicitaires (etc.), qui se découpent au sein d'espaces où prédominent souvent les tons verts. L'impact paysager est, toutefois, plus (Z.A. de la Grande Marine) ou moins (Z.A. des Théologiens) accusé selon les sites.

L'eau dans les paysages



Avenue du Partage des Eaux



Route de Carpentras (RD 938)

Un élément emblématique du tissu urbain central



Le fond de vallée de la Sorgue en amont de la ville



La Sorgue, en aval de la ville, au passage de la RD 31



Le canal de Carpentras à la cote NGF 100 mètres



Canal de l'Isle - station Reydet



Le Grand Mourgon

La gestion de l'eau dans la plaine agricole



Route des Courses

2-3. Les tendances d'évolution et enjeux paysagers du Pays des Sorgues

Source : Atlas départemental des paysages du Vaucluse, 1999.

➤ *La progression de l'urbanisation*

Cet espace autrefois totalement voué à l'agriculture intensive s'est fortement urbanisé : l'extension récente d'un habitat diffus, le développement des agglomérations au travers de nombreuses zones commerciales et d'activités engendrent une banalisation du paysage. Les structures végétales sont souvent ignorées dans les extensions récentes : peu d'entrées de ville sont plantées. La ville marque sa présence y compris au milieu des zones rurales. Des bâtiments isolés abritant des jardineries, des garages, etc. se signalent au milieu des cultures.

➤ *Les paysages routiers*

Le paysage routier a perdu de sa qualité. Les chemins et petites routes de campagne sont devenus des routes à grande circulation, ou traités comme tels, avec des aménagements de caractère urbain ou autoroutier, et un ensemble d'installations apportant de la confusion (mobilier, publicités et enseignes etc.).

➤ *L'évolution des pratiques agricoles*

L'évolution des pratiques agricoles tend à modifier le réseau des haies traditionnelles et le système d'irrigation : suppression de certaines haies, busage des canaux... L'avenir des canaux, éléments forts de structure des paysages, est important pour l'avenir.

Des serres et des bâtiments agricoles (notamment pour le conditionnement des fruits) se signalent en plusieurs endroits. L'orientation de l'agriculture vers une production de masse ou plutôt vers des productions de qualité aura un impact réel sur le paysage ; des initiatives ont déjà été lancées dans le département (Plan de Développement Durable).

Sur la commune de l'Isle sur la Sorgue, la Chambre d'Agriculture constate une croissance non négligeable des terres agricoles abandonnées (environ 13% de la surface agricole communale). Ces parcelles, cultivées il y a encore quelques années et qui apparaissent aujourd'hui à l'état de friches, ne sont pas des terres sans valeur agronomique (exception faite pour le secteur au Nord-Est de l'hippodrome peu propice à l'activité agricole). Au vu de la localisation géographique de ces friches agricoles (proximité immédiate avec les noyaux agglomérés : ville centre et hameaux) et de la pression foncière intense exercée en zone agricole, le phénomène de spéculation et donc de rétention foncière apparaît comme étant à l'origine de ce développement des friches.

➤ ***Le patrimoine végétal***

Le patrimoine végétal subit d'importantes évolutions et de forts traumatismes. Les nouvelles essences utilisées dans les haies introduisent des formes et des couleurs nouvelles dans le paysage (port plus étalé, trapu, couleur bleue des cyprès d'Arizona).

Les ripisylves ont été souvent très réduites par les aménagements urbains et agricoles. Elles ne sont parfois plus lisibles dans le paysage comme un couloir continu ; de ce fait, elles ont également une moindre valeur écologique.

Sur la commune de l'Isle sur la Sorgue, la Chambre d'Agriculture a évalué la diminution des superficies de vergers à -23% entre 1979 et 2000 (-26 % pour le Vaucluse). C'est la pomme, espèce encore dominante sur la commune, qui constitue l'essentiel des arrachages. La variété Golden est ainsi en régression suite aux campagnes d'arrachages successives et à la volonté de rénovation du verger pour implanter de nouvelles variétés en adéquation avec la demande du marché.

On dénombreait, en 1997, environ 12000 platanes sur la commune de l'Isle sur la Sorgue. Introduit à la fin du XVIIIe siècle, cet arbre a occupé une place vraiment structurante dans le paysage, tant rural qu'urbain. Présent en alignement, en bordure des Sorgues et des canaux d'irrigation et de drainage, souvent élagué en têtard, il marque le passage d'un cours d'eau. Son tissu racinaire maintient les berges et permet de limiter l'érosion.

Nombreux sont les platanes seuls, très architecturés, qui accompagnent bâtiments et terrasses.

A l'Isle sur la Sorgue, les axes routiers et les entrées de ville ont aussi été bordés d'alignement de platanes.

La maladie du platane menace l'ensemble de ce patrimoine arboré. Notons, en particulier, la disparition des quatre lignes majestueuses du cours Fernande Peyre.

Cette essence doit donc être remplacée. Le micocoulier (planté à l'Isle sur la Sorgue par exemple cours Emile Zola), le frêne oxyphylle, l'aulne de Corse, le tilleul, le chêne chevelu peuvent être utilisés.

➤ ***Le patrimoine industriel***

Le devenir du riche patrimoine bâti industriel est un enjeu sur plusieurs communes, en particulier dans le bassin des Sorgues.

3- APPROCHE VISUELLE : LES ENTRÉES DE VILLE ET LES VUES DEPUIS LES PRINCIPAUX AXES ROUTIERS

Ce paragraphe cherche à analyser les entrées de ville et les points de vue depuis les principaux axes de communication. Ces vues sont, en effet, importantes par leur rôle de présentation de la commune. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale négative.

Le long de l'axe Nord / Sud (RD 31 et RD 938), dans les deux sens de circulation, les paysages présentent une nette dominante agricole ; les constructions sont plutôt rares et dispersées. Dans ce contexte global, la zone d'activités a un impact visuel très fort. Cet effet est créé par la hauteur de certains bâtiments, leurs importants volumes, leurs couleurs et les aires de stationnement qui les accompagnent. Il est renforcé par le positionnement de la route, qui surplombe la route du Thor (RD 901), dégageant ainsi le champ visuel.

En entrée Nord, par la RD 938, les abords de la route sont très végétalisés : activité agricole, haies... Peu d'éléments bâtis sont perçus pour traduire l'arrivée puis le passage dans le quartier Saint-Antoine. Alors que la route traverse une zone d'activités, les affichages publicitaires de part et d'autres de la voie apparaissent nombreux, avec de grandes dimensions. Leur impact paysager est majeur ; ils marquent l'entrée dans la ville de façon clairement négative. Ce type de paysage urbanisé banalisé se retrouve aussi au carrefour giratoire. La disparition du double alignement de platanes sur le cours Fernande Peyre a très fortement déprécié cette arrivée sur le centre ville historique.

Depuis Le Thor, l'entrée de ville est fortement banalisée : carrefour giratoire, bâtiments d'activités et leur cortège d'aires de stationnement, d'enseignes et de panneaux publicitaires. S'ensuit un tronçon à l'ambiance plus résidentielle, mais sur lequel sont implantés encore de nombreux panneaux publicitaires ; la densité de part et d'autres de la voie n'est pas vraiment ressentie du fait d'une abondante végétation. Après le supermarché « Lidl », le paysage urbain reste très verdoyant ; les éléments bâtis sont cependant plus présents. Le contact entre les espaces privé et public (planté de micocouliers) est bien dessiné par la succession des clôtures.

L'entrée Sud par la RD 31 est secondaire ; elle dispose de plusieurs atouts au plan paysager. Elle présente une structure bien lisible, entre un quartier résidentiel et le linéaire de la voie ferrée. Le regard s'oriente donc dans l'axe de la route ; cette perspective est intéressante, car elle s'étend au noyau historique de la ville. Il est regrettable qu'un imposant panneau, actuellement sans fonction, vienne la masquer en partie, dissimulant en particulier le clocher de l'église, repère visuel.

RD 938 - Sens Nord / Sud



RD 938 - Sens Sud / Nord



Carrefour giratoire desservant Velorgues



RD 901 - L'entrée Ouest depuis Le Thor



RD 31 - Les vues et entrées de ville



Les vues depuis la RD 31 dans le sens Nord-Sud



L'entrée de ville Sud

Depuis l'Est, par la RD 901, l'entrée de ville est assez confuse. Elle associe des accès vers des structures d'hébergement touristique (au demeurant bien intégrées visuellement à l'environnement naturel des abords de la Sorgue), une activité de garage automobile (entourée de relativement vastes surfaces enherbées) et, au-delà, une perception de l'extension résidentielle de la ville.

Le champ visuel se resserre ensuite ; l'habitat des abords de la route est largement dissimulé par la végétation qui l'accompagne. Quelques panneaux publicitaires, une aire de stationnement peu qualifiée s'individualisent dans cet environnement très végétalisé. Notons, à l'approche du carrefour giratoire, une perspective intéressante sur le cœur historique, alors que le paysage urbain est structuré de part et d'autre de la route par des constructions à l'alignement ou des murs de clôture.

Le long de la RD 25 s'égrène un habitat, peu dense et largement dissimulé par la végétation. Dans cette ambiance générale, l'opération récente avec son bureau de vente, située sur le côté droit de la route, a un impact visuel très fort.

Un alignement de platanes (voir photo ci-contre) met en valeur l'arrivée sur la zone urbaine centrale, avec le carrefour entre RD 25, RD 175 et RD 938.

Via la RD 175, l'arrivée sur le territoire communal se fait par le passage du canal de Carpentras ; un espace de pique-nique est agréablement aménagé. Là encore, une trame bâtie lâche se disperse sur le coteau et aux abords de la route, fondue dans son environnement grâce à la végétation qui l'accompagne. L'entrée de ville est bien peu lisible.



Les entrées Est



RD 901



RD 25



RD 175

Les paysages - en résumé

Un noyau bâti central emblématique.

Une structure bâtie dispersée ancienne.

Une forte progression de l'urbanisation et, de fait, de l'artificialisation des sols au cours des trente dernières années, au détriment des espaces agricoles et boisés.

Des paysages fortement humanisés et le plus souvent cloisonnés par un réseau de haies.

Des réseaux hydrographique et hydraulique, éléments identitaires.

Un patrimoine paysager arboré fortement touché par la maladie du platane.

Des paysages agricoles dominés par les vergers au Sud du ban communal.

Des entrées de ville, dans leur majorité, dévalorisantes.

IV - L'ENVIRONNEMENT BÂTI

Sources : Maisons rurales et vie paysanne en Provence, Jean-Luc Massot, ed. Actes Sud, 2004.

Etude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de l'Isle sur la Sorgue, 2007.

Atlas départemental des paysages du Vaucluse, 1999.

Observations de terrain.

1- LES TYPOLOGIES DU BÂTI

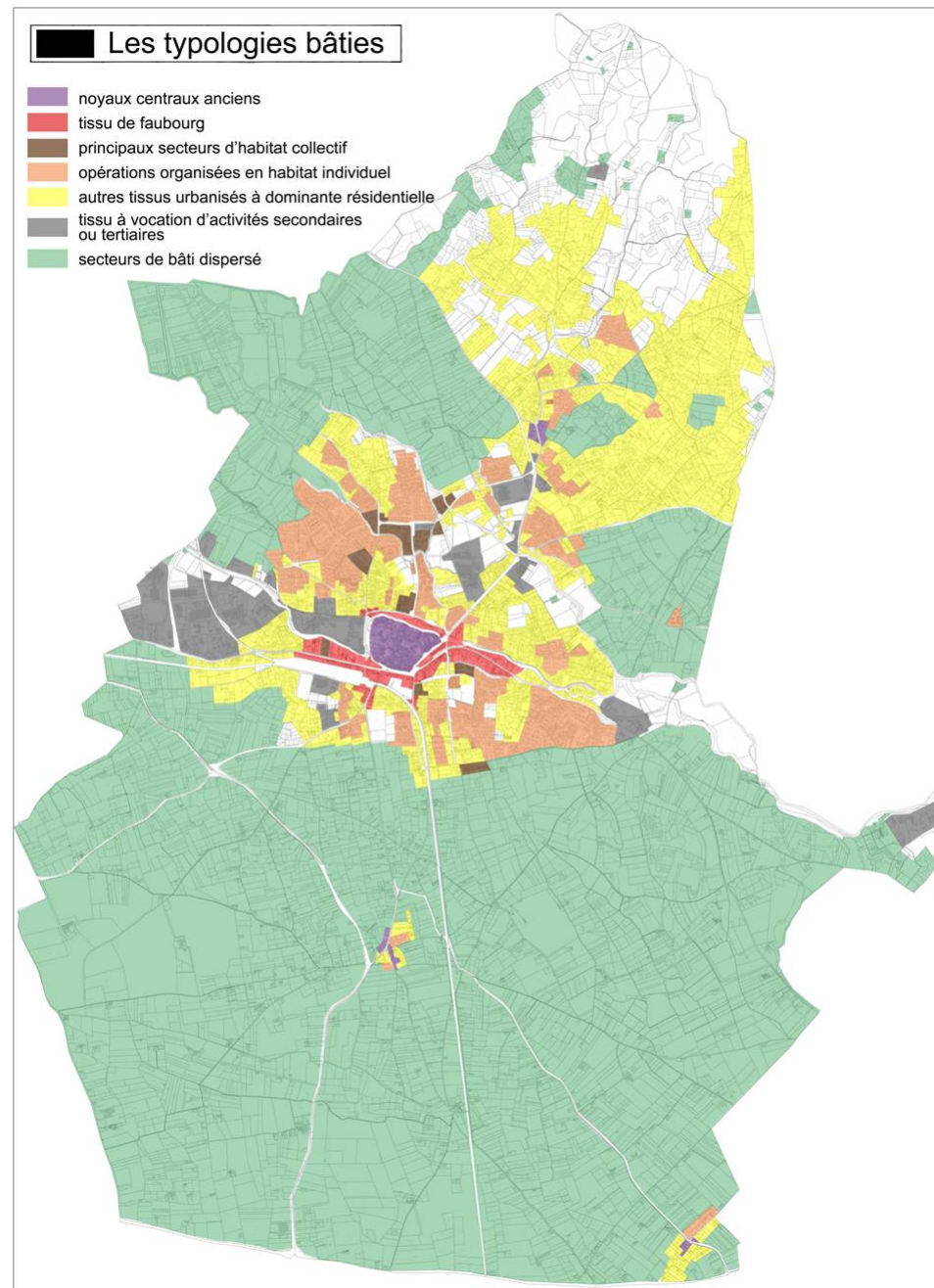
La majeure partie du ban communal reste caractérisée par un bâti dispersé, desservi par un réseau dense de routes et chemins.

Le centre ville, de taille limitée, est très bien marqué, grâce à son noyau historique emblématique. Il est entouré d'un tissu de faubourg relativement peu étendu.

