



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

- Révision allégée et modification n°1 approuvé le 16 février 2021
- Révision allégée n°2 et n°3 approuvée le 17 décembre 2024
- Modification n°2 approuvée le 19 mai 2025
- Modification n°3 approuvée le

| | |
|---|-----------|
| 1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 – SECTEUR "LES CHASSEENS"..... | 4 |
| 2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 – SECTEUR "CHEMIN DES CINQ CANTONS" | 18 |

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 – SECTEUR "LES CHASSEENS"

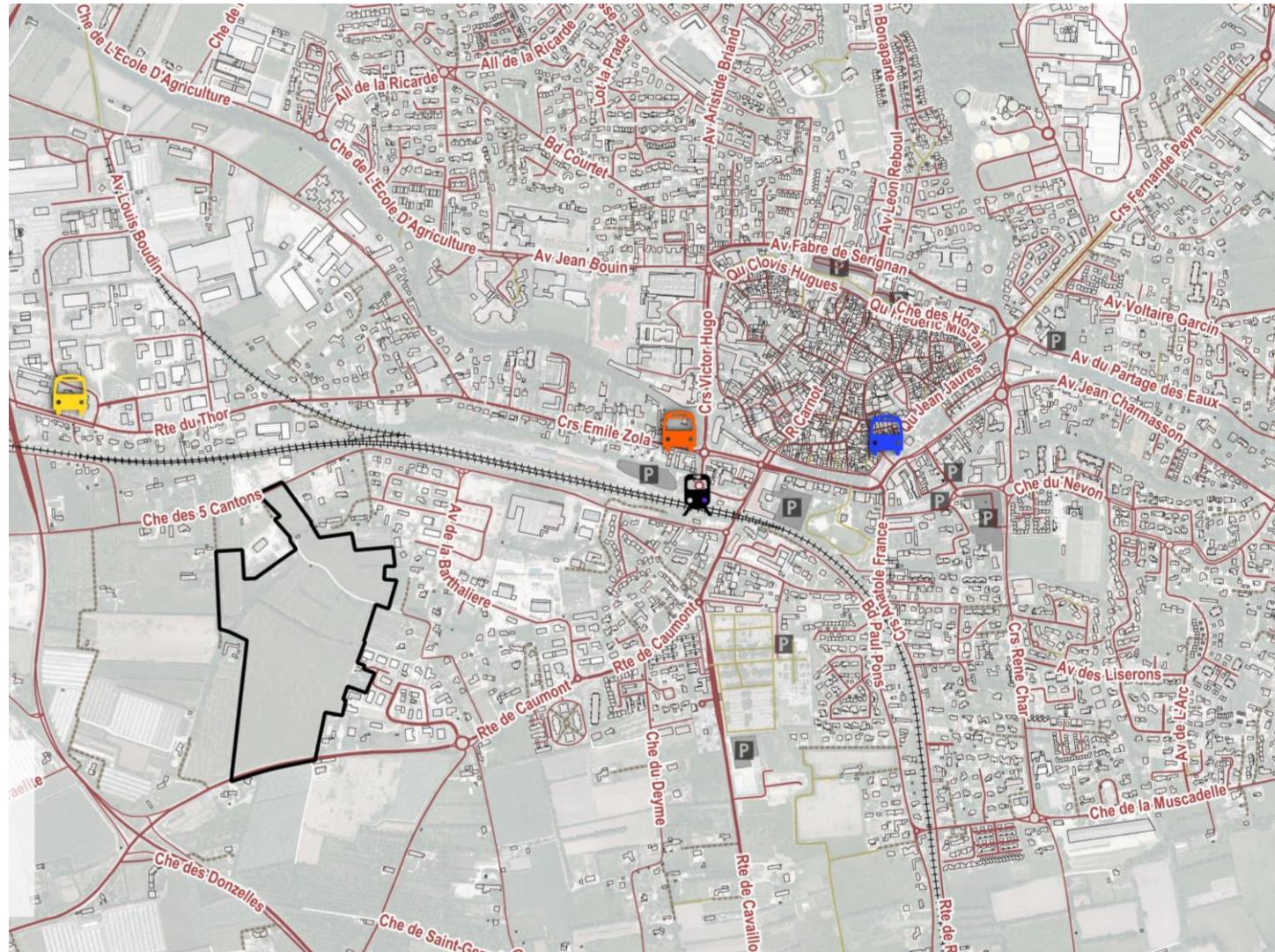
1.1. LOCALISATION DU SECTEUR DES CHASSEENS

Cartographie de localisation du site de projet – Source : Crédit de la ZAC des Chasséens –Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP



1.2. DIAGNOSTIC DU SECTEUR DE PROJET

Mobilité et accessibilité



Cartographie des infrastructures routières et des moyens de transports en communs à proximité du site – Source : Création de la ZAC des Chasséens –Isle sur la Sorgue

► en voiture :

- Depuis Cavaillon : 12 km via la D938, trajet entre 20 et 25 mn
- Depuis Caumont : 10 km via la D25, 15 mn
- Depuis Châteauneuf de Gadagne : 11 km, 15 à 17 mn via les D16 et D25
- Depuis Pernes les Fontaine : 12 km, 20 mn
- Depuis Coustellet : 11 km via D900 et D901, 15 mn,
- Depuis Autoroute A7, sortie Avignon Sud : 13 km, via D25, 20 mn
- Depuis Autoroute A7, sortie Avignon Nord : de 21 à 26 km, et de 24 à 27 mn selon itinéraire

► en transports en commun :

► gare SNCF à moins d'1 km de l'opération] ; ligne 9 – Avignon / Marseille, via Cavaillon et Salon (dessert Monfavet, Morières, St Saturnin, Le Thor, Cavaillon, Orgon ...).

- lignes de bus/car ZOU :

- Arrêt St Véran - lignes ZOU 57 - 906 - 920
- Arrêt Robert Vasse - lignes ZOU 57 - 906 - 920
- Arrêt Zi Petite Marine - Lignes 906 - 920

Les arrêts les plus proches sont St Véran à 1 km ou Robert Vasse à 1,3 km.



Etudes préalables MAP Cartographie des voies de mobilités douces à proximité du site – Source : Altereo

Accessibilité et structure routière

Le secteur est situé à proximité de deux artères principales de la commune (RD 901 et RD 31) facilitant les déplacements vers et depuis cette zone. Ces routes majeures jouent un rôle crucial au niveau de la mobilité pour assurer une connexion fluide avec les localités environnantes.

La zone des chasséens est également située au Nord de la route de Caumont, qui fait la liaison entre des deux routes départementales et au Sud du chemin des cinq cantons, voies carrossables à une seule chaussée.

Au sein ou à proximité directe du périmètre de projet des Chasséens, les voies de circulation sont principalement des chemins permettant d'accéder aux activités agricoles et habitations autour du secteur.

Enfin, sur la partie est du secteur, une zone d'activité économique est présente

avec une voie à double sens qui se termine au niveau du périmètre des Chasséens.

Transports en commun

Les transports en commun, essentiels pour la mobilité des résidents, sont principalement concentrés le long de la RD 901. Cette artère majeure accueille les lignes de bus 906, 920 et 57, offrant des options de déplacement vers les secteurs d'habitats pavillonnaires et le centre ancien de la ville. Cependant, la localisation de ces services de transport public à une certaine distance (900 m) de notre secteur d'OAP constitue un inconvénient pour les habitants et les usagers, qui doivent parcourir une distance non négligeable pour accéder aux arrêts de bus. Cette situation peut engendrer des difficultés, notamment pour les personnes sans véhicule personnel ou celles à mobilité réduite.