L'extension de la ville apparaît conséquente. Elle s'est opérée sous la forme de quartiers présentant des typologies et / ou trames viaries bien spécifiques :

- les opérations organisées de type lotissement d'habitations individuelles,
- des secteurs d'habitat collectif,
- des secteurs à vocation d'activités.

A côté de ces quartiers aisément identifiables en termes de typologie bâtie, une part conséquente de l'urbanisation s'est opérée au gré des opportunités foncières, dessinant des tissus bâtis plus teinté de mixité, mais parfois aussi de qualité urbaine moyenne.



2- LE BÂTI ANCIEN

2.1- Le centre ville historique emblématique

Source : Étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de l'Isle sur la Sorgue, 2007.

Les études réalisées en vue de l'élaboration de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ont identifié plusieurs « entités », aux « ambiances » différentes, qui sont fonction des activités, de l'histoire (transformations) et de la géographie particulière des lieux.

La ZPPAUP n'a pas abouti. Aujourd'hui, la commune est en cours d'élaboration d'une AVAP.

➤ Différentes entités urbaines

- **Limite Nord : entité à caractère et habitat populaire de type rural ou d'activités artisanales**

Cette entité apparaît fermée sur l'extérieur avec une limite marquée. L'habitat est populaire, de type rural, avec un front bâti composé de maisons de faible hauteur (de deux à trois niveaux), de façades avec peu de percements (sauf pour les portes des remises au rez-de-chaussée), de pignons et murs de clôture.

L'espace public généré par la Sorgue et le bâti périphérique sont linéaires. Les voies de circulation sont locales. Ces éléments renforcent le caractère calme et bucolique de la « promenade ». L'accès à la Sorgue est direct pour le promeneur.

- **Limite Ouest : entité à caractère de cours urbain et bâti de type institutionnel**

Cette entité présente une ambiance de cours urbain du XVIII^e siècle avec un bâti de type institutionnel, religieux et civil, d'échelle plus importante (école, hôpital). La limite entre espace public et espace privé est clairement marquée par les murs du bâti et des clôtures en maçonnerie souvent hautes et massives (mur du jardin de l'hôpital). L'espace public linéaire est structuré et organisé au XVIII^e siècle autour des institutions et de la Sorgue, qui est mise en scène par l'aménagement de ses berges, ses ponts et ses roues.

- **Limite Sud / Sud-Est : entité à caractère de mail avec habitat de type populaire**

Le tissu et le bâti, anciennement identiques à ceux de la limite Nord, ont subi des transformations au XIX^e siècle, lors de la démolition des murs d'enceinte. Les maisons riveraines des lices des remparts voient leur façade extérieure recomposée.

La Sorgue joue le rôle de séparation entre une voie de promenade locale et le boulevard périphérique. L'ensemble des quais, des ponts, des jardins et des cours forme encore aujourd'hui une des caractéristiques principales de la ville de l'Isle sur la Sorgue.

Le pont Gambetta est en réalité une place à l'échelle de la ville, autour de laquelle gravitent les rues structurantes commerçantes, les quais et les espaces verts (jardin public et parc Gauthier).

Le long de la Sorgue s'articulent deux séquences : la première le long du quai Rouget de Lisle, avec une ambiance calme de promenade, la deuxième le long du quai Jean Jaurès, avec des activités de loisirs et une ambiance animée de bars et de restaurants.

- **Partie Ouest : entité à caractère et bâti de production**

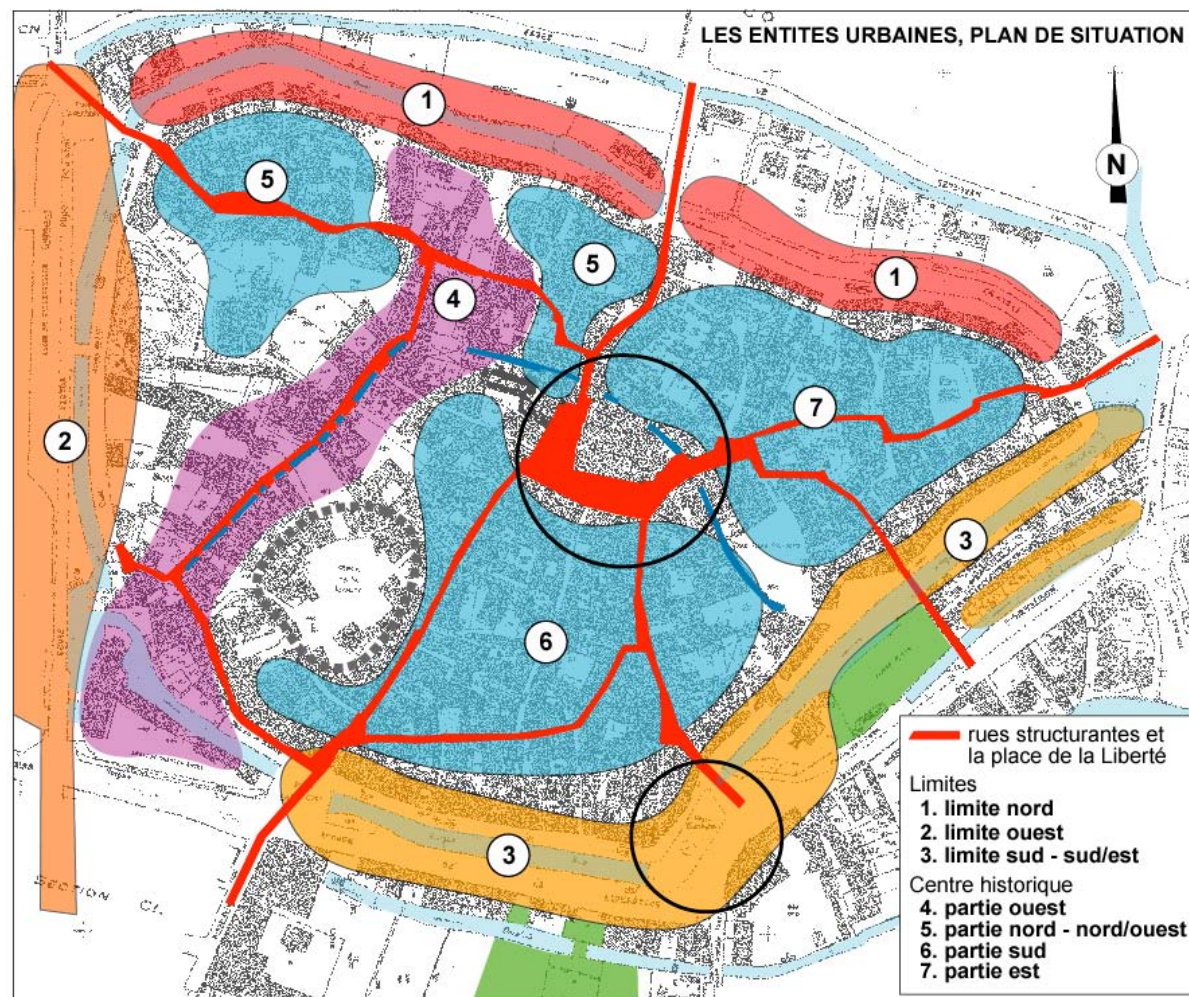
Le caractère industriel de cette entité est marquée par un bâti de plus grandes dimensions, les fabriques (deux niveaux) et les moulins (deux à trois niveaux) situés le long de l'Arquet, avec un soubassement puissant, pénétré par l'axe des roues.

L'espace public est plus rationnel : il est plus linéaire, suit l'Arquet ou lui est perpendiculaire. L'espace s'élargit à certains endroits pour former des espaces de transition entre la rue et certains bâtiments significatifs (parvis de la chapelle des Pénitents Blancs ou place des Frères Bruns devant l'hôpital).

- **Partie Nord / Nord-Ouest : entité à caractère résidentiel et habitat populaire**

Cette entité présente un caractère résidentiel et un parcellaire de petites surfaces. L'habitat est modeste : maisons d'ouvriers, d'artisans, de paysans. Les maisons sont de faible hauteur, de deux à trois niveaux.

L'espace public est formé de ruelles étroites et sinueuses et d'impasses, attestant d'un tissu de type moyenâgeux. Les ruelles s'élargissent pour former des placettes de transition entre espace public et privé, autour desquelles s'implante un petit nombre d'habitations. Parfois, le bâti présente son pignon sur la rue et une entrée sur une cour ou un jardin, d'où la présence de clôtures dans les fronts bâtis.



- **Partie Sud : entité à caractère et bâti résidentiel**

Cette entité a été fortement transformée et rebâtie jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Cette partie montre donc des superpositions de styles et de types de bâtiments. Le développement actuel de cette entité est lié à celui de la limite Sud de la ville (entité 3). Le bâti atteste d'un quartier plus riche, dont les hôtels sont les témoins. Les maisons sont plus hautes et les rues légèrement plus larges et structurées. Les hôtels sont situés autour d'un espace de transition (cours, jardin) clôturé sur rue. Cette entité est caractérisée par l'absence de place, des rues étroites et sinueuses, des impasses.

- **Partie Est : entité à caractère résidentiel et habitat populaire**

On retrouve les mêmes caractéristiques que pour l'entité 5. Le parcellaire est composé de petites unités. Le bâti de type résidentiel est modeste avec la présence de quelques maisons bourgeoises (belles façades XVIII^e siècle).

Les espaces extérieurs sont étroits et parfois réduits par des passages sous bâtiments et des façades à encorbellements.

L'entité conserve des rues en impasses ; elle témoigne des dispositions urbaines liées aux fortifications (impasse Raspail, impasse Voltaire).

- **Les rues structurantes et la place de la Liberté**

La place de la Liberté est située à la croisée des voies structurantes et des entités précédemment décrites. Les caractéristiques des différentes entités définissent l'architecture des fronts bâtis qui délimitent la place. L'espace, correspondant au parvis de la collégiale du XVII^e siècle, possède une typologie propre aux places moyenâgeuses avec des couverts commerciaux sur son côté Ouest et, en partie, au Sud.

➤ ***Différentes typologies bâties***

- **Habitat populaire et de classe moyenne, remises, maisons d'artisans, d'ouvriers, de commerçants**

Les maisons sont mitoyennes et alignées sur des rues souvent étroites et des places. Elles induisent un tissu dense.

Les cours et jardins privés sont surtout enclavés à l'intérieur des îlots. Parfois, les jardins sont à front de rues. La présence des murs de clôtures et des entrées dans les fronts bâtis en atteste.

L'architecture est celle d'un habitat individuel. Les volumes sont unitaires avec une toiture à double pente, la rive d'égout est située vers la rue. Cette rive d'égout, sous forme de génoise, chevron débordant ou corniche souligne les silhouettes bâties.

Les façades étaient couronnées par une terrasse couverte sous la toiture, le séchoir, dont la plupart ont été closes. Les façades sont ordonnées suivant les descentes de charge. Les ouvertures sont de taille réduite et de proportions verticales (sauf celles de l'étage sous corniche). Elles sont rassemblées vers le centre du plan de façade ce qui rend les volumes massifs.

Les façades sont généralement planes mais certaines présentent des encorbellements simples ou doubles sur poutres et consoles en bois ou pierre.

Les ouvertures du rez-de-chaussée sont significatives de l'activité exercée : grande porte double d'accès (et séchoir en toiture) pour l'habitat paysan, porte et ouverture sous arcade pour les commerçants. Les portes d'entrée sont à linteau droit avec un encadrement de pierre ou une moulure enduite. Les menuiseries sont peintes de ton bleu clair, vert tilleul, gris, blanc, brun, etc.

L'enveloppe est majoritairement réalisée en maçonnerie enduite et peinte. Les couleurs sont claires, de ton : blanc, ocre jaune, ocre rose et gris clair ou vives : rouge brique, ocre jaune, terre de sienne, etc.

Les éléments commerciaux se présentent sous forme d'enseigne peinte sur la façade (anciennement), d'enseignes fixées dans la façade, de rez-de-chaussée décoré. Les vitrines sont protégées par des marquises en métal et des bannes solaires.

- **Maisons bourgeoises, aristocratiques (nobles et ecclésiastiques)**

Les maisons sont mitoyennes, à front de rues. Les hôtels sont souvent en retrait par rapport à la rue avec une cour clôturée autour de laquelle ils développent leurs façades. Les cours et jardins privés sont soit enclavés à l'intérieur de l'îlot soit traversants. Ils sont ceints par des murs de clôture.

Les volumes sont unitaires ou en forme de U ou L. Le volume principal peut être fractionné par une grande terrasse à l'étage. Les toitures sont à double pente, la rive d'égout située vers la rue. Cette rive est traitée sous forme de génoise, chevron débordant ou corniche.

L'architecture exprime un équilibre dans ses proportions avec, généralement, trois niveaux et le dessin de ses façades, ordonnées avec l'alignement des descentes de charge. Les ouvertures sont identiques dans leurs dimensions et dans leur type, avec parfois des fenêtres en œil de bœuf sous la toiture.

Les murs sont en maçonnerie enduite et peinte ou en pierre visible (pierre de taille ou moellons). Les angles des bâtiments sont traités en pierre de taille. Les soubassements sont parfois très massifs.

Les murs de clôture jouent un rôle important dans les limites entre espace public et privé. Les murs et piliers sont en maçonnerie enduite, pierre avec chaîne d'angle et couronnement en pierre taillée. Les portails et grilles de clôture sont généralement aérés, en fer forgé à montants verticaux simples et/ou à remplissage ouvragé floral.

Les baies sont variées, à linteau droit, avec encadrement, arc en plein cintre, arc en anse de panier, etc.

Les éléments de décors comprennent des garde-corps en maçonnerie façon balustres, en fonte, à motifs d'inspiration florale, en fer forgé d'inspiration classique.

Les portes et porches d'entrée sont à linteau droit, à arcade en plein cintre, avec encadrement en pierre ouvragé.

Les couvertures sont généralement à deux pentes, avec versant à la rue, en tuiles. Elles sont peu perceptibles vu l'étroitesse des rues. Le débord de la toiture est travaillé : génoise, chevron débordant ou corniche plâtrée ou en pierre.

- **Bâtiments de production les fabriques, les moulins, les roues**

Les moulins, mitoyens ou non, sont alignés sur l'Arquet. Les fabriques sont disposées perpendiculairement à l'Arquet et la voie structurante.

Ces bâtiments de production induisent un tissu moins dense avec des parcelles et un bâti plus importants.

Les volumes des fabriques et des moulins sont unitaires, avec, en général, deux niveaux pour les fabriques et trois niveaux pour les moulins et une toiture à double pente.

Les façades des fabriques sont régulières et ordonnancées, percées de nombreuses ouvertures de grandes dimensions et de proportions verticales, identiques dans leurs dimensions et dans leur type. Le traitement est sobre et fonctionnel. Les moulins ressemblent plus à des maisons bourgeoises dans le traitement des façades.

Les fabriques sont des bâtiments fonctionnels et présentent peu de modénatures, outre des encadrements de fenêtres et des rives d'égout en forme de génoise ou chevron débordant.

Les moulins présentent les mêmes caractéristiques que celles de l'habitat populaire et de classe moyenne, malgré un gabarit souvent plus important.

Le noyau central emblématique



Eau et jardins privés



La Place de la Liberté



Chapelle des Pénitents Bleus
Edifices religieux



L'Hôpital
Edifices publics



Rue E. Char



Rue Dr Tallet



Rue Raspail

Habitat populaire et de classe moyenne



Rue Michelet

Maisons bourgeoises et aristocrates



Rue de la République



Façade de fabrique

Photographies extraites de l'étude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, 2007

2.2- Les anciens faubourgs

La ligne de chemin de fer et les territoires agricoles du Sud ayant joué le rôle de barrières, l'extension de la ville s'est effectuée, au XIX^e siècle, en couronne aux pourtours immédiats du centre ville.

Maisons de ville et villas ont été aussi construites sur les nouveaux axes de circulation et de développement de la ville : le long de la route de Cavaillon, à l'Est le long de la route d'Apt, au Nord-Est le long de la route de Carpentras en direction du village de Saint-Antoine et au Nord-Ouest le long de la route de Velleron et des Sorgues.

Deux typologies bâties distinctes peuvent être identifiées : des constructions à l'alignement et des maisons de ville présentant un retrait variable par rapport à la voie. Lorsque le retrait est important, l'habitation est accompagnée d'un parc arboré qui dissimule le volume bâti. L'alignement est marqué par une clôture associant souvent un muret en pierres et une grille en fer forgé.

Les hauteurs des bâtiments sont généralement de R+1 voire R+1+C. Les fronts bâtis sur rue présentent des jeux de lignes horizontales, liés à la variation des hauteurs des bâtiments, ou simplement des étages.

Les façades de ces constructions se caractérisent par l'ordonnement de leurs ouvertures, alignées horizontalement et verticalement et par leurs portes et volets en bois. Les enduits de façade ont des tons rappelant la pierre.

Aujourd'hui, la continuité des anciens faubourgs est interrompue par d'autres types de formes urbaines, plus récentes. Ce bâti caractéristique se trouve alors mêlé à un tissu hétérogène.

2.3- Les centres anciens de Saint-Antoine, Velorgues et Petit Palais

Les centres anciens de Saint-Antoine, Velorgues et Petit Palais se signalent par leur densité, par la présence de constructions jointives, implantées à l'alignement, d'activités commerciales en rez-de-chaussée et divers bâtiments et équipements publics : église, école. Les bâtiments ont généralement 2 niveaux (soit R+1) ; on retrouve certaines caractéristiques architecturales des anciens faubourgs décrits ci-dessus, notamment les tons des enduits, le jeu des décrochements des hauteurs.

2.4- Le bâti ancien dispersé

Maisons rurales et vie paysanne en Provence, Jean-Luc Massot, ed. Actes Sud, 2004.

➤ **Le mas de base et ses variantes**

Sur la commune de l'Isle sur la Sorgue, c'est la forme la plus simplifiée du mas provençal que l'on observe couramment.

L'accès se fait parallèlement à la façade. Le chemin débouche sur la façade pignon et passe, ensuite, devant la construction. La disposition qui consiste à arriver dans l'axe de la façade principale est réservée, la plupart du temps, aux constructions bourgeoises et nobles.

Le plus couramment, les mas sont orientés sensiblement Nord – Sud, avec une légère inflexion à l'Est. La façade Sud est ainsi abritée du mistral qui vient du Nord-Ouest, l'exposition au soleil est maximale et la protection contre les pluies dominantes, venant de l'Est, est assurée.

Le mas de base présente un volume simple, peu important, très ramassé.

Les toitures sont généralement constituées de 2 pans, présentant des pentes comprises entre 40 et 45°. Cette pente moyenne est une caractéristique importante de la maison provençale ; elle marque vraiment la proportion des pignons.

La couverture est en tuiles canal sur un support en bois.

La répartition des ouvertures a lieu sur la façade Sud. C'est sur cette façade que l'on trouve, non seulement la porte d'entrée, mais également les fenêtres, la porte de l'écurie, la porte des remises, la porte des annexes.

Chaque ouverture comporte des volets pleins.

Les murs extérieurs et les refends sont faits avec les pierres prises sur les champs avoisinants. La pierre de taille a été utilisée le moins possible. Aucune recherche de décoration n'apparaît, si ce n'est un cadran solaire. Le débordement de la toiture est assuré par une génoise.

Le mas constitue souvent un point de départ à partir duquel de nombreuses variantes se créent. Dans le mas de base, le volume est simple, sans rupture de faitage. Mais, le propriétaire peut être amené à l'agrandir. Il peut étoffer le volume d'un côté ou de l'autre ; le bâtiment s'ordonne alors sur une ligne générale face au midi. Il se présente comme un volume très long, sans dominante, dans lequel les tranches rapportées sont à la même hauteur que le volume d'origine ou, au contraire, comme une suite de volumes dans une hiérarchie décroissante.

Pour diverses raisons (surface du sol, barrière au mistral), le propriétaire peut décider de rompre l'alignement. Cela donne la cour fermée, avec ses intermédiaires : parti en L et parti en U. Parfois, ce sont les nombreuses annexes et dépendances qui créent la fermeture, éventuellement complétée par un ou des murs de clôture.

➤ **Les grands domaines**

Le domaine comprend un ensemble de constructions qui répondait à divers besoins : le logement du maître (dans une construction de caractère noble), les autres logements (ceux de l'intendant ou du régisseur et ceux des ouvriers), les bâtiments pour abriter les animaux, la production (pressoir, stockage etc.) et pour le rangement du matériel.

Comme pour le mas, deux types d'ordonnement des volumes peuvent être observés : le déploiement linéaire ou suivant un parti fermé.

Certains grands domaines sont implantés en net retrait de la voie de desserte ; ce sont alors des allées majestueuses, un parc ou une composition de végétaux qui signalent leur présence.

Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration de la ZPPAUP (aujourd'hui AVAP) ont inventorié les ensembles suivants : le Domaine de la Muscadelle, la Ferme et le Domaine de Palerme (voir l'extrait de photographie aérienne), la Ferme du Bosquet, le Domaine du Vallon des Sources, la Grande Bastide, le Domaine de la Carichonne, le Domaine de la Pluvinalde, le Mas de Curebourse, le Domaine du Grand Hôpital, le Domaine de Malassagne, le Domaine de la Gasqui, le Domaine de la Foulquette.



Trois petits bourgs satellites



Saint-Antoine



Velorgues



Petit Palais



Place Bertin Silvestre

Le bâti ancien - hors noyaux centraux



Implantation à l'alignement, avenue Jean Charmasson

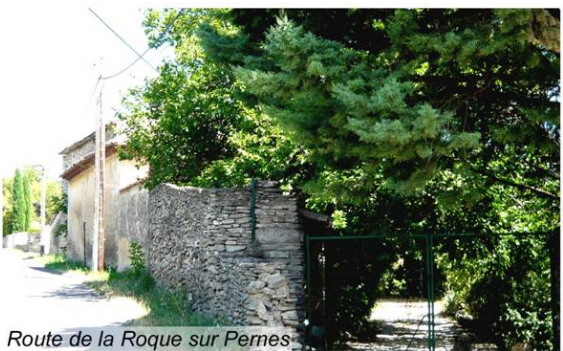


Propriété joliment arborée, rue Emile Zola

Bâti de faubourg



Maisons de bourg, avenue de l'Egalité



Route de la Roque sur Pernes



Chemin des Cats / Canal de Carpentras

Sur les pentes des Monts de Vaucluse



Chemin de Mange Pan
Collectif de 8 logements aménagés dans un ancien mas



Chemin de la Muscadelle



Allée de Campredon

Dans la plaine agricole



Route des Courses

2.5- Le bâti recensé dans la base de données « Mérimée »

Plusieurs bâtiments remarquables ont été répertoriés par le ministère de la culture (base de données Mérimée) :

➤ *Les Monuments Historiques – Classement et inscription*

| Nom ou adresse | Eléments protégés | Epoques de construction | Arrêté |
|---|---|--|---|
| Eglise paroissiale Notre-Dame-des-Anges | | XIV ^e siècle, XV ^e siècle | Classement par arrêté du 4 avril 1911 |
| Hôpital-hospice | Façades et toitures du bâtiment situé au fond de la cour d'honneur ainsi que le vestibule, le grand escalier, la chapelle et la pharmacie renfermés par ce bâtiment, portail d'entrée, fontaine monumentale située dans le jardin. Façades et toitures des bâtiments entourant la cour d'honneur à l'exclusion de celles déjà classées | | Classement par arrêté du 25 avril 1969 Inscription par arrêté du 29 avril 1969 |
| 51-53 rue Carnot | Façade sur rue et toiture correspondante de l'immeuble | XVI ^e siècle, XVII ^e siècle | Inscription par arrêté du 17 mai 1974 |
| 55 rue Denfert-Rochereau | Façades et toitures, escalier avec sa cage et sa rampe en fer forgé, niche dans le jardin de l'immeuble | 4 ^e quart XVII ^e siècle et 1 ^{er} quart XVIII ^e siècle | Inscription par arrêté du 21 décembre 1984 |
| 20 rue du Docteur-Gallet | Façades et toitures, vestibule, escalier avec sa cage et sa rampe en fer forgé, trois niches situées dans le jardin (dont l'une avec sa fontaine) de l'immeuble ou hôtel Donadei de Campredon | 4 ^e quart XVIII ^e siècle | Inscription par arrêté du 2 mars 1979 |
| 4 rue Ledru-Rollin | Façades sur rue et sur cour, versants de toiture correspondants, tourelle d'escalier de la Maison Renaissance | | Inscription par arrêté du 24 avril 1961 |
| Place de la Liberté | Façades et toitures sur la place de La Liberté | | Inscription par arrêté du 3 mai 1974 |
| Place de La Liberté | Grenier public | 4 ^e quart XVIII ^e siècle | Inscription par arrêté du 15 mai 1974. |

| | | | |
|--|--|--|--|
| 19 rue de la République | Façades et toitures de l'hôtel de Palerme et de la remise à carrosses, vestibule et grand escalier avec sa rampe en fer forgé et son plafond de gypserie | 1 ^{er} quart XVIII ^e siècle | Inscription par arrêté du 16 mars 1977 |
| Ancien cimetière juif en totalité, avec son portail, ses tombes, monuments et autres éléments, son sol et son sous-sol | | La communauté juive est attestée depuis le XIII ^e siècle et les premières mentions d'un cimetière datent du milieu du XVI ^e siècle. En 1736, la communauté l'agrandit par l'achat d'un terrain limitrophe. Le cimetière actuel conserve, dans les enclos familiaux, une quarantaine de tombes qui vont du XIX ^e siècle jusqu'à 1939, date de son abandon. | Inscription par arrêté du 30 juin 2008 |

➤ **Autres éléments repérés**

- Le jardin de la Caisse d'Epargne

1 place Gambetta, repéré dans le cadre d'un pré-inventaire des jardins remarquables.

- Le parc Gautier

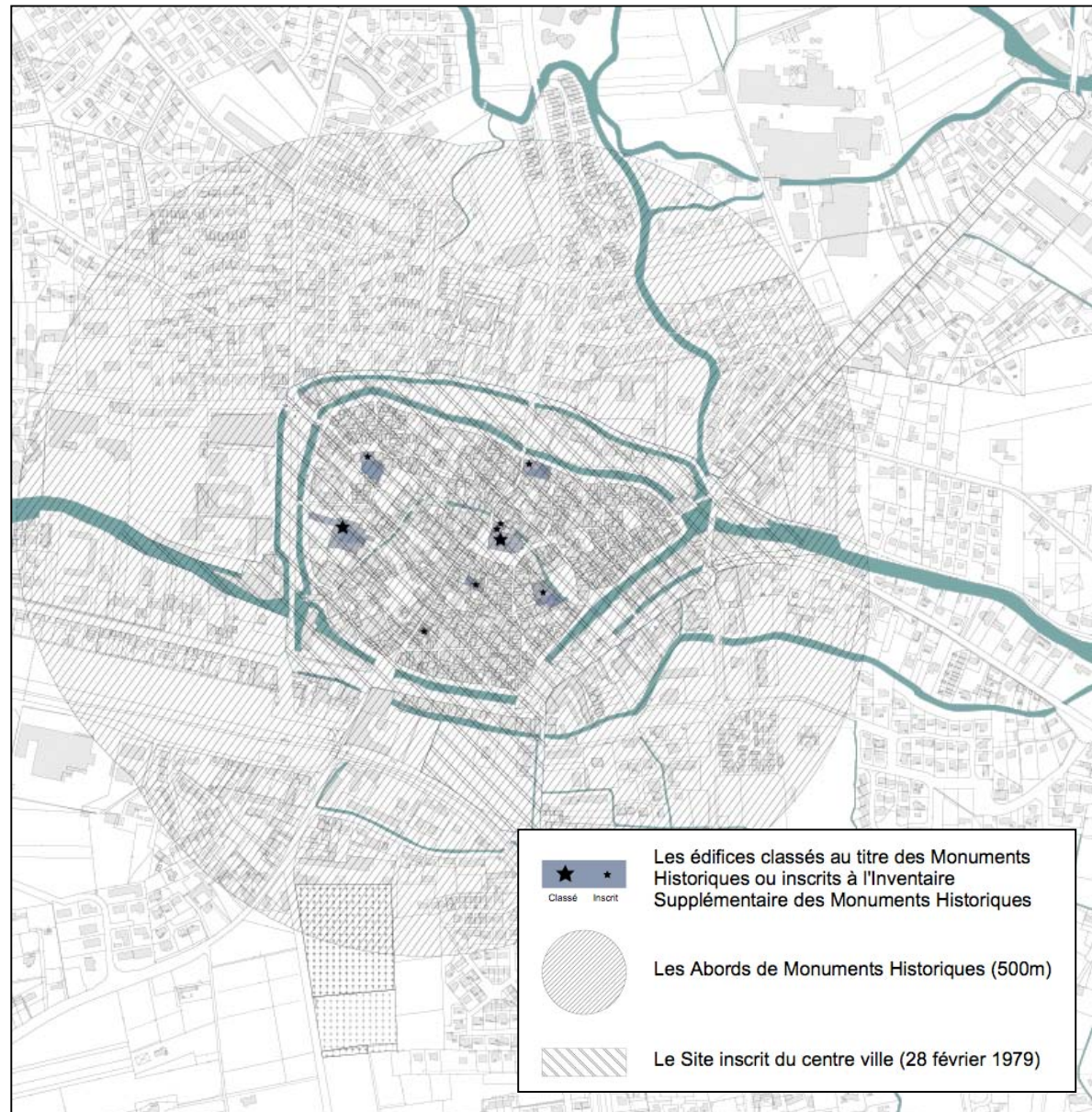
Avenue de la Libération, repéré dans le cadre d'un pré-inventaire des jardins remarquables.