Le secteur est également situé à proximité de la gare de l'Isle-sur-la-Sorgue –

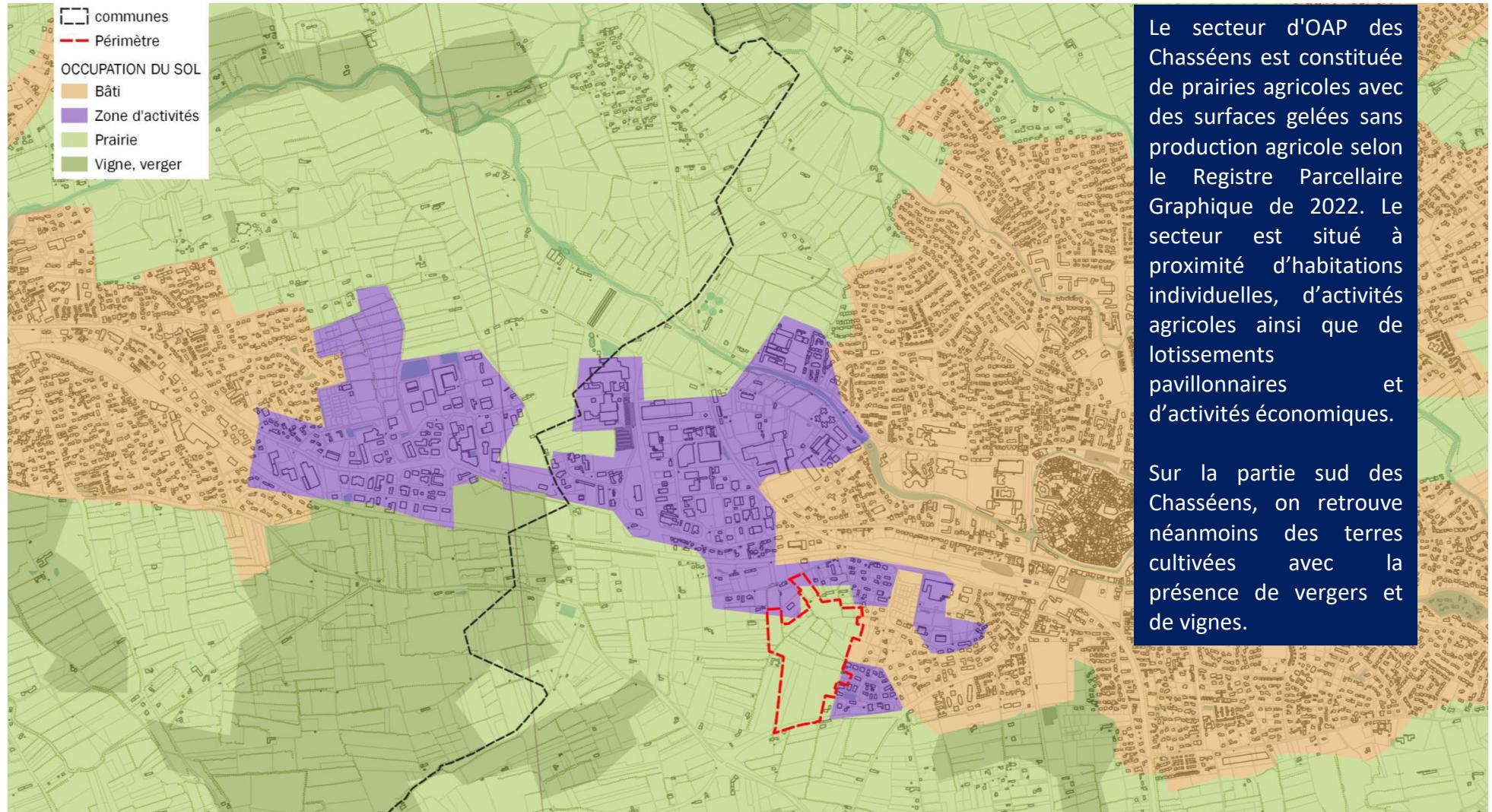
Fontaine de Vaucluse avec des trains qui relie Marseille Saint-Charles, Miramas et Avignon centre.

Mobilité douce

Selon « l'enquête mobilité personne (EMP) » réalisée en 2019 par le commissariat général au développement durable Service des données et études statistiques, 23,9 % des déplacements locaux étaient effectués principalement à pied et 2,6 % à vélo constituant une part non négligeable des flux qui occupent le territoire. Cette tendance est en hausse, en grande partie en raison des préoccupations croissantes en matière de développement durable et de réduction de l'empreinte carbone.

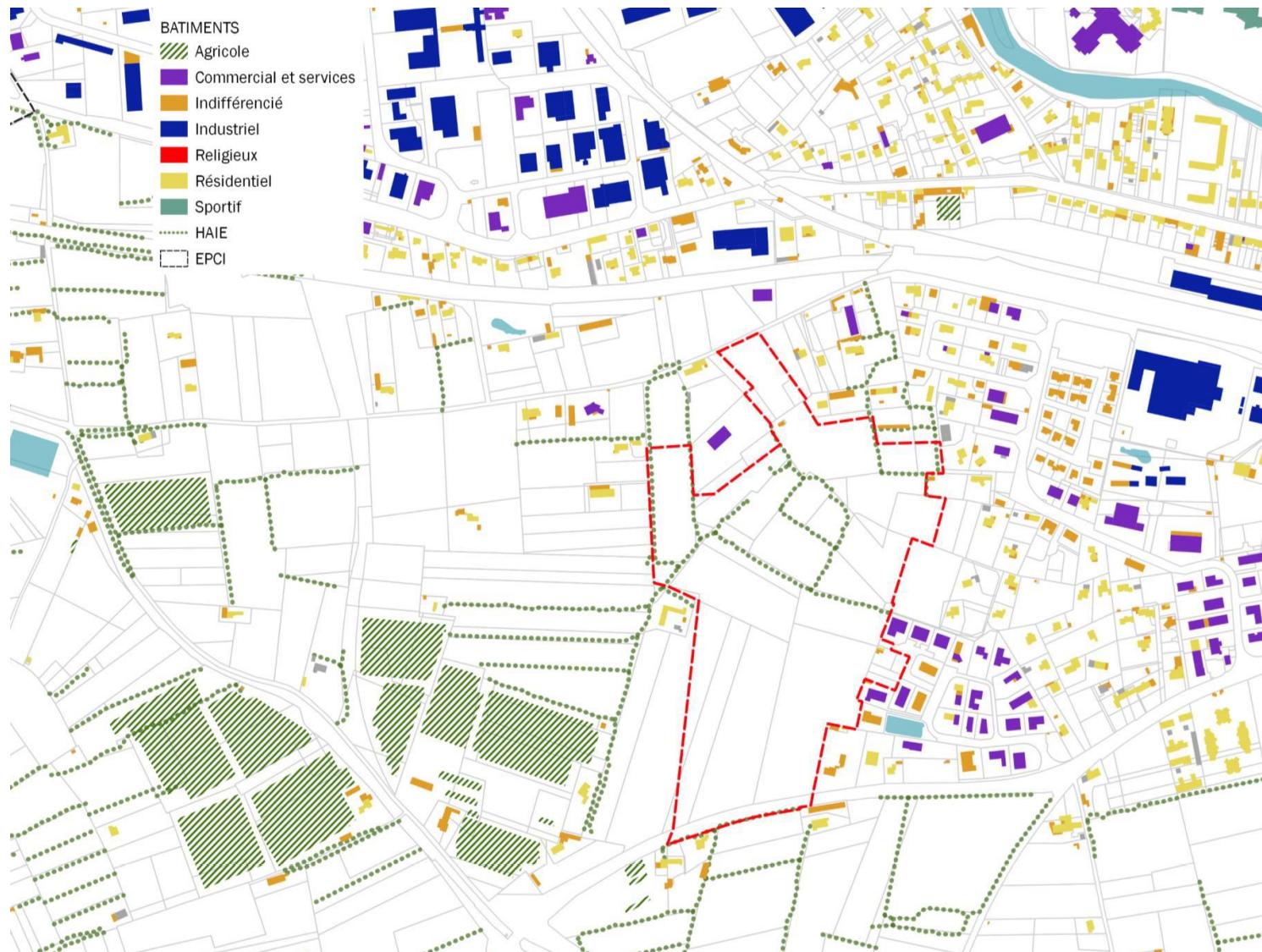
A proximité directe du site, des voies cyclables sont présentes le long de la route de Caumont ainsi que le long du cours Emile Zola (RD901).