- La Coopérative vinicole des Joncquiers, route de Cavaillon

Cet ensemble a été décrit dans le cadre d'une enquête thématique régionale portant sur les coopératives agricoles de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur : « L'ancien cellier, orienté Est-Ouest, est un long bâtiment rectangulaire auquel sont accolés l'ancienne distillerie et les magasins. Au Nord, se trouve le cuvage de 1940 abritant la machinerie ; au Sud de ce cuvage se trouve le pont bascule ; l'entrepôt agricole se trouve au Nord de l'ensemble ».

La note jointe considère le travail du béton des années 1940 comme intéressant.

Cet ensemble a subi de profondes transformations.



3- LES EXTENSIONS RÉCENTES

3.1- Les quartiers résidentiels

➤ *L'habitat individuel - Les opérations groupées de type lotissement*

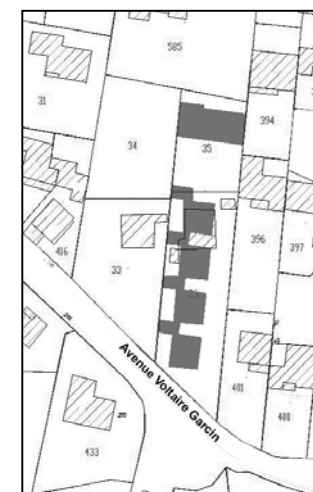
Des opérations groupées de type lotissement se localisent bien sûr en extension du centre ancien de l'Isle sur la Sorgue. Parmi les plus étendues en superficie, citons le lotissement des Nevons caractérisés par ses particularités hydrauliques (voir extrait de plan ci-contre).



De telles opérations se rencontrent aussi en périphérie des petits bourgs de Velorgues et Petit Palais, sur les pentes des Monts de Vaucluse, proche du centre ancien de Saint-Antoine (lotissement « Les Colombelles ») ou plus éloigné (lotissement « Les Abricotiers »).

Ces quartiers présentent une certaine diversité, en fonction notamment du degré de densité. Ainsi, en parallèle aux lotissements individuels de type pavillonnaire, on observe plusieurs exemples de maisons jumelées et constructions en bande.

Des opérations groupées récentes denses ont été réalisées, c'est le cas notamment route de Fontaine de Vaucluse (RD 25). Dans certains cas, elles sont de taille modeste, exploitant une disponibilité foncière, avec un développement dans la profondeur, c'est le cas, par exemple, entre la Sorgue du Moulin et l'avenue Jean Charmasson ou bien encore avenue Voltaire Garcin, en parallèle à l'impasse des Mésanges et au lotissement des Saules (voir extrait de plan ci-contre).



Le plus souvent, le tissu présente les caractéristiques habituelles de l'urbanisation contemporaine :

- une juxtaposition des opérations sans réelle cohérence, ni lien entre elles et avec l'environnement proche,
- une implantation des constructions en milieu de parcelle qui tend à minimiser l'espace privatif,
- une régularité de tracés et formes parcellaires qui tendent à banaliser le paysage.

Les aspects architecturaux sont variés. Quelques grandes caractéristiques dominantes peuvent tout de même être notées :

- Les constructions sont le plus souvent basses, à R ou R+1 ;
- L'aspect de la pierre est rare ;
- Les vues sont souvent cloisonnées par de hautes clôtures (végétation, portails opaques...) ; la qualité de ces clôtures est essentielle en matière de paysage urbain (voir exemples photographiés). Cette observation ne concerne pas uniquement le tissu pavillonnaire.



Le tissu résidentiel récent



Densité et mitoyenneté à la résidence des Marronniers



"Les Colombelles" sur les pentes des Monts de Vaucluse



Velorgues

Des extensions organisées de type lotissement



Hétérogénéité architecturale, cours Emile Zola



Chemin des Gipières



RD 25

Autres habitats individuels, implantés au "coup par coup", plus ou moins diffus



Ensemble construit en 1977, avenue Napoléon Bonaparte



Chemin de la Muscadelle

Des collectifs



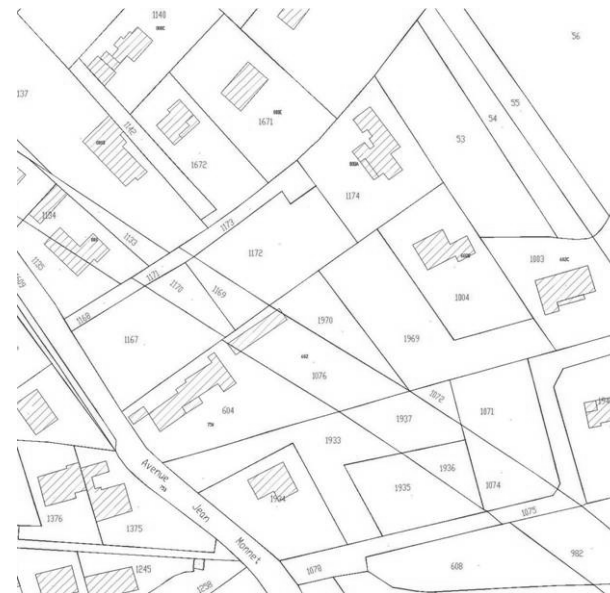
Opération en cours d'achèvement rue du Clos de l'Etang

➤ **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'Etang.

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'Etang) 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 Jonquières", 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.

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 :

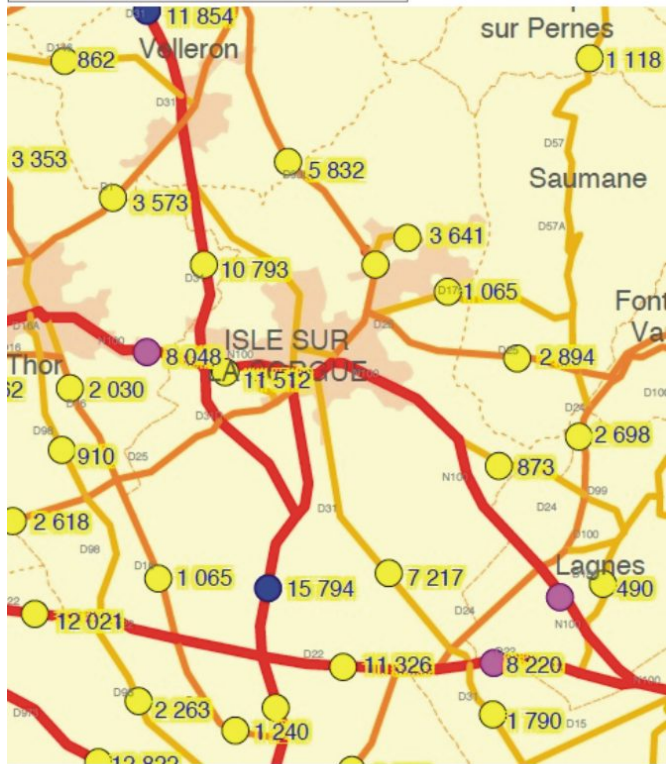
- la RD 901 (ex RN 100), reliant Avignon à Apt, traverse l'agglomération de l'Isle sur la Sorgue
- la RD 938 et la RD 31, reliant Cavaillon à Carpentras
- la RD 900, axe structurant Avignon- Caumont -Apt longe le sud de la commune

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

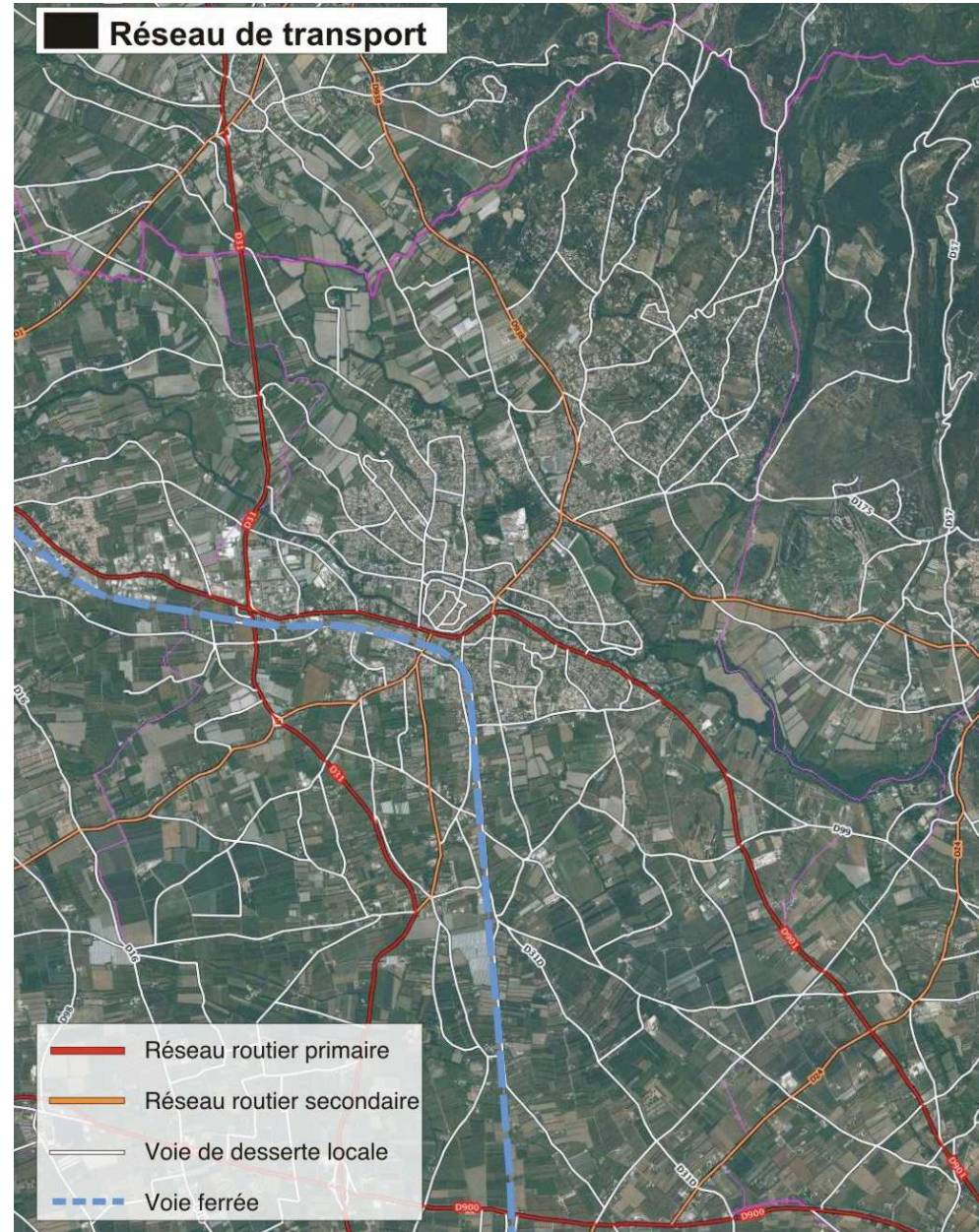
Les voies de desserte internes sont nombreuses, afin de satisfaire aux besoins en déplacements des habitants. Ce réseau se structure et s'améliore progressivement, mais certaines voies sont encore sous-dimensionnées ou irrégulières, d'autant que le trafic est important.

Comptages routiers



Nombre de véhicules par jour, DDT84, 2005

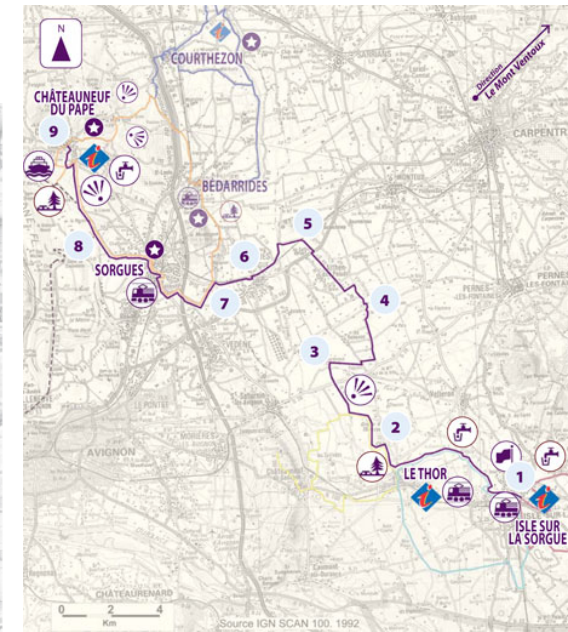
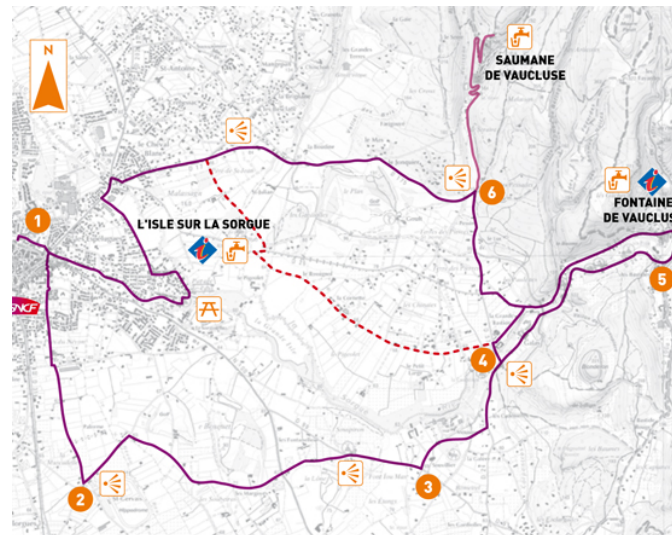
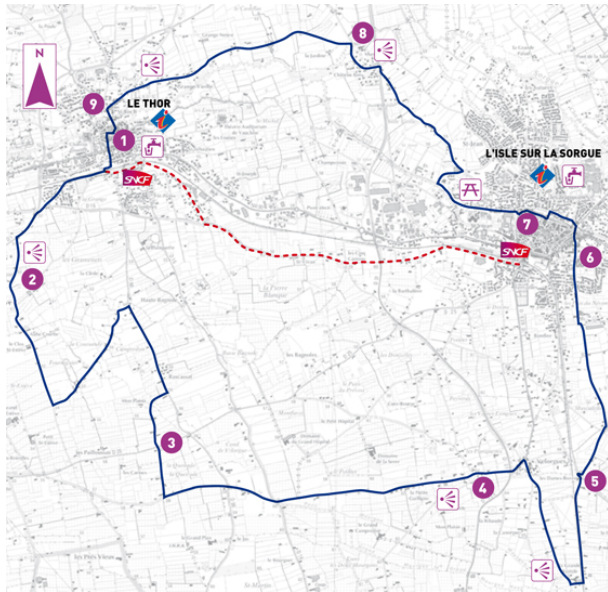
Réseau de transport



➤ 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% |

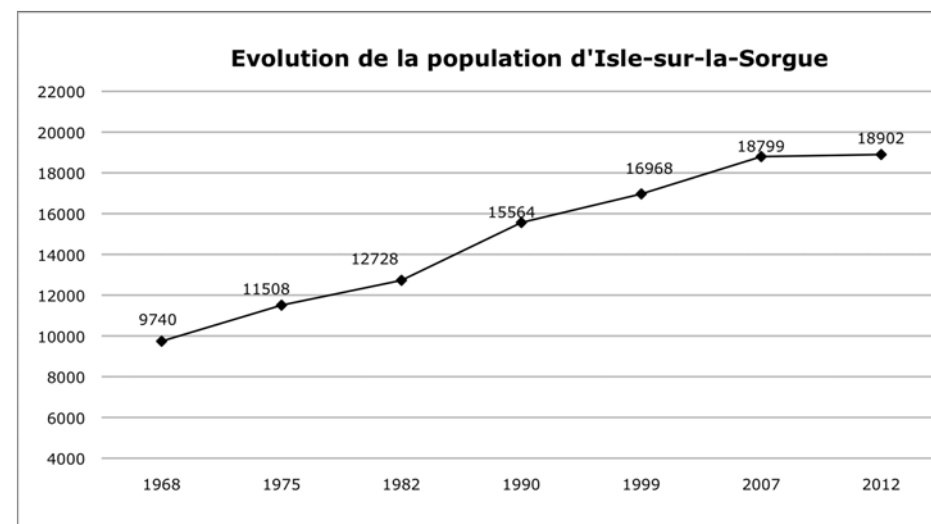
source: INSEE

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.



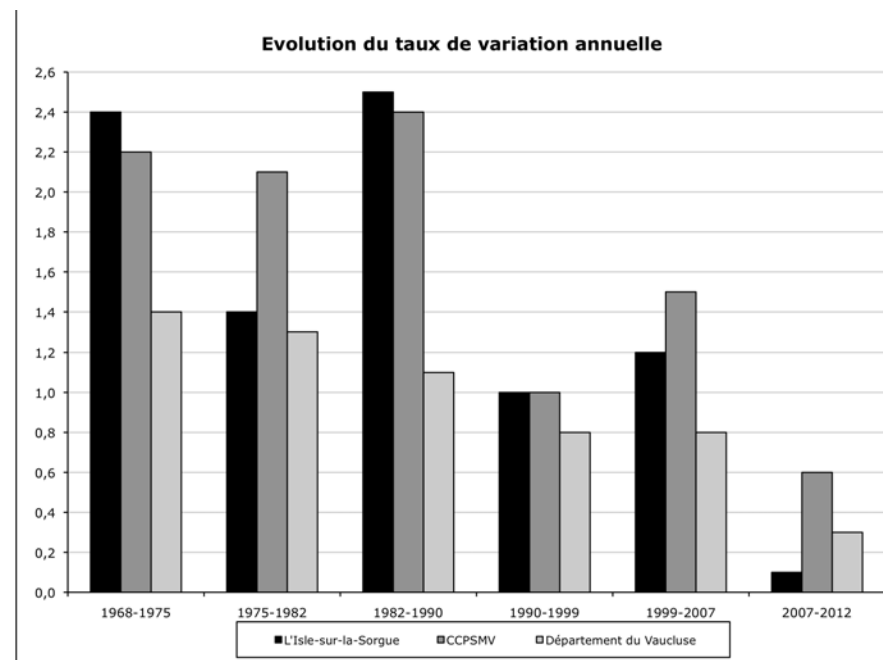
La progression démographique se retrouve également à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays des Sorgues et Monts de Vaucluse.

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

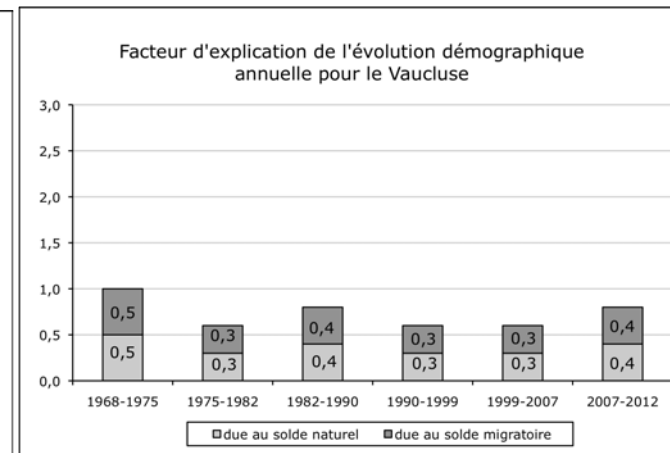
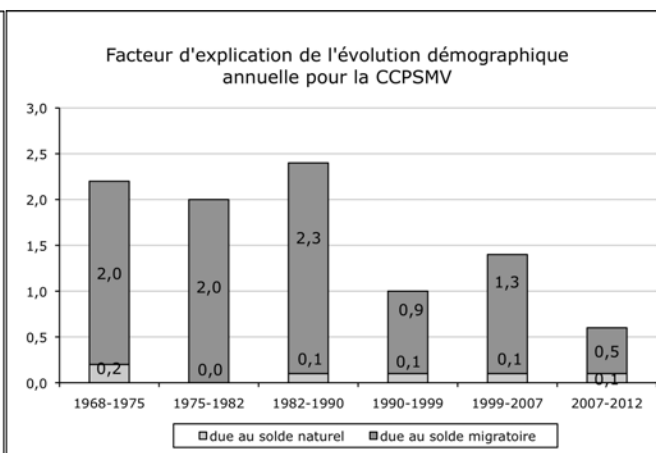
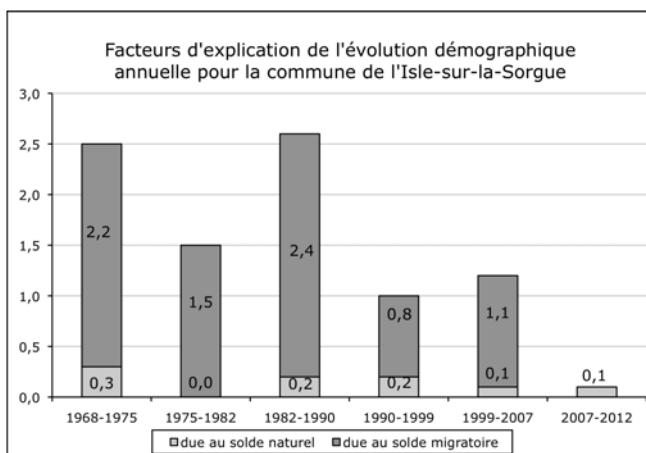
On constate néanmoins que la communauté de communes se démarque entre 1975 et 1982 ainsi qu'entre 1999 et 2008, avec un taux de variation annuelle plus fort en comparaison avec les autres territoires de référence.

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

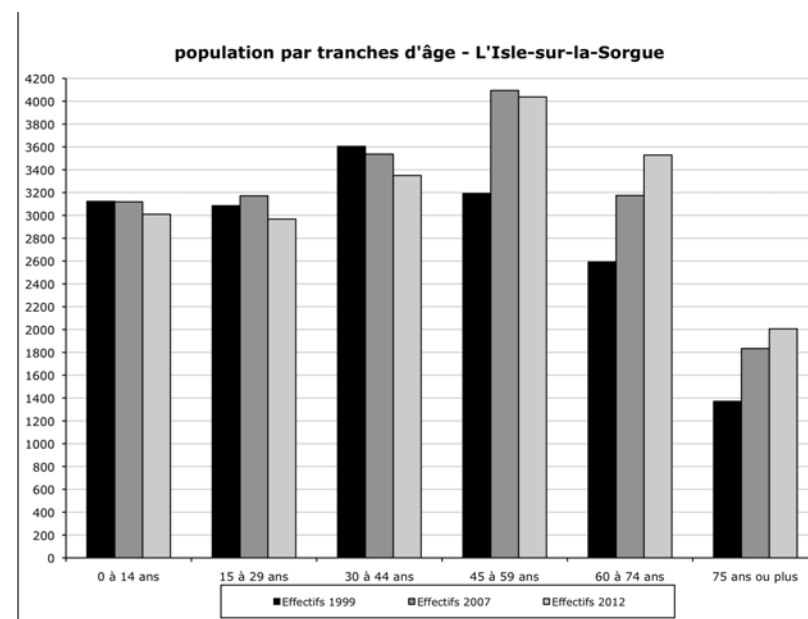
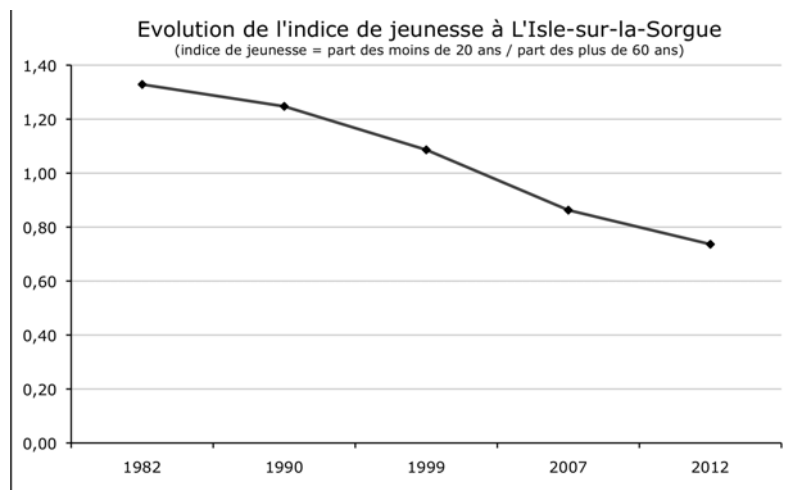
| | L'Isle-sur-la-Sorgue | | | | | |
|-----------------------|----------------------|------|----------------|------|----------------|------|
| | Effectifs 1999 | % | Effectifs 2007 | % | Effectifs 2012 | % |
| 0 à 14 ans | 3123 | 18,4 | 3119 | 16,5 | 3010 | 15,9 |
| 15 à 29 ans | 3085 | 18,2 | 3172 | 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

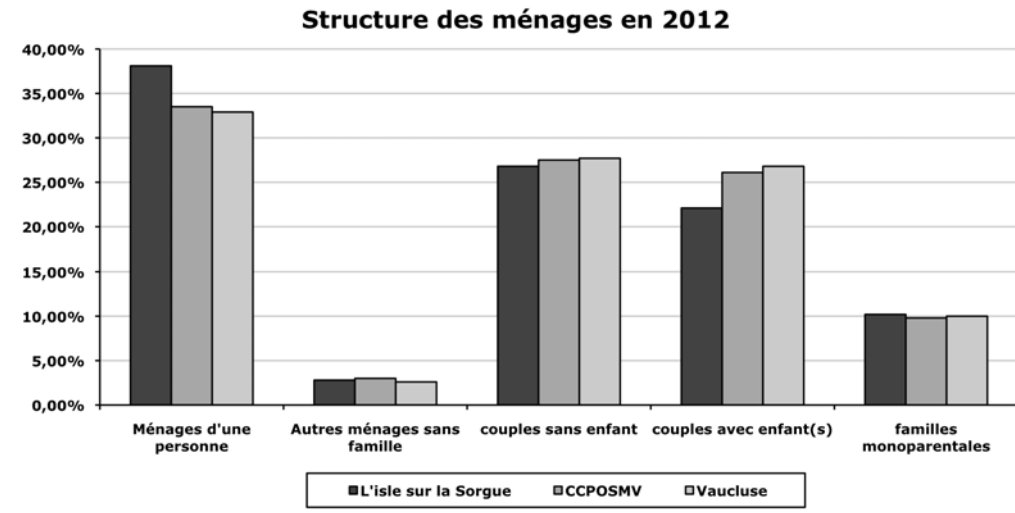
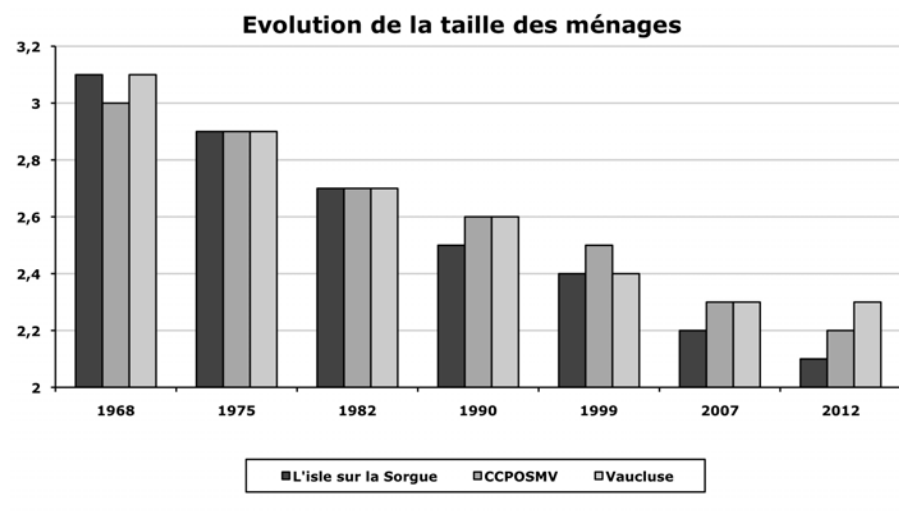
| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| nombre de ménages | n.c. | n.c. | n.c. | n.c. | 6928 | 8395 | 8854 |
| population des ménages | n.c. | n.c. | n.c. | n.c. | 16732 | 18599 | 18557 |
| taille 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.

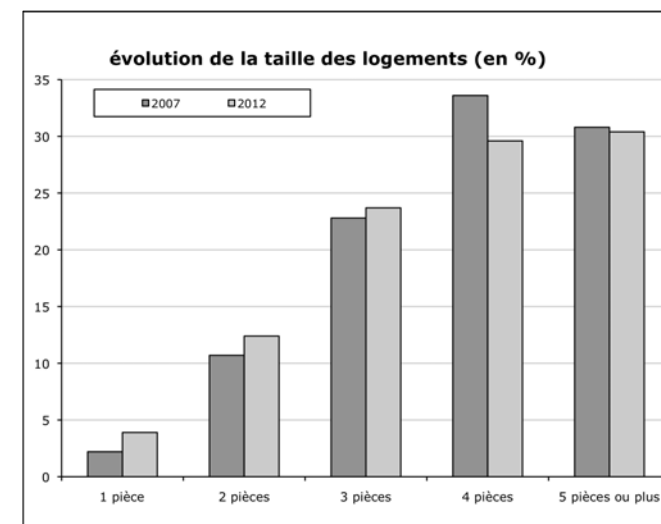
Dans l'ensemble du département, la part des appartements est plus élevée mais avec une progression plus mesurée entre les deux derniers recensements.

➤ 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.