Occupation du sol sur le site de projet



Cartographie de l'occupation du sol sur et à proximité du site - Source : Crédit de la ZAC des Chasséens –Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

La préservation des éléments paysagers



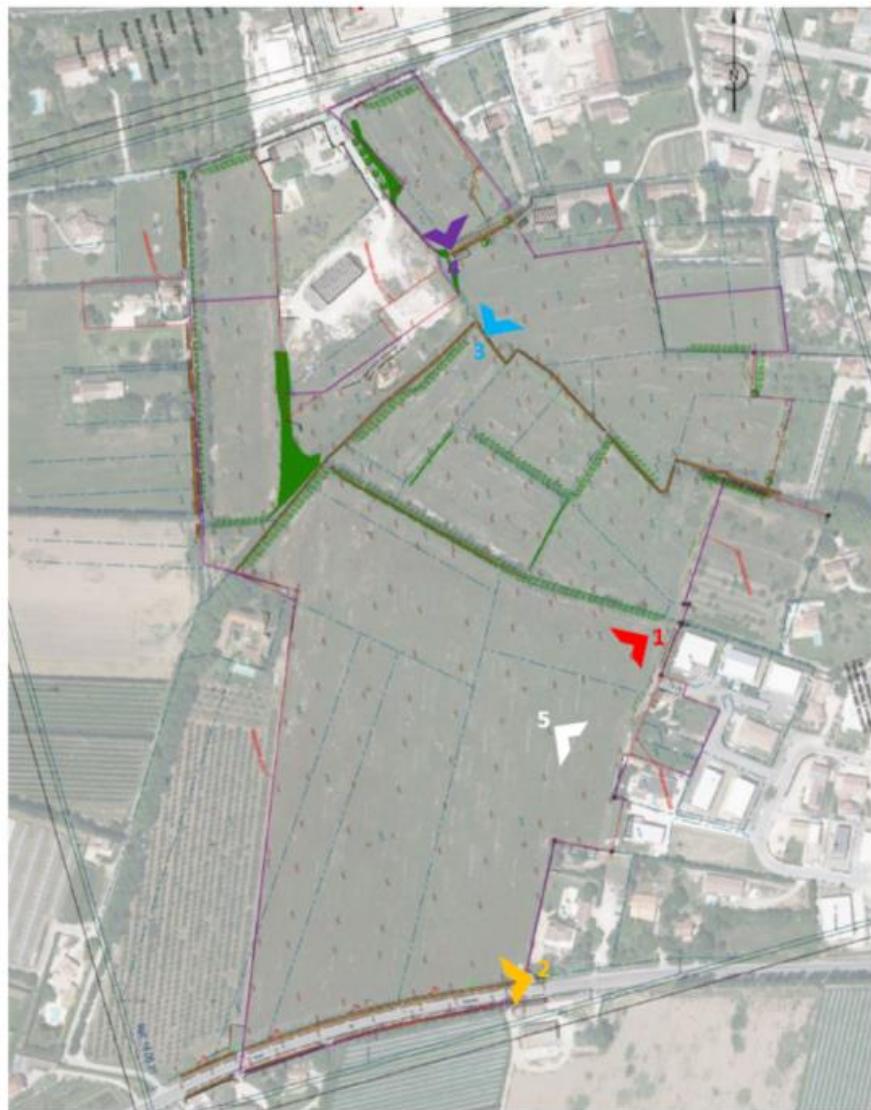
Le secteur d'OAP est encadré par diverses zones d'activités aux alentours. Au nord, il est bordé par une zone à dominance industrielle (zone d'activité de la Grande Marine) tandis qu'au sud-est une zone commerciale prédomine.

Les zones résidentielles pavillonnaires sont principalement présentes sur la partie est du site de projet.

Le secteur de projet est marqué par la présence de prairies avec des haies qu'il conviendra de maintenir ou remplacer. Au niveau de l'occupation bâti, seul un cabanon en ruine est présent sur le site.

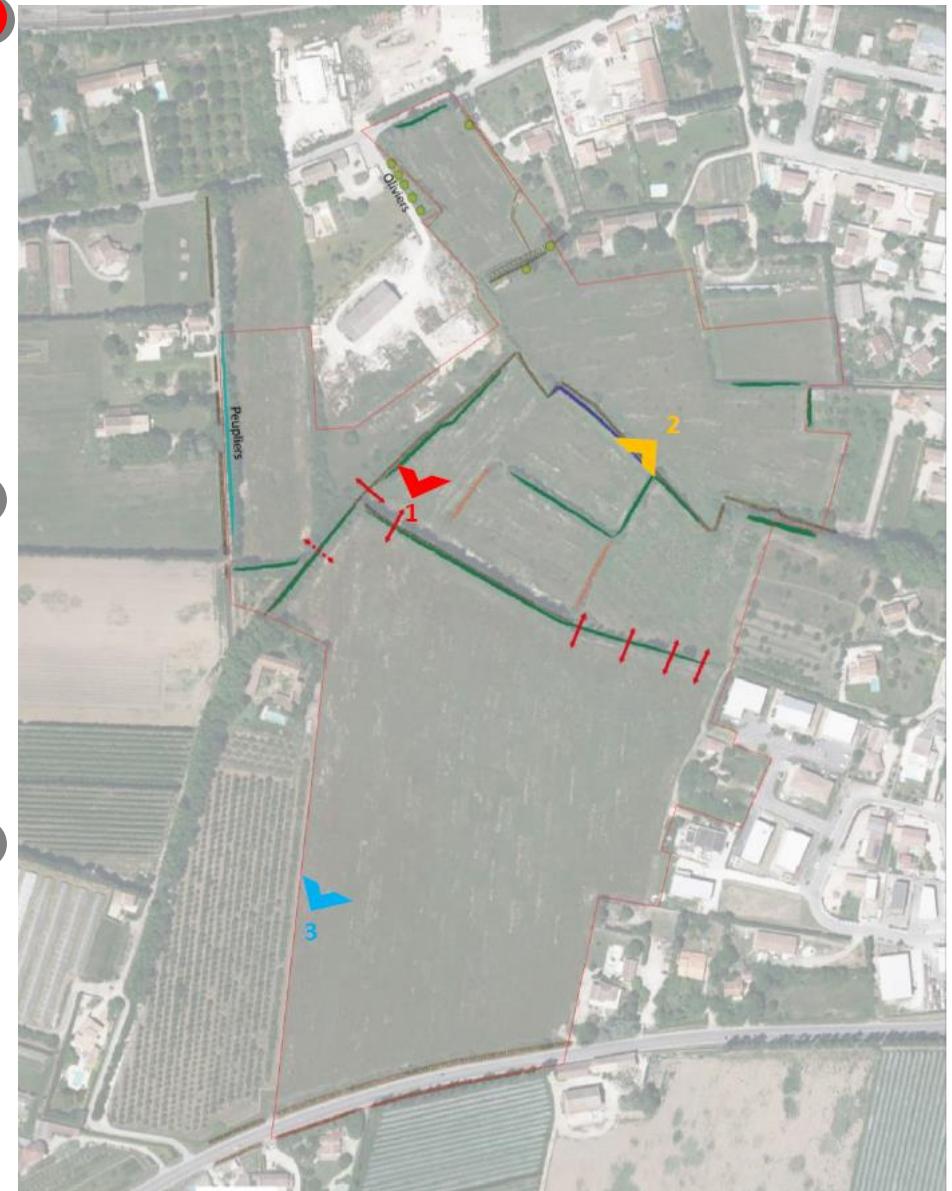
Cartographie présentant la nature des bâtiments sur et à proximité du site – Source : Crédit à la ZAC des Chasséens – Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