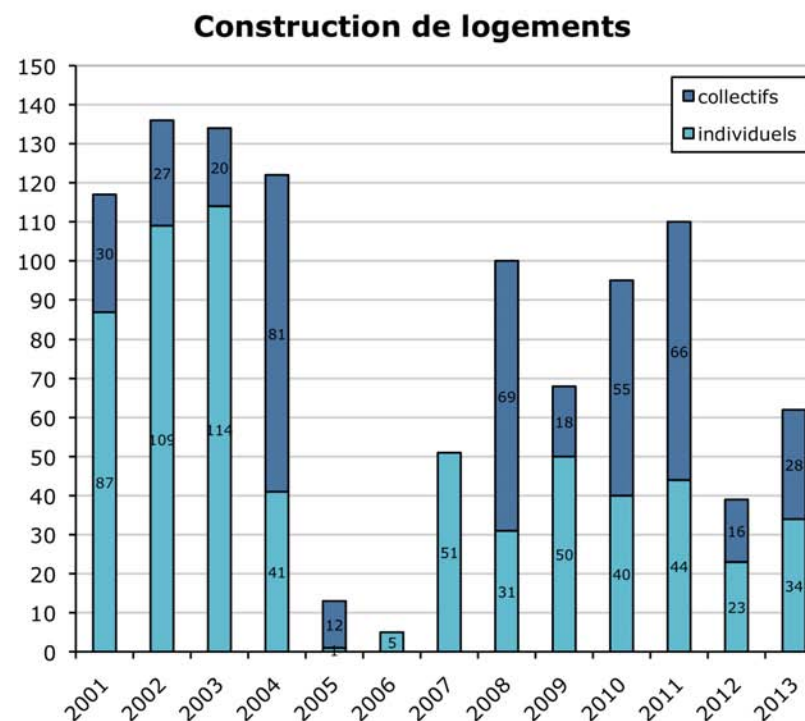
La construction de logements se répartit de la façon suivante : 40% pour les logements collectifs, 60% pour les constructions individuelles (pures ou groupées).

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 :

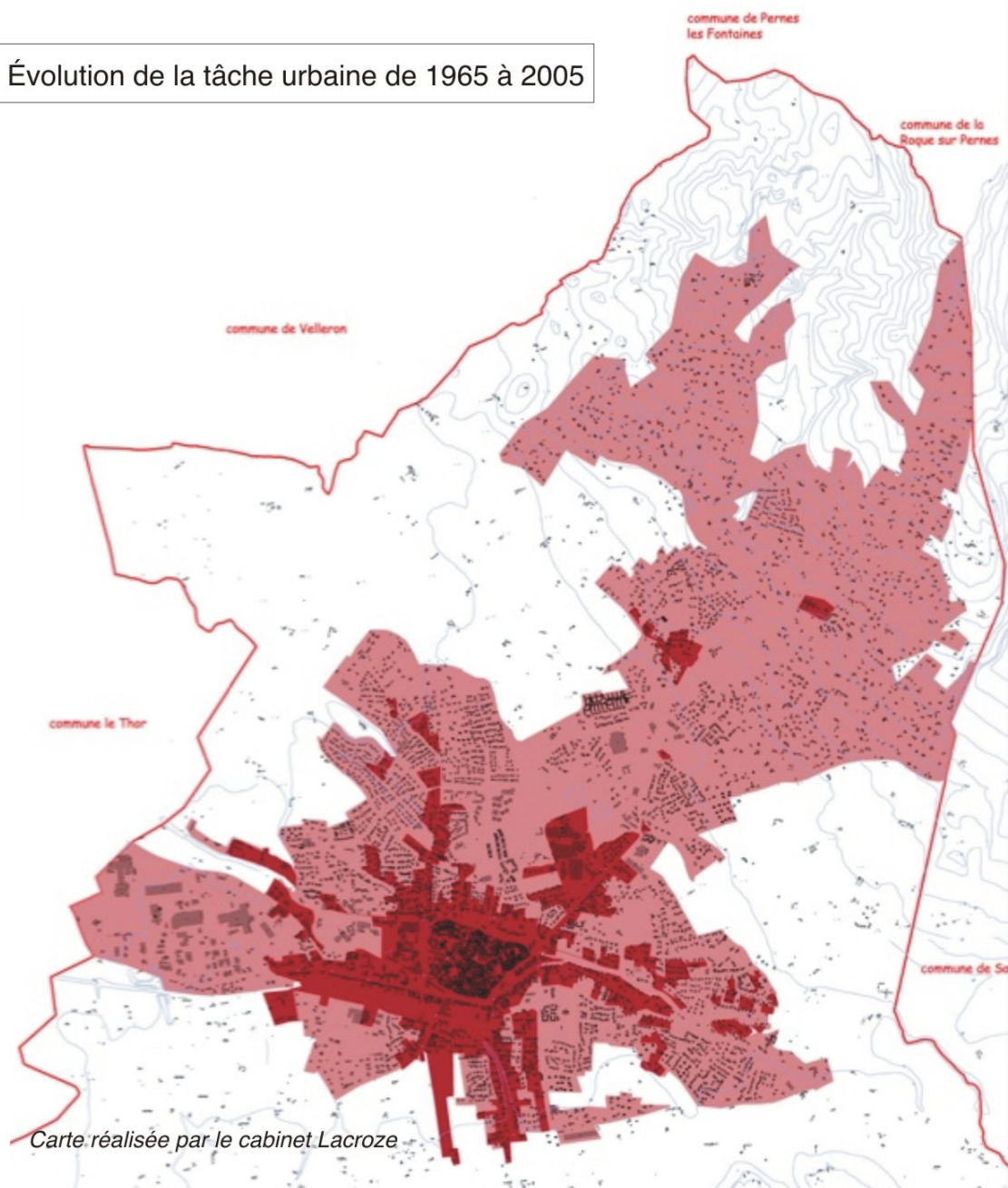
Renouvellement (R) = nb construct° neuves entre 1999 et 2012 (SITADEL) – différence du nombre total de logt (99/12) (INSEE)

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.

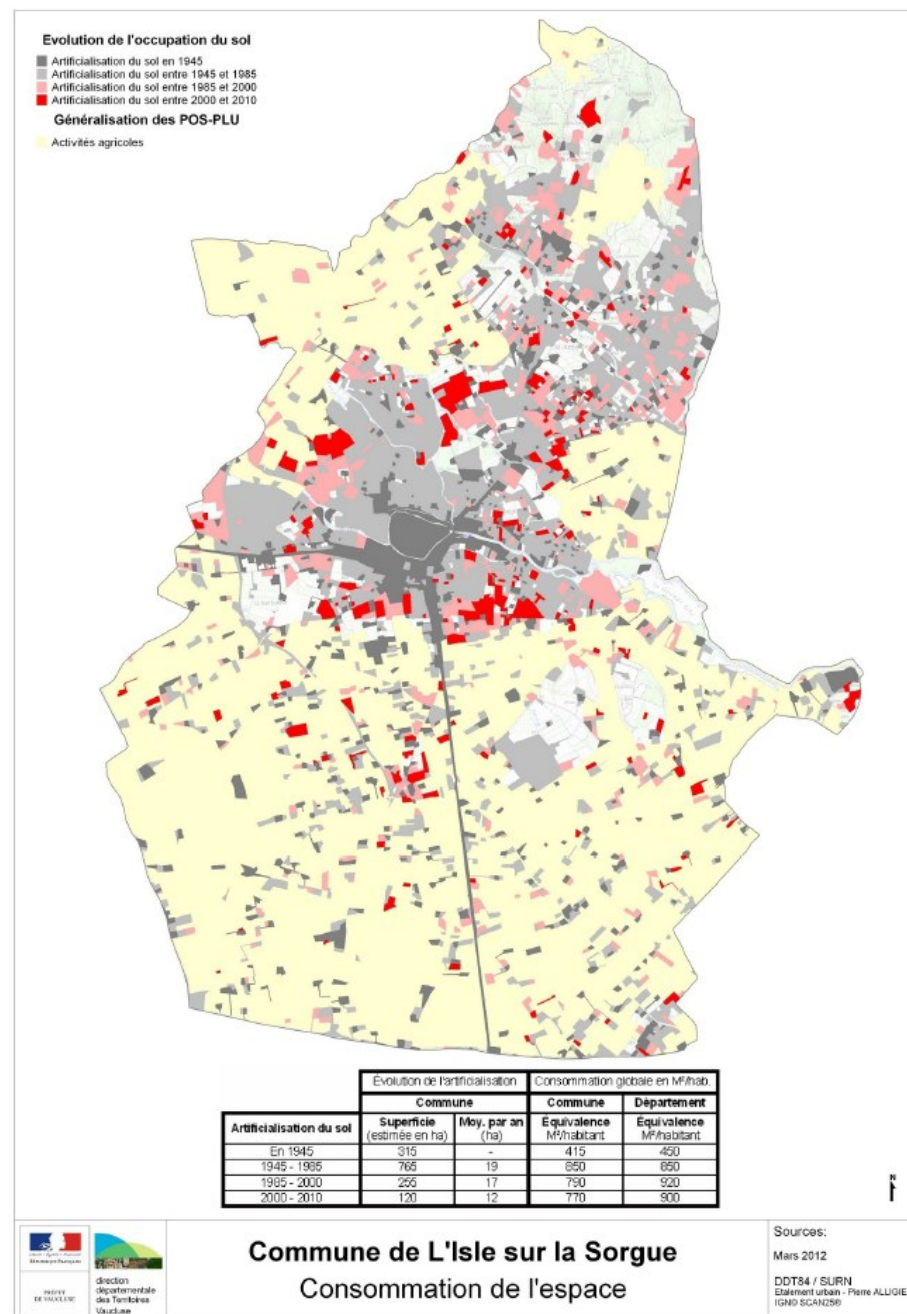
La surface agglomérée a été multipliée par 6 : elle était de 175 ha en 1965. Elle est d'environ 1000 ha aujourd'hui.

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.

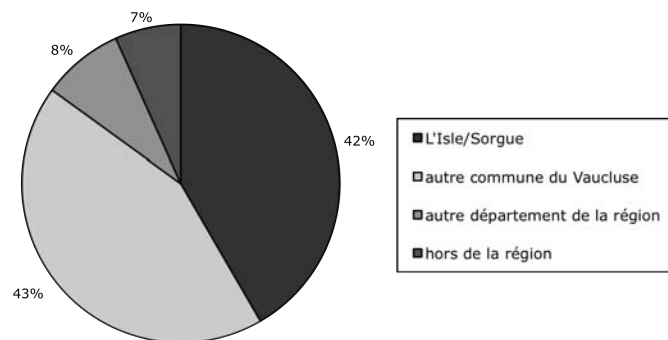
Le taux de chômage, qui avait baissé entre 1999 et 2008, remonte entre les deux derniers recensements. Il représente 15,8% de la population âgée de 15 à 64 ans en 2012. Depuis 1982, ces taux sont sensiblement les mêmes que ceux observés dans le département.

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

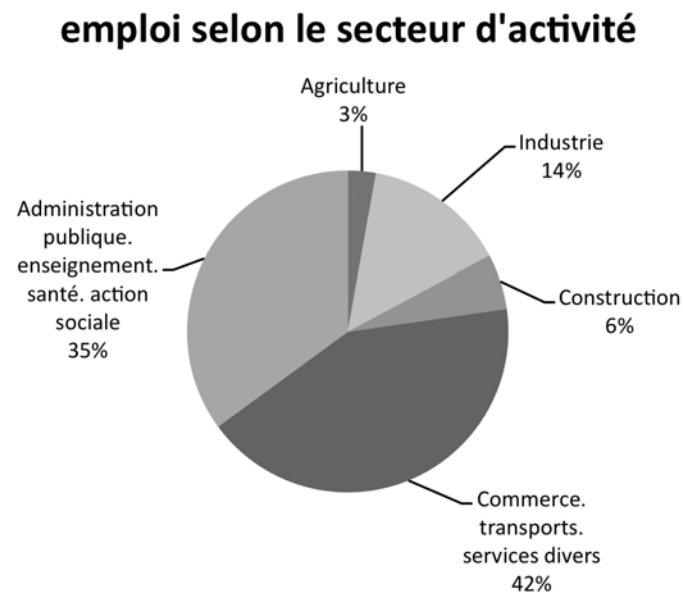
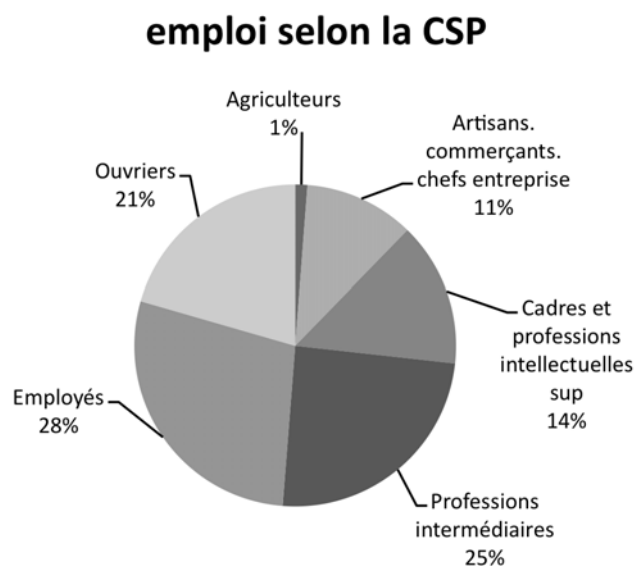
2.1- Les secteurs d'activités

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.