Les vues et limites du site



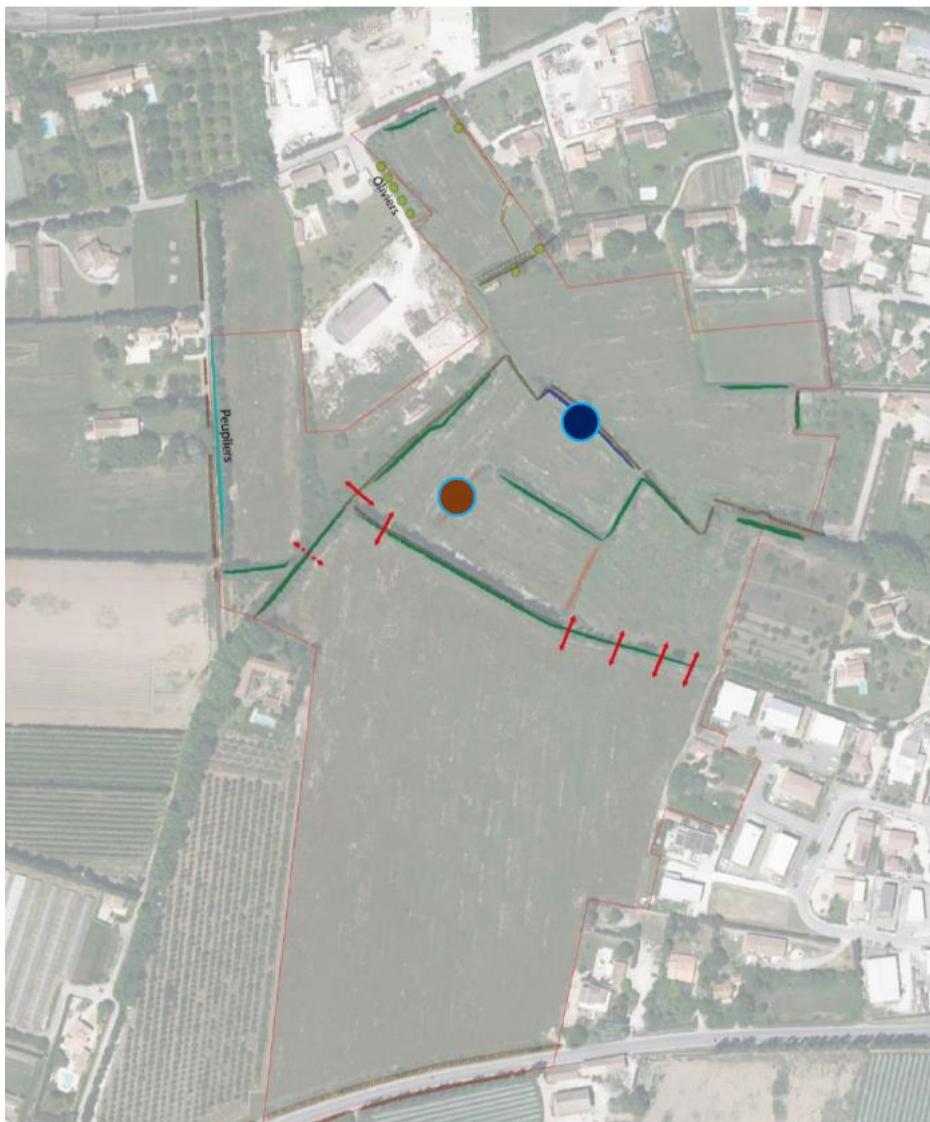
Cartographie des vues et limites du site – Source : Création de la ZAC des Chasséens – Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

Les haies existantes majeures



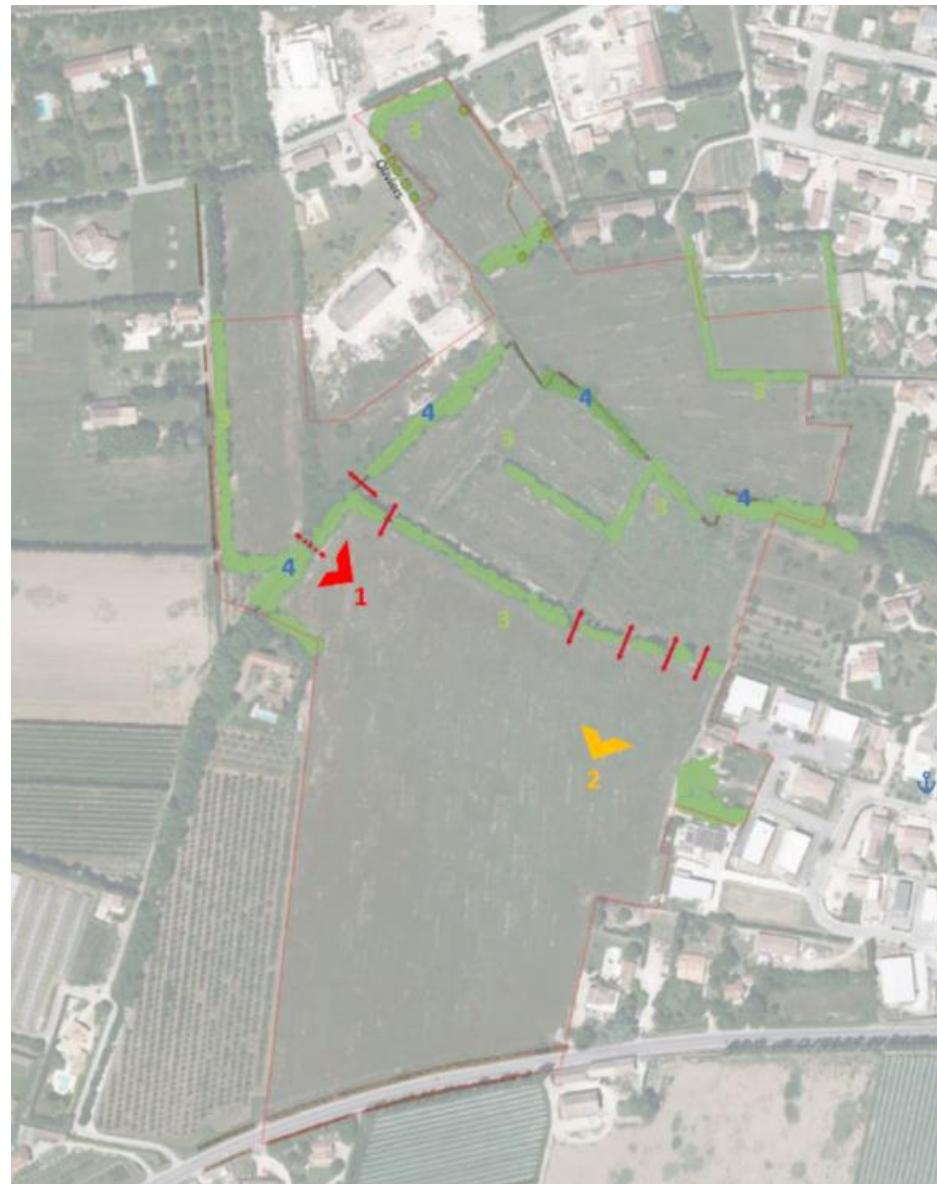
Cartographie des haies existantes majeures – Source : Création de la ZAC des Chasséens – Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

Les haies existantes de moindre qualité paysagère



Cartographie des haies existantes – Source : Création de la ZAC des Chasséens – Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

Les éléments paysagers à valoriser



1/ Ouverture existante



2/ Ouverture



4/ Ripisylve



3/ Haies bocagères



Cartographie des éléments paysagers à valoriser – Source : Création de la ZAC des Chasséens – Isle sur la Sorgue, Etudes préalables- MAP

Caractéristiques paysagères et potentiel d'aménagement

Le site, avec ses composantes paysagères distinctives, présente des caractéristiques typiques des paysages locaux avec des alignements de haies, la présence de ripisylves et une pluralité des aspects du parcellaire (une trame basée sur les haies et les ripisylves). Ces éléments, historiquement issus de l'agriculture, forment une trame paysagère qui reste compatible avec l'implantation d'activités diverses.

Les haies, en particulier, servent de support idéal pour l'insertion visuelle de bâtiments ou d'activités, créant un écran naturel qui s'intègre harmonieusement dans le paysage.

Par ailleurs, le réseau de noues ou fossés associé aux haies offre une solution efficace pour gérer les eaux de ruissellement produites sur le site, tout en renforçant la biodiversité et le maillage écologique.

Enjeux paysagers et perspectives de développement

Les enjeux paysagers du site incluent la préservation, le remplacement et le renforcement d'une trame de haies variées, essentielle pour maintenir la richesse écologique et paysagère du secteur. Il est également crucial de favoriser les tracés (les haies) et les passages existants (les chemins déjà créés) dans le plan d'aménagement, en les intégrant dans une vision cohérente de développement.

Les franges paysagères jouent également un rôle essentiel sur le site car elles permettent de créer une transition entre chaque secteur disposant d'une occupation du sol différente (habitat, activité

économique, espaces agricoles...). Certaines franges permettent également de créer une coupure avec les espaces viaires.

Enfin, le dernier enjeu sur le site sera celui des noues paysagères, l'association de la trame de haies à un réseau de gestion des eaux pluviales permettra de traiter efficacement les eaux de ruissellement tout en valorisant l'écosystème local.

Bilan des grands enjeux sur le site de projet au regard du diagnostic

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Chasséens sur présente plusieurs contraintes importantes à prendre en compte :

- Proximité avec des secteurs résidentiels pouvant entraîner des nuisances (sonores, visuelles, olfactives).
- Présence de voies et infrastructures routières séparant les différentes zones d'activités économiques (ZA de la Grande Marine) entraînant une potentielle problématique d'accessibilité entre les zones économiques.
- Secteur inscrit dans une zone à risque inondation (obligation de surélever les constructions à plus de 70cm du terrain naturel).
- Le chemin des cinq cantons, situé au Nord du site, n'est pas adapté pour permettre l'accès au secteur.

Malgré ces défis, le terrain présente des atouts significatifs pour le développement :

- Le relief relativement plat facilite l'aménagement du secteur de projet.
- Emprise foncière majoritairement non bâti foncier est majoritairement non bâti, hormis un cabanon en ruine, ce qui simplifie les travaux de construction.
- Le paysage environnant avec la présence de haies ajoute une valeur esthétique au site.
- La proximité avec d'autres zones d'activités existantes et le secteur de la gare offre des avantages logistiques et commerciaux.
- L'accessibilité depuis la route de Caumont est un atout majeur, facilitant les déplacements à grande échelle.

Enfin, la visibilité du site depuis le réseau routier confère un effet vitrine bénéfique, renforçant l'attrait commercial du projet.

Proximité avec des habitations

Voie ferrée qui créent une discontinuité entre deux zones d'activités

Présence du risque inondation

Profil de la voie des Cinq Cantons non adapté pour la desserte du site

Desserte réseau public aux usées non suffisante

Topographie favorable

Foncier non bâti (hormis ruine)

Éléments paysagers à conserver

Proximité avec des zones d'activités existantes

Proximité avec la gare

Accessibilité depuis la route de Caumont

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Composantes urbaines

Le secteur de projet prévoit l'accueil d'un pôle d'activités économiques sur l'ensemble du secteur des Chasséens. Cette opération sera réalisée sous forme de Zone d'aménagement concertée (ZAC).

Composantes paysagères et environnementales

Le paysage sera préservé et mis en valeur, avec un objectif de renforcer l'identité paysagère du site en respectant les orientations suivantes :

- Préserver les zones humides ;
- Préserver et/ou remplacer les haies bocagères existantes qui marquent le paysage du site ;
- Préserver les vues lointaines sur le Ventoux et les Monts de Vaucluse ;
- Traiter de manière qualitative les abords, en particulier sur la route de Caumont et à l'ouest, en raison de la forte visibilité du futur projet.

Gestion des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales sera assurée principalement par des bassins de rétentions / infiltrations ;
- En complément, des noues paysagères sous la forme de bandes vertes permettant le bon écoulement des eaux pluviales pourront être prévues.

Déplacements et accès

Les activités économiques seront réparties de part et d'autres d'une voie centrale prévue pour desservir les différents lots de la zone d'activité.

L'accès principal au secteur de projet se fera depuis la route de Caumont. Un accès secondaire sera également prévu depuis la zone d'activité des Théologiens, localisé au Sud-Est du secteur. Au nord du site, le long du chemin des cinq-cantons un accès sera prévu pour les véhicules d'incendies et de secours ainsi que pour les modes doux.