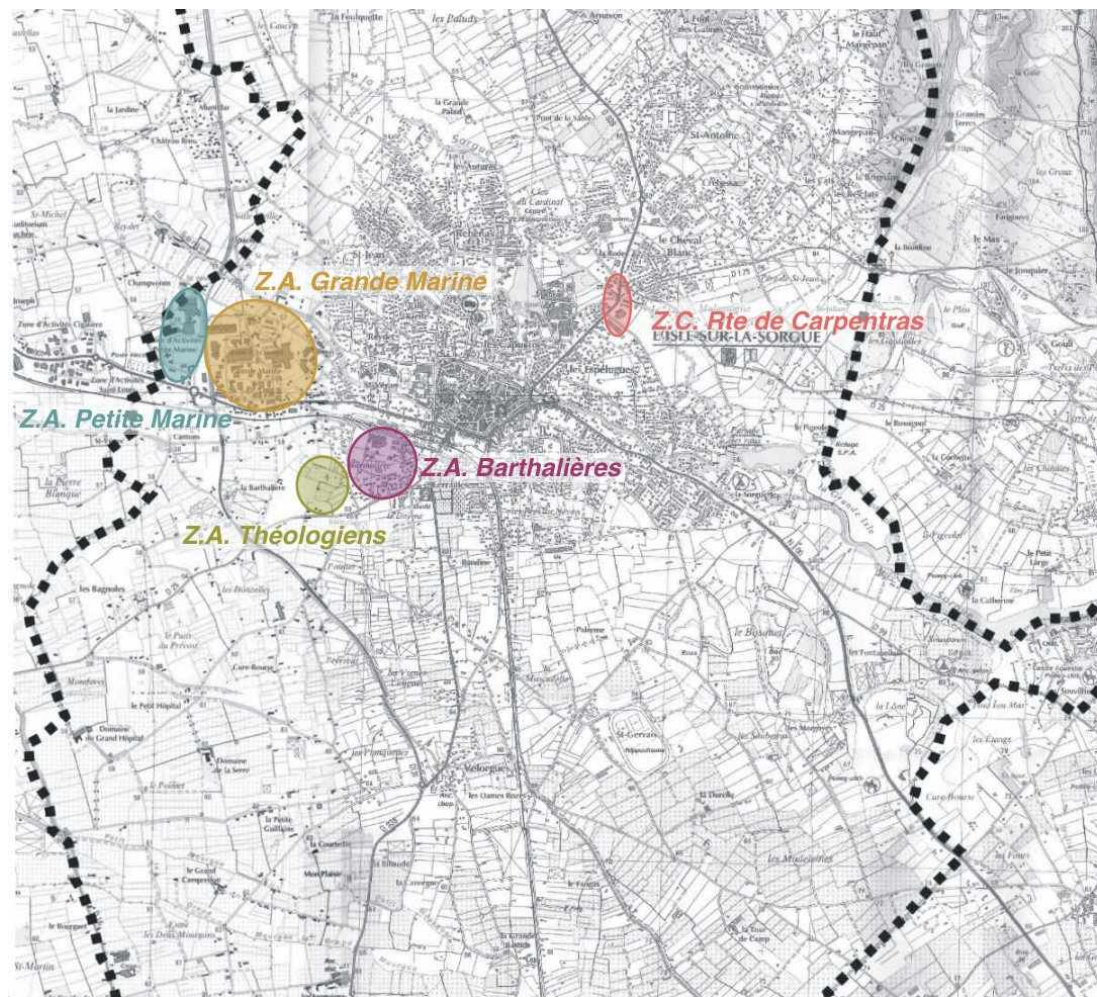
| Libellé A17 | nombre d'établissements | nombre de salariés |
|---|--------------------------------|---------------------------|
| Fabrication aliments, boisson | 20 | 485 |
| Fabrication de matériels de transport | 1 | 4 |
| Fabrication autres produits industriels | 29 | 321 |
| Construction | 62 | 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*

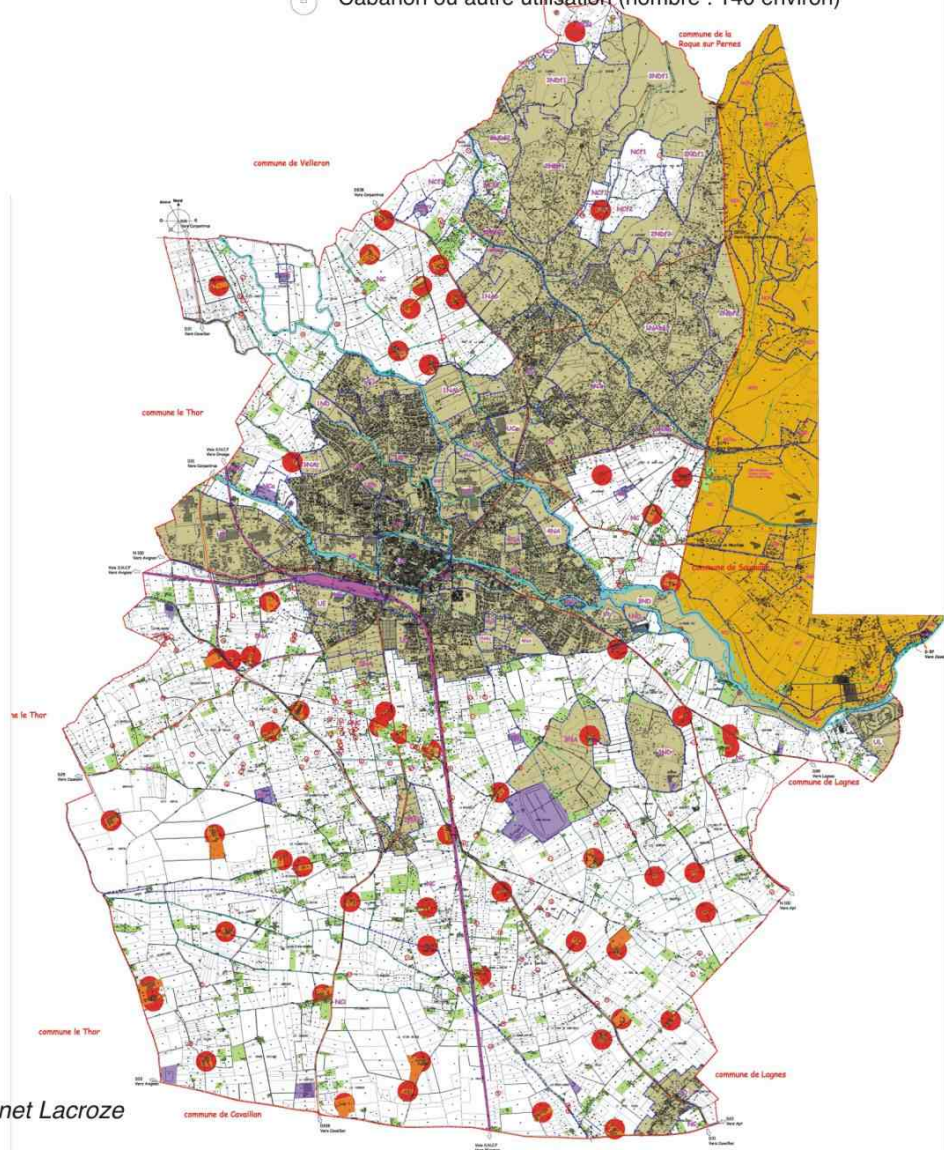
Les terres agricoles représentent près de 40 % de l'ensemble du territoire. Cet espace est particulièrement morcelé et comporte un nombre important de constructions dont l'usage n'est pas lié à l'agriculture d'origines suivantes :

- 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 |  |
|---------------------|-----|----------------------|------------------|-------------|------------------------------------|---|

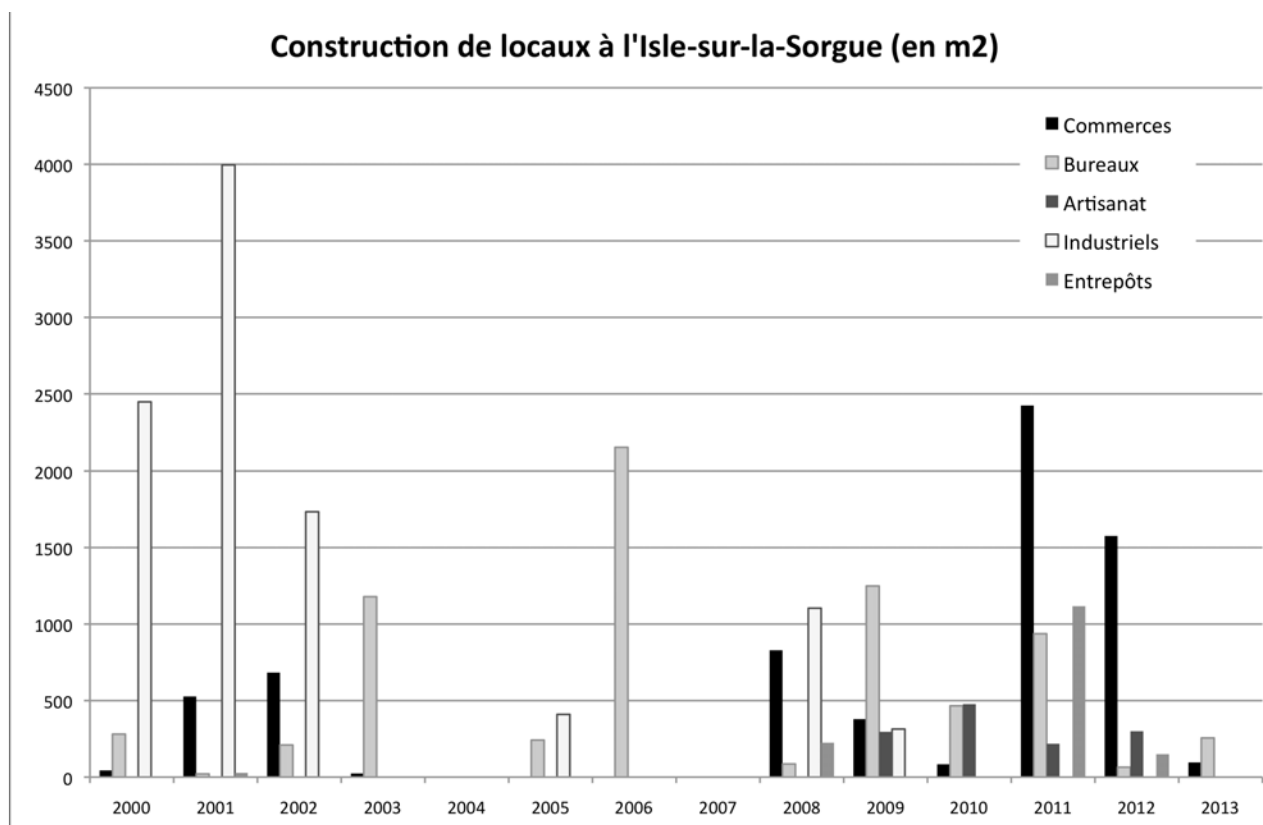
3- LA CONSTRUCTION DE LOCAUX

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 | <p>Général</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 | <ul style="list-style-type: none"> - 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 :

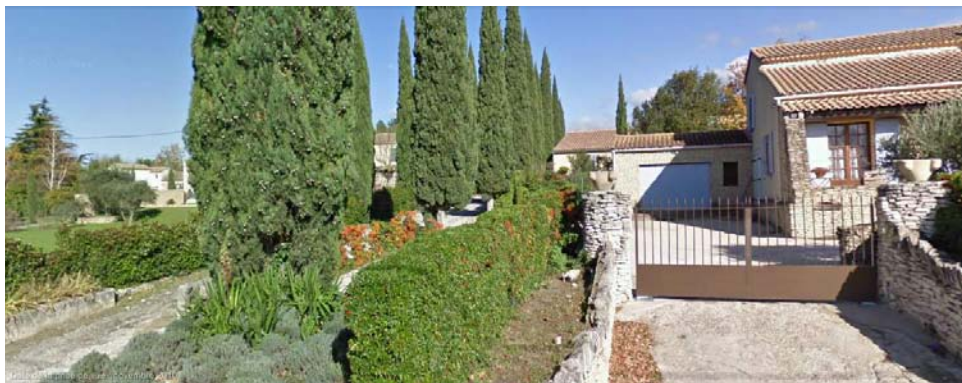
- *un secteur UDa*, aux Besclats (route de Saumane) réservé à l'assainissement autonome car non desservi par le réseau collectif.

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 | Général | | |
| Accès et voirie | - 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**.

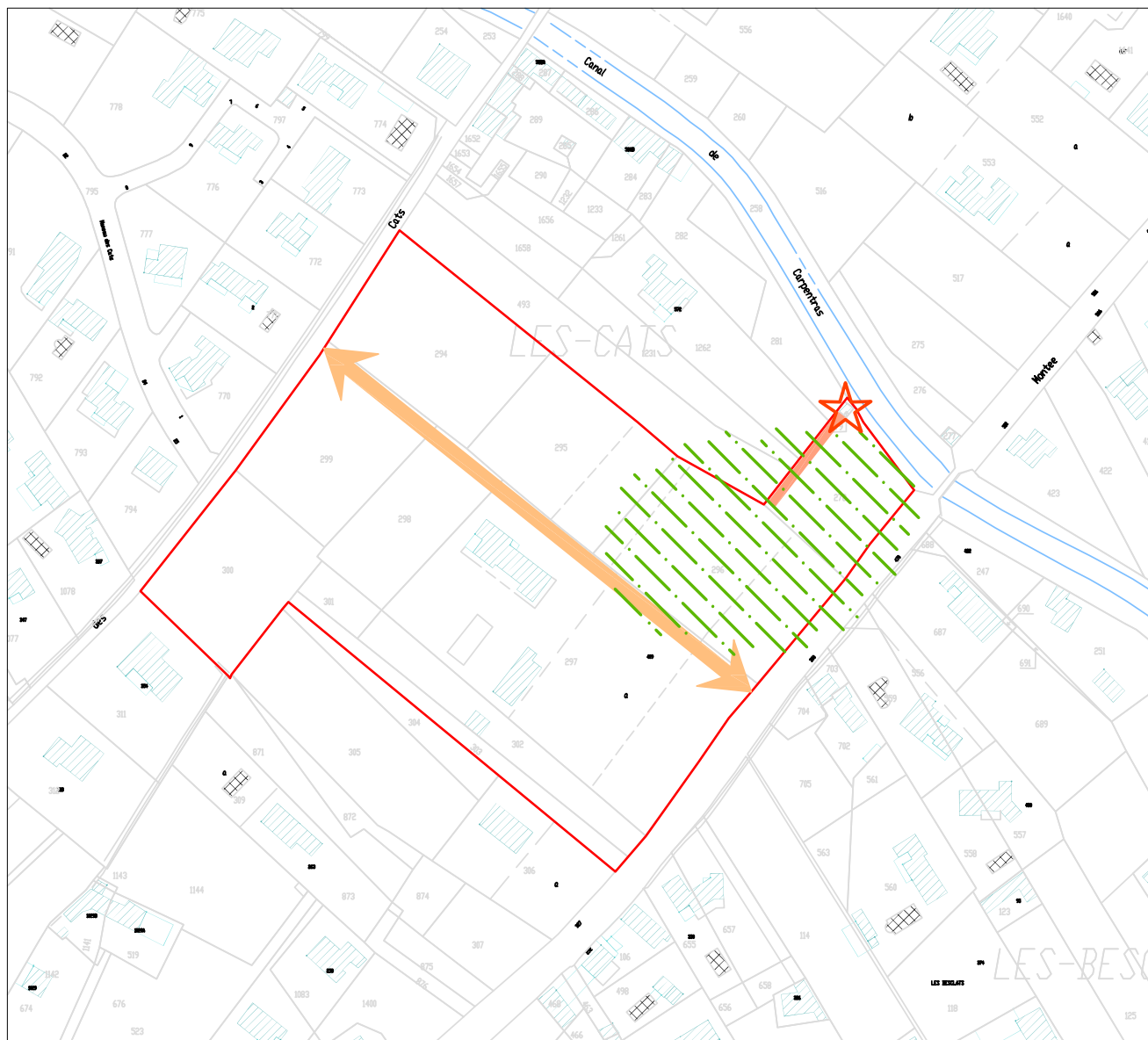
Son objectif principal est de prévoir :

- 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.

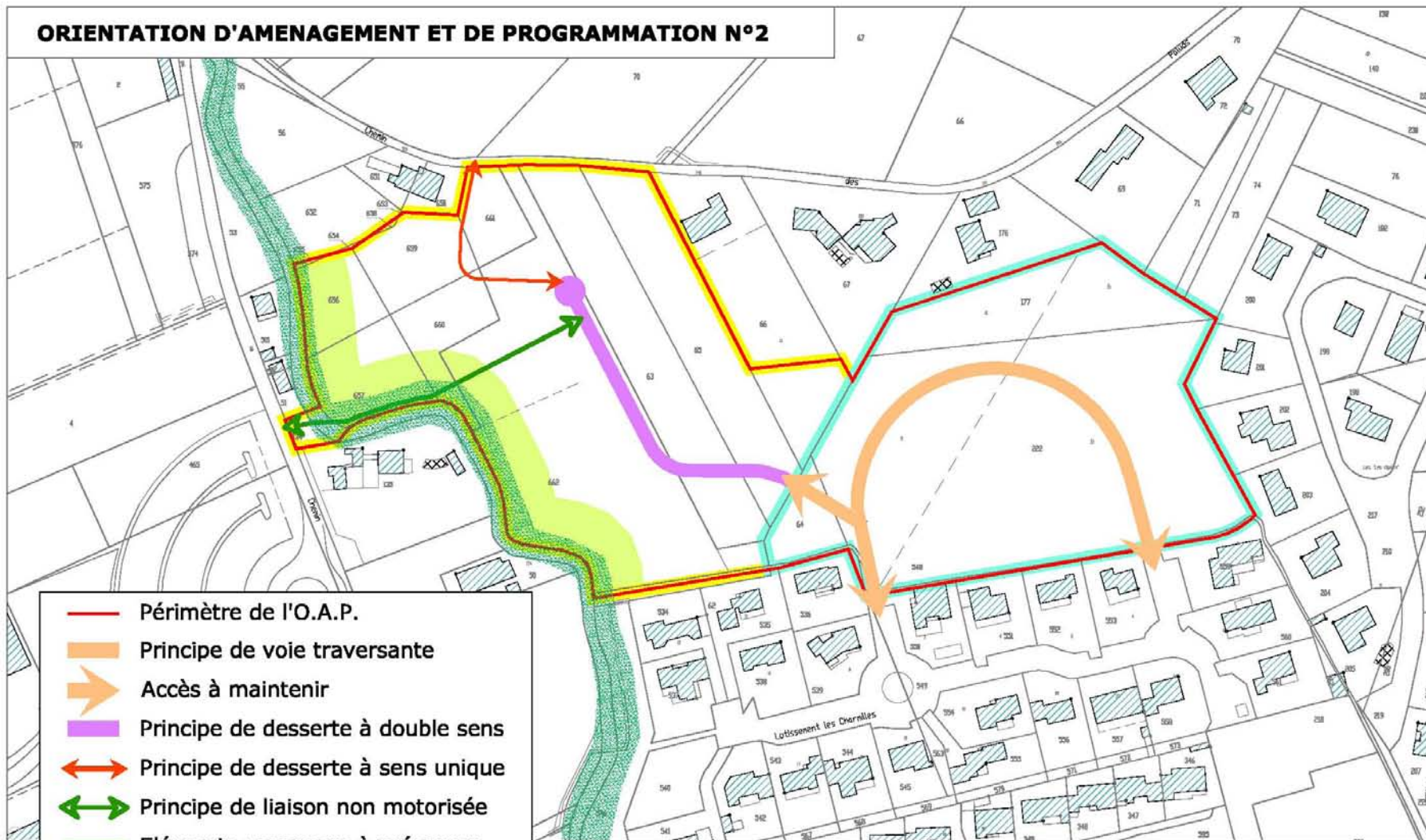
Elle a pour but d'organiser les accès et voiries afin de lier ce nouveau quartier au tissu bâti environnant. Elle prévoit également les phases d'ouverture à l'urbanisation en fonction de la proximité des réseaux existants.

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

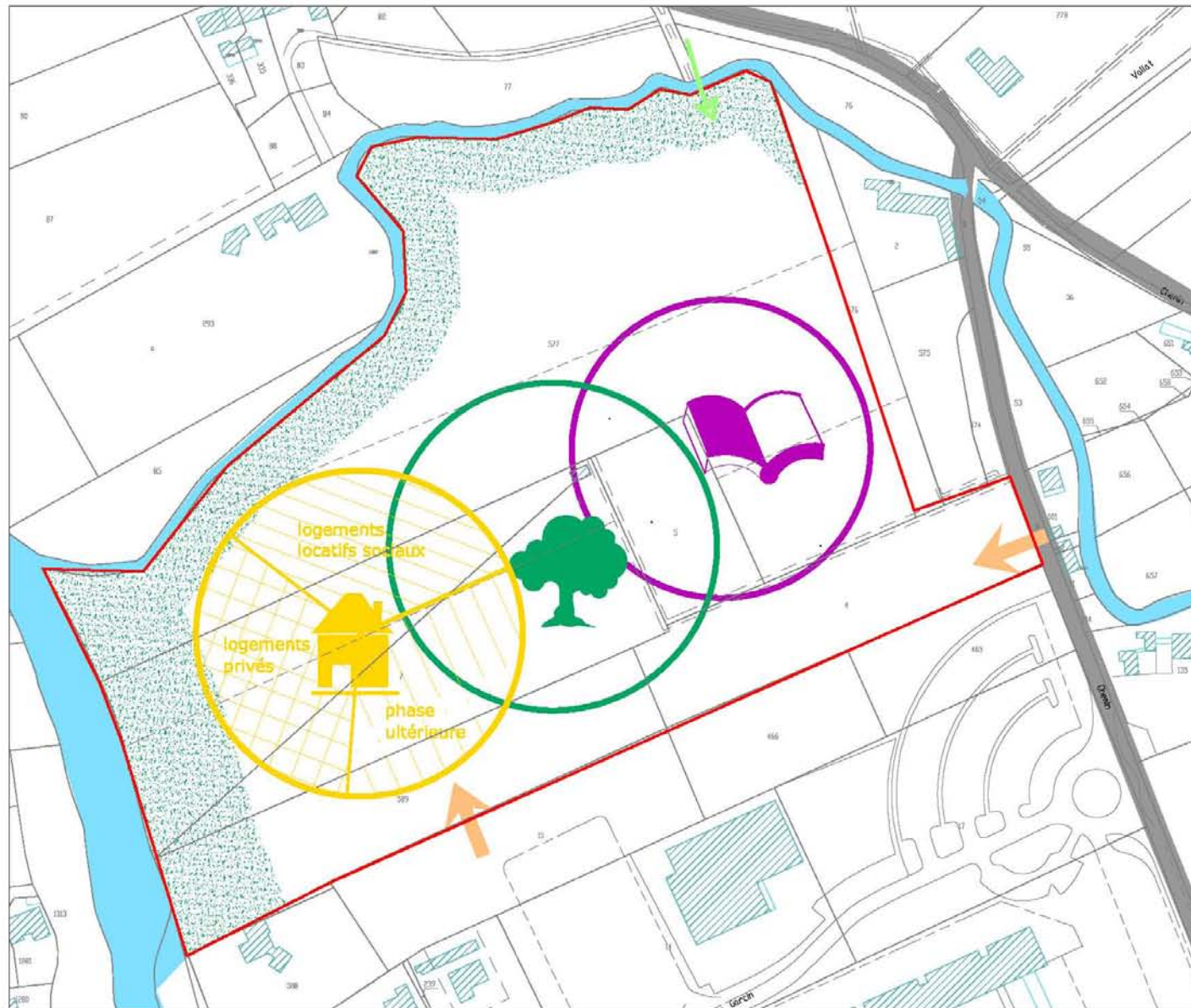
Une **orientation d'aménagement et de programmation** est prévue sur ce secteur.

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

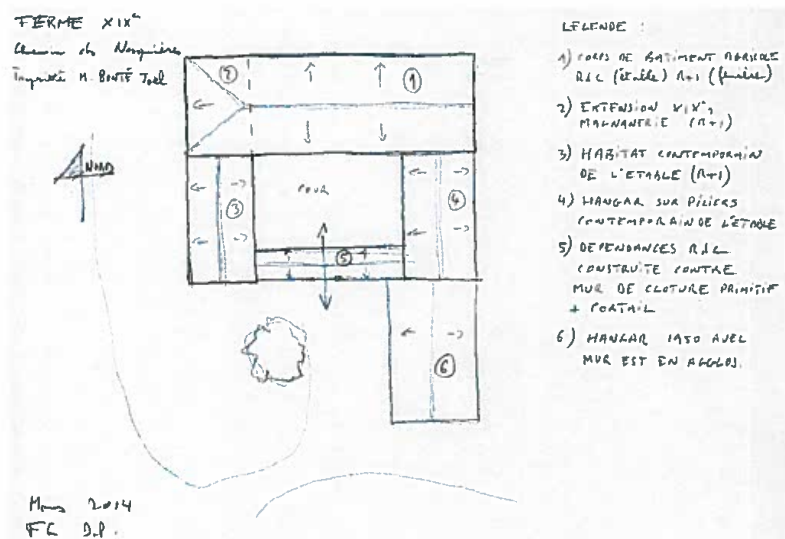


Foulquette



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.

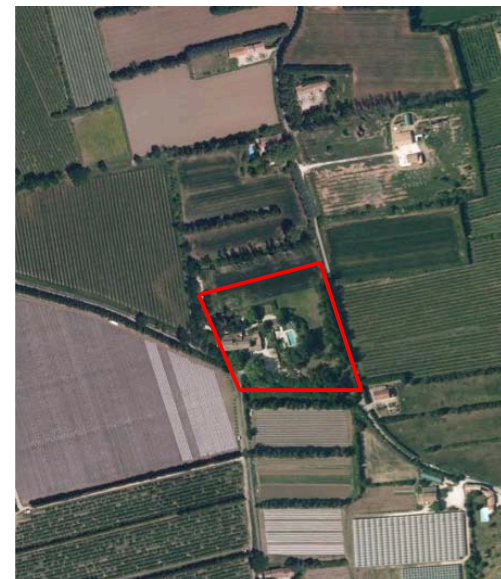
• **A1 : Mas de Cure-Bourse**

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.

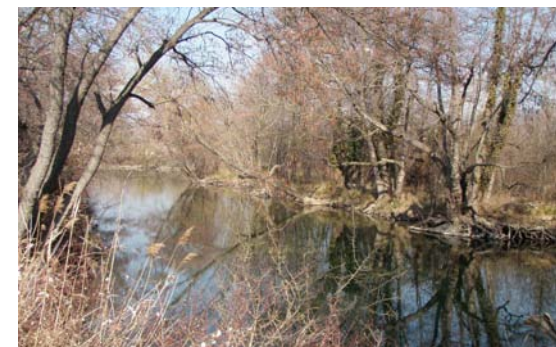
Au total, la zone N couvre 510,7 hectares, soit 11,5% du territoire communal.



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 contigües, 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 contigües, 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.

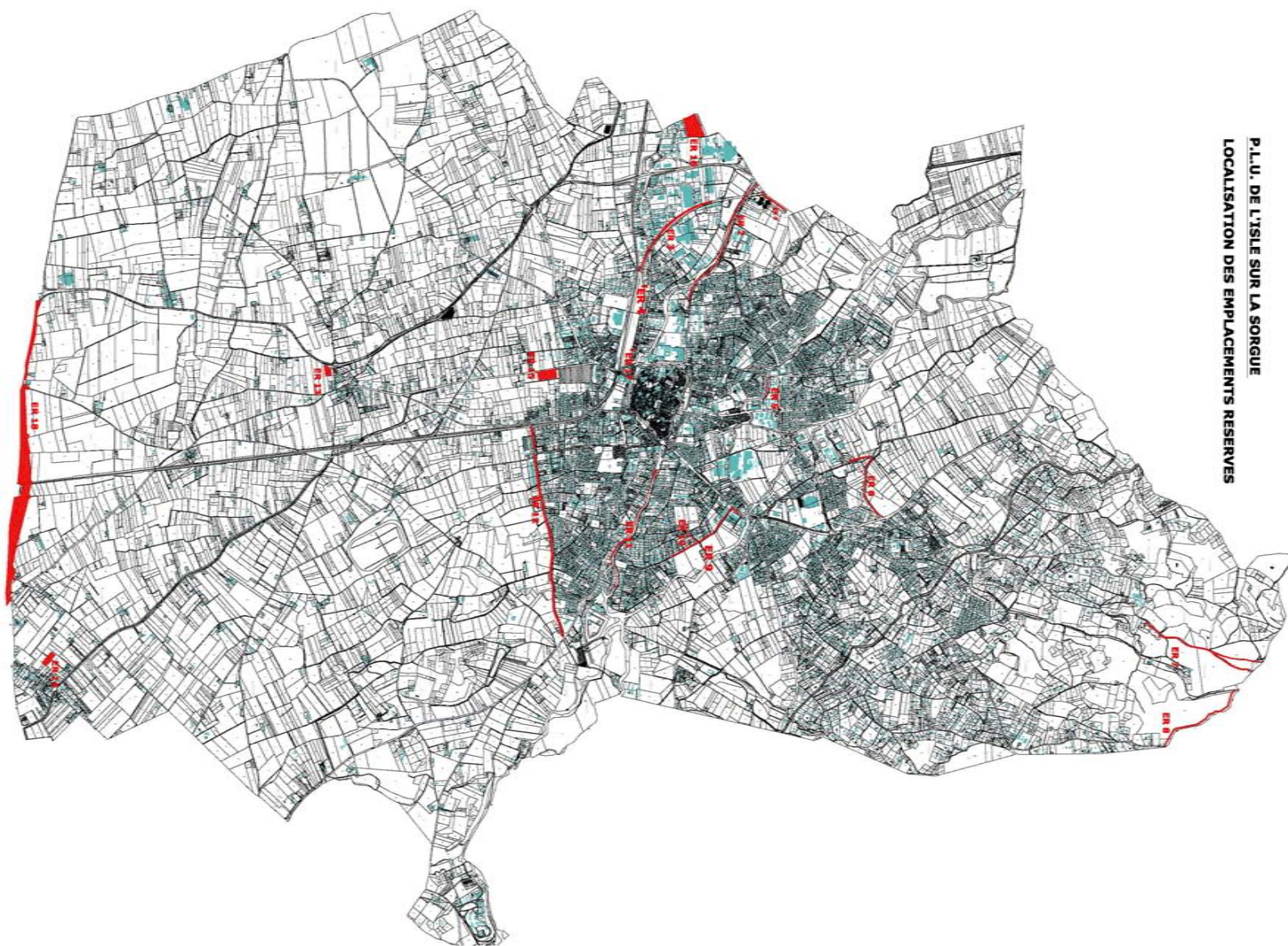
III - PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS

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 |