La voie principale ainsi que la voie secondaire intégreront une bande pour les mobilités douces (piétons et cyclables).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES CHASSEENS

Composantes urbaines

Principe d'implantation des activités économiques

Composantes paysagères et environnementales

Haies bocagères à préserver et/ou à remplacer

Principe de traitement paysager des abords

Gestion des eaux pluviales

Principes de noues paysagères

Déplacements et accès

Principe d'accès principal (route de Caumont)

Principe d'accès secondaire (ZA des Théologiens)

Principe d'accès pour les véhicules secours et modes doux (chemin des 5 cantons)

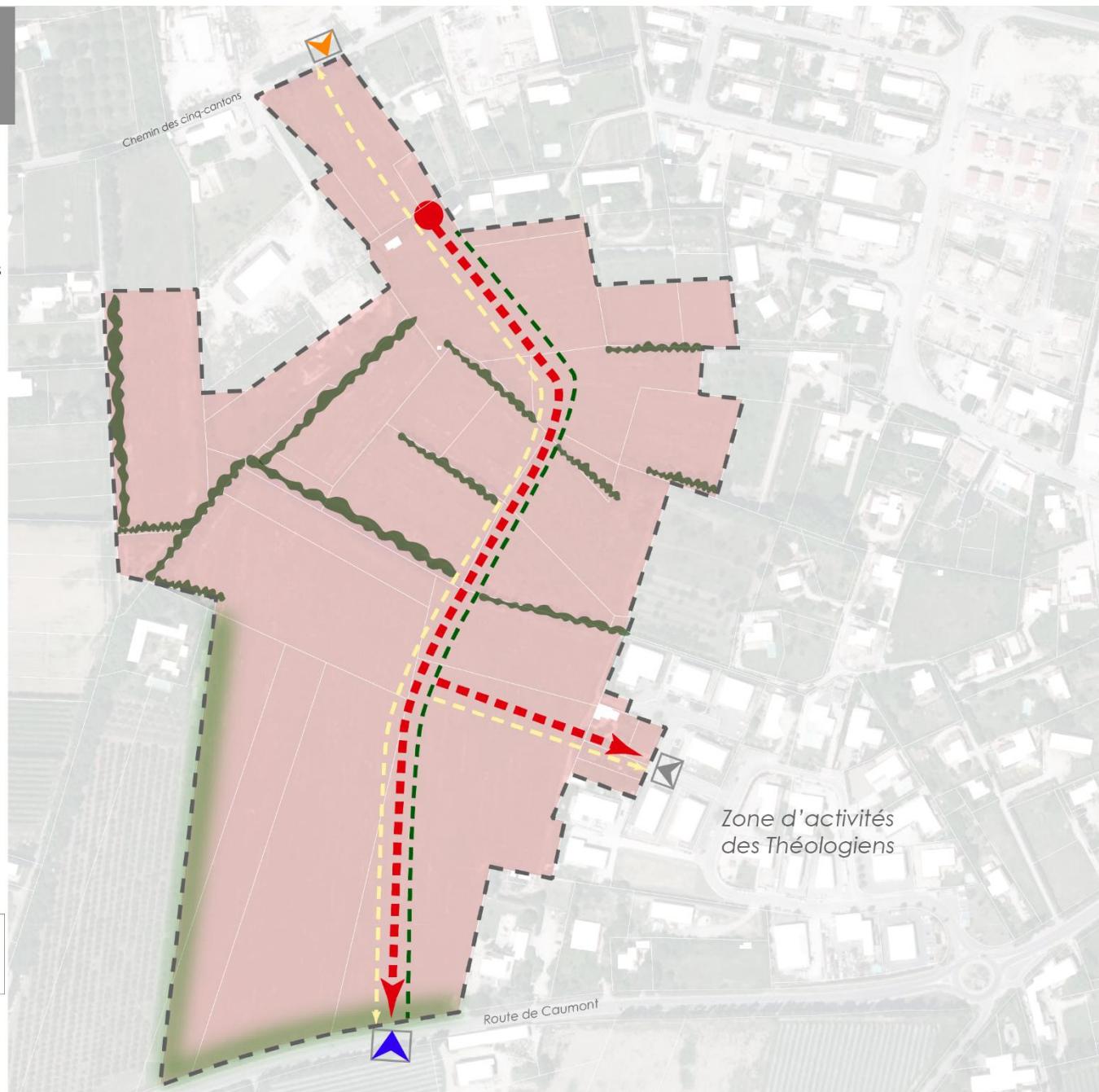
Principes de voies

Principe de retourner

Principes de bandes pour les mobilités douces

Secteur de projet

Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

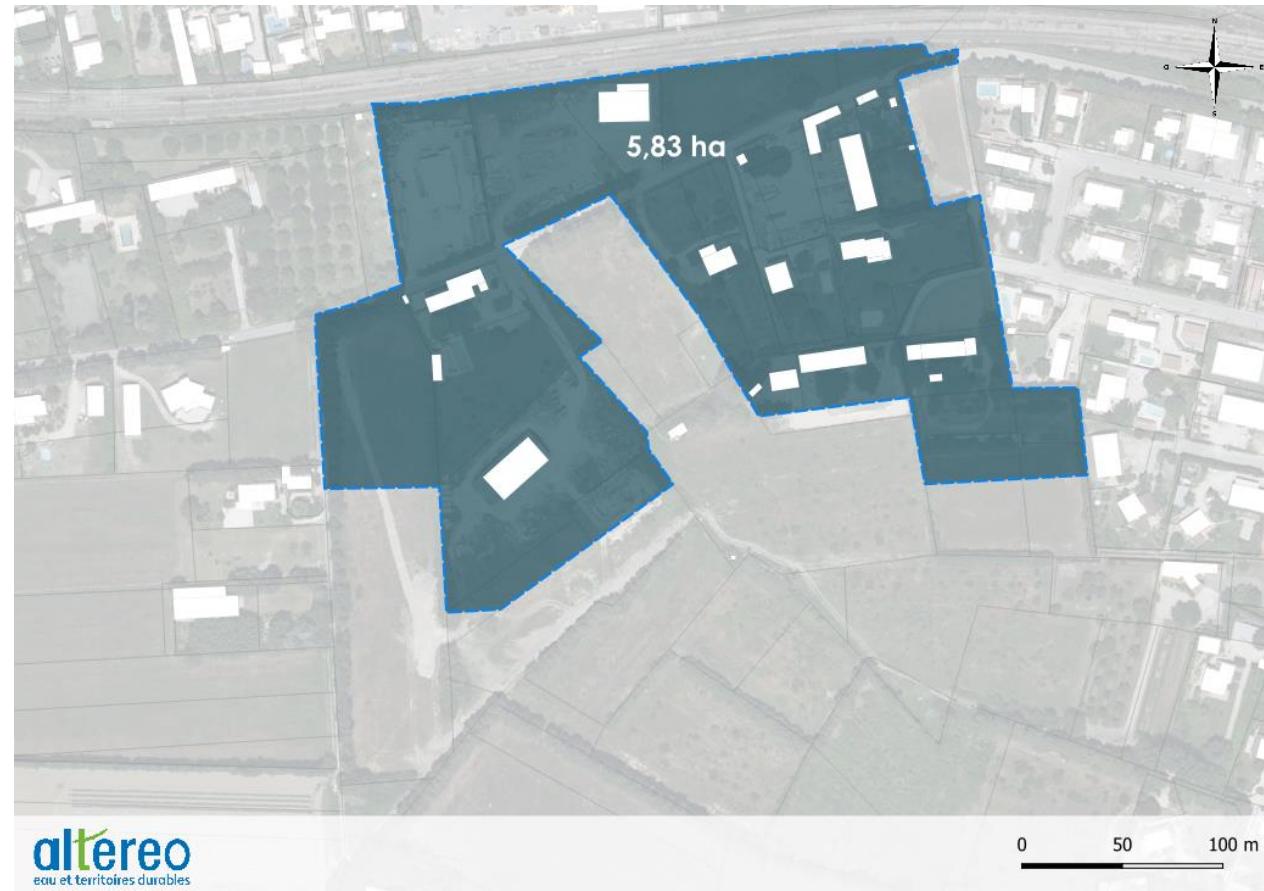


2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 – SECTEUR "CHEMIN DES CINQ CANTONS"

2.1. LOCALISATION DU SECTEUR DU CHEMIN DES CINQ CANTONS

L'OAP du secteur du chemin des cinq cantons se situe au sud-ouest du centre-ville de l'Isle-sur-la-Sorgue et s'étend sur 5,83 hectares. Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé au Nord de la zone des Chasséens. Ce secteur accueille des constructions déjà existantes (habitations, activités économiques et artisanales).

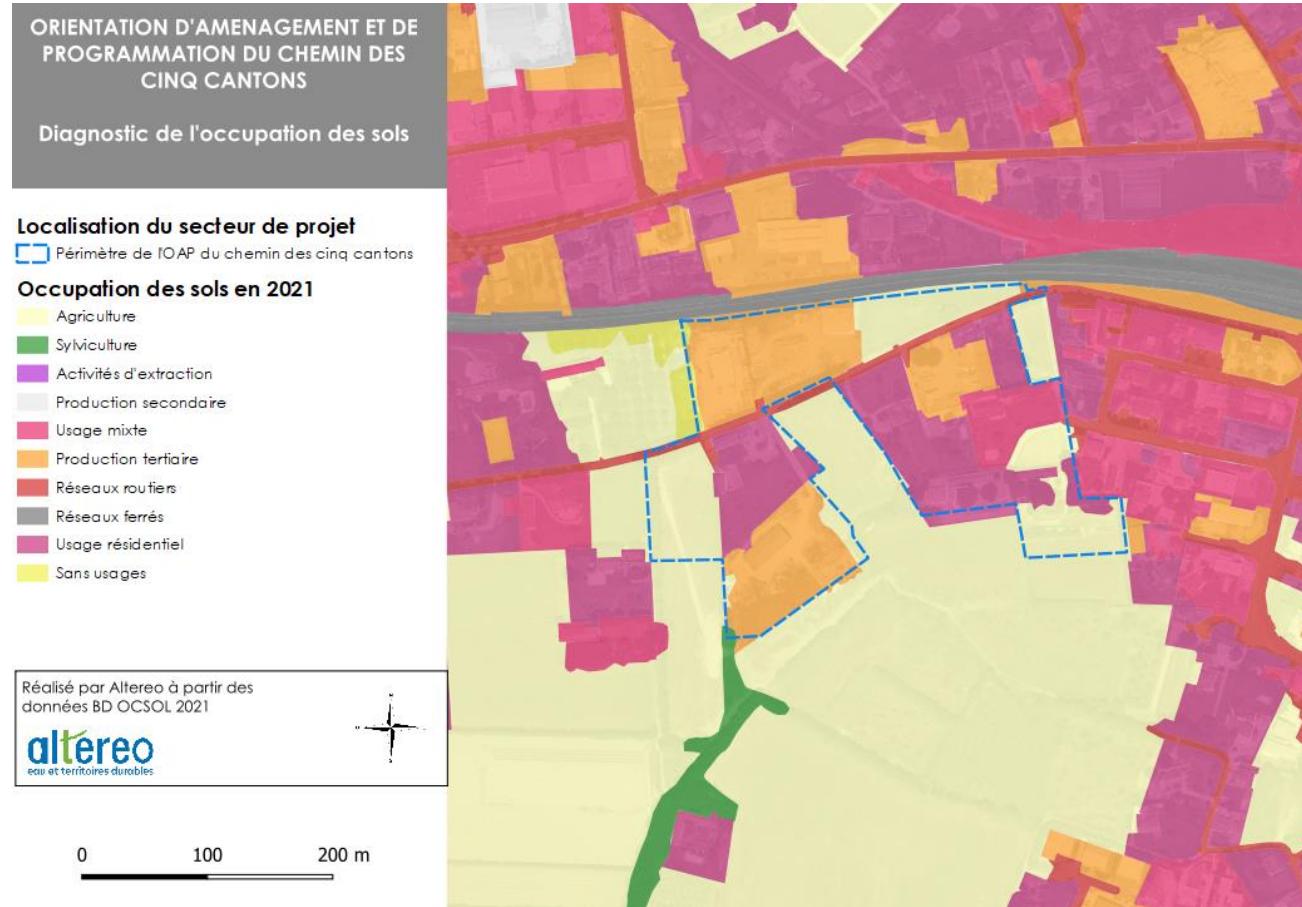
Le secteur des Chasséens est classé en zone 1AUe dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.



2.2. DIAGNOSTIC DU SECTEUR DE PROJET

Occupation du sol

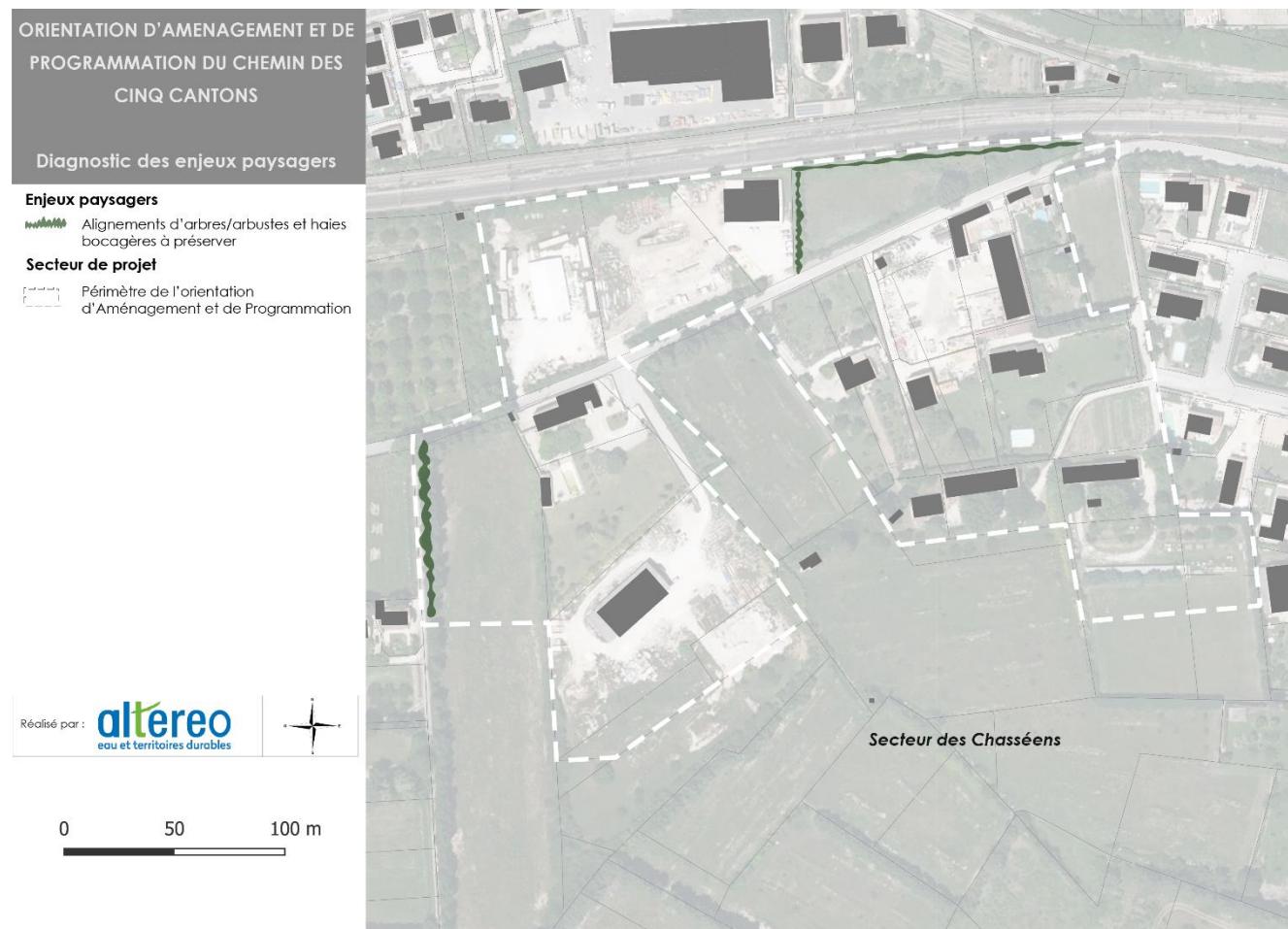
En 2021, selon les données de l'OCSGE 2021, le secteur de projet est composé de plusieurs fonctions des sols. On y retrouve des terrains agricoles, de l'usage résidentiel, de l'usage mixte ainsi que de la production tertiaire.



Enjeux paysagers

Le secteur de projet du chemin des cinq cantons est inscrit en limite d'espaces agricoles, d'espaces habités et d'espaces d'activités économiques. Le secteur de projet est également urbanisé avec des constructions à usages mixtes (habitat, activités...). Le secteur au Sud, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, vise à protéger le maillage de haies bocagères.

Afin de permettre une harmonisation avec le secteur des chasséens au sud, les alignements d'arbres, d'arbustes et haies bocagères sur le site de projet seront préservés afin de conserver des écrans végétaux avec les espaces agricoles et les espaces urbains ou viaires du territoire.



Déplacements et accès

Le secteur de projet est traversé par le chemin des cinq cantons. La dimension de la voie est actuellement de cinq mètres permettant une circulation en double sens sans marquages. Cette voie devra être renforcé au regard de la nature des activités qui seront prévus sur les secteurs non urbanisés.

On note également la présence de nombreux accès le long du chemin des cinq cantons vers les habitations et les activités qui devront être conservés. Un accès est également existant à l'Est du site depuis la zone résidentielle.



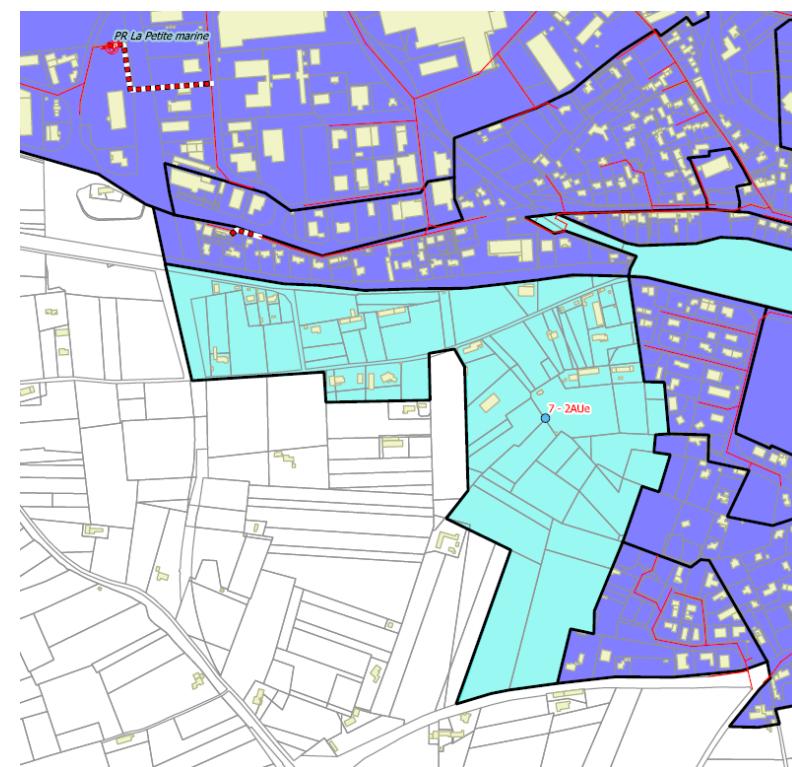
Réseaux

Concernant les réseaux humides, le secteur de projet du chemin des cinq cantons est raccordé/raccordable au réseau d'alimentation en eau potable de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue. Concernant le zonage d'assainissement, le secteur de projet se trouve en dehors des zones desservies et est identifié comme un secteur à desservir. En raison de l'ouverture à l'urbanisation du secteur au sud faisant l'objet d'une zone d'aménagement concertée, les réseaux seront desservis sur le secteur. L'objectif, au travers de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, est de permettre le raccordement du secteur à l'assainissement.

Réseau d'Alimentation en Eau Potable – Commune de l'Isle-sur-la-Sorgue



Zonage d'assainissement de l'Isle-sur-la-Sorgue – Commune de l'Isle-sur-la-Sorgue



2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Objectif général

L'objectif de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est de :

- Permettre le raccordement des constructions existantes et futures au réseau d'assainissement
- Permettre le développement des activités économiques et commerciales du secteur, dans la continuité de la zone UE.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation ne s'inscrit pas dans une logique d'opération d'ensemble, ses orientations devront être néanmoins respectées pour l'ensemble des projets.

Composantes urbaines

- Les constructions existantes qui ne feront pas l'objet de mutation devront être raccordées au réseau d'assainissement intercommunal.
- Les constructions futures devront accueillir des activités économiques et commerciales.

Composantes paysagères et environnementales

Les écrans végétaux actuellement existants sur le site doivent être préservés (haies bocagères, alignements d'arbres ou d'arbustes).

L'objectif, au travers de cette préservation, est de conserver la trame existante du site et de renforcer les interfaces paysagères du projet avec la voie ferrée, les constructions d'habitations existantes ainsi que les espaces agricoles.

Déplacements et accès

La voie principale du secteur correspond au chemin des cinq cantons. Les futurs projets qui seront localisées en limite du chemin des cinq cantons devront prévoir un accès à leur parcelle depuis cette voie.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CHEMIN DES CINQ CANTONS

Composantes urbaines

- Principe d'implantation des activités économiques et commerciales
- Constructions existantes à raccorder au réseau d'assainissement

Composantes paysagères et environnementales

- Préserver les écrans végétaux existants (haies, alignement d'arbres)

Déplacements et accès

- Chemin des cinq cantons
- Principes d'accès pour les constructions futures

Secteur de projet

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Réalisé par : **altereo**
eau et territoires durables



0 50 100 m

