

# Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

*Plan Local d'Urbanisme de l'Isle-sur-la-Sorgue*  
*Modification de droit commun n°3*

Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<p><b>Remarque générale</b></p> <p>L'évaluation environnementale comporte de nombreux défauts de forme et n'est pas suffisamment approfondie sur le fond. La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de la reprendre.</p> <p>Remarque de fond :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ le contenu évoque souvent des généralités sans mise en perspective des enjeux en rapport avec l'objet de la modification</li> <li>➤ L'état initial, hormis pour la biodiversité, n'est pas à la hauteur d'une évaluation environnementale</li> <li>➤ L'analyse des incidences n'est pas étayée ni argumentée</li> <li>➤ La définition des mesures ERC n'est pas aboutie : mesures pas explicitées, parfois sans lien avec les incidences pressenties, parfois ne sont pas des mesures ERC</li> </ul> <p>Remarque de forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nombreuses erreurs de mise en page et de numérotation des chapitres</li> <li>➤ Rédaction approximative</li> </ul>	X		X	X	X		<p>Une partie des compléments demandés pourront être apportés à partir des études spécialisées menées dans le cadre du projet porté par la CCPSMV.</p> <p>Des compléments d'études concernant le secteur des Cinq Cantons pourront être apportés, bien que ce secteur soit en dehors du projet porté par la CCPSMV.</p> <p>La forme globale de l'évaluation environnementale sera reprise (erreurs de formes / coquilles / cohérence d'ensemble).</p>
<b>Agriculture / consommation d'espace</b>							
La MRAe s'interroge sur la pertinence de la modification envisagée en matière de préservation des terres agricoles et de limitation de la consommation d'espace	X		X	X	X		<p>Le secteur Chasséens représente de consommation d'espace agricole de 13 ha et le secteur des Cinq Cantons entraîne la consommation d'1,5 ha d'espace agricole.</p> <p>Cette consommation est dédiée au développement économique de la commune et est conforme aux objectifs</p>

Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							de la commune en matière de limitation de la consommation d'espace.
<p>La MRAe recommande de justifier la consommation d'espaces agricoles par le PLU modifié induite par les ouvertures à l'urbanisation, en prenant en compte le potentiel agronomique des espaces concernés.</p> <p>Le dossier ne prend pas en compte la valeur agronomique des terres, les possibilités d'irrigation et des critères de qualité (type AOC ou IGP) pour évaluer la perte de potentiel agricole.</p>	X						<p>Une étude pour la compensation agricole du projet sur le secteur des Chasséens a été menée dans le cadre du projet. Elle sera intégrée pour consolider l'évaluation environnementale de la procédure.</p>
<p>L'analyse des incidences est confuse. Elle indique une incidence nulle sur l'activité agricole puis en conclusion une incidence résiduelle modérée avec la proposition d'une mesure de compensation « MC – 01 : <i>Préservation des espaces agricoles</i> » Cette mesure, non explicitée entre en contradiction avec les incidences mêmes de l'ouverture à l'urbanisation.</p>							<p>L'analyse des incidences et la définition des mesures sera reprise de manière à éliminer les contradictions, clarifier les justifications et expliciter davantage (ex: l'analyse différencie l'incidence sur l'activité agricole et sur l'espace agricole, cela devra être clarifié)</p>
<p>La MRAe recommande d'étudier les potentialités résiduelles des zones économiques existantes et de justifier la cohérence du projet de modification avec les objectifs de limitation de consommation d'espace mentionnés dans le PADD.</p>							<p>Une étude a été menée à l'échelle intercommunale sur le sujet. Elle sera utilisée pour consolider les justifications et le rapport d'évaluation environnementale.</p>
<p>Concernant l'occupation du sol, le dossier propose, à titre de mesure de « réduction », que l'emprise au sol des constructions ne puisse excéder 80 % de la superficie du terrain. Cette réduction relève du règlement minimal d'un PLU et ne saurait être qualifiée de mesure de réduction,</p>							<p>Le règlement est issu de la ZAC de Saint-Joseph, développée par la CCPSMV, sur la commune du Thor.</p> <p>Cette mesure de réduction sera supprimée.</p>

Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
d'autant que ces surfaces seront au moins en partie utilisées pour la gestion des eaux pluviales de la zone.							Ce pourcentage d'emprise au sol des constructions sera néanmoins revu à la baisse, en lien avec les besoins réels du projet. Le pourcentage minimum d'espace vert sera également réévalué.
<b>Biodiversité</b>							
La MRAe recommande de préciser les modalités de réalisation des inventaires écologiques et de joindre le rapport de diagnostic au dossier.							<p>L'évaluation environnementale s'appuie sur le volet naturel d'une étude d'impact menée en 2024 dans le cadre d'un projet de ZAC sur l'ensemble du secteur des Chasséens. Néanmoins, le projet ayant été réorienté sur la partie sud du site, l'étude d'impact n'a pas été finalisée et ce document ne peut donc être joint en l'état.</p> <p>Les modalités de la réalisation des inventaires seront précisées.</p>
Absence d'état des lieux écologique sur le secteur des cinq cantons : élargir le périmètre du diagnostic écologique à l'ensemble des secteurs concernés par la modification du PLU.							Le secteur des Cinq Cantons est une zone partiellement urbanisée qui abrite déjà de nombreuses activités. De ce fait, la commune estime qu'il n'est pas nécessaire de réaliser d'état des lieux écologique.
Le rapport liste un certain nombre de mesures de réduction en faisant référence à l'OAP du secteur des Chasséens qui pourtant ne se retrouvent pas dans l'OAP.							<p>Les mesures suivantes peuvent être considérées comme insuffisamment traduites dans le PLU :</p> <p><b>MR01-PLU- Espaces boisés</b></p> <p>« Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit précise que le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »</p>

Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							<p>⇒ Cette mesure sera supprimée car il n'y a pas d'EBC sur le site. Les haies sont protégées au travers de l'OAP et seront également protégées aussi au zonage via le L151-23.</p> <p><b><u>MR 08- OAP ZAC Chasséens - Protection des Zones Humides</u></b></p> <p>« Les zones humides doivent être préservées, ce qui est essentiel pour la biodiversité car elles offrent des habitats uniques pour de nombreuses espèces végétales et animales. »</p> <p>⇒ La mesure de protection des zones humides est traduite textuellement dans l'OAP. Elles seront localisées sur la carte.</p> <p><b><u>MR11- OAP ZAC Chasséens - Espèces invasives</u></b></p> <p>« Les plantations doivent favoriser les essences locales adaptées et éviter les essences envahissantes. Les arbres abattus doivent être remplacés. »</p> <p>⇒ La mesure pourra être ajoutée à l'OA. Il sera précisé que seuls les arbres hautes tiges doivent être remplacés.</p>
Les incidences résiduelles sont qualifiées de fortes et une mesure de compensation est mentionnée « MC – 02 : S'assurer de la préservation des réservoirs de biodiversité » sans être précisée.							Il n'y aura pas de mesure de compensation prévue dans le cadre de cette procédure. Cette mesure pourra être retravaillée en tant que mesure d'évitement au sein de l'OAP (haies, zones humides, etc.).
La première série de tableaux (page 103 à 106) dans un paragraphe intitulé « Incidences sur les milieux naturels et la							La cohérence dans la qualification des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité seront reprises.

Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<p><i>biodiversité</i> » fait état d'impacts forts sur les habitats et les espèces.</p> <p>La seconde série de tableaux (pages 108 à 114) concerne les habitats naturels et les espèces de faune et de flore à enjeu, pour lesquels les impacts sont qualifiés de faibles à modérés. Concernant les habitats, il est indiqué en commentaire que la totalité des habitats, y compris les haies et les habitats humides, seront détruits. La « <i>nécessité de mesures</i> » est mentionnée, mais aucune n'est proposée. Le type d'incidences (brutes ou résiduelles) n'est pas précisé.</p>							<p>Les secondes séries de tableau est directement issue de l'étude naturaliste. Ces tableaux ne tiennent pas compte du projet d'OAP qui prévoit la préservation de haies bocagères.</p> <p>Pour plus de clarté, ils seront retirés du corps de l'évaluation et l'étude naturaliste complète sera annexée au dossier.</p> <p>La première série de tableaux s'appuie sur les éléments de l'étude naturaliste pour qualifier les impacts. Elle sera reprise et complétée pour plus de cohérence avec l'étude naturaliste.</p>
<p>La MRAe rappelle que la destruction ou le dérangement d'espèces protégées sont interdits, hors dérogation impliquant notamment la mise en place de mesures de compensation, et que la destruction de zones humides doit être compensée conformément aux dispositions prévues par le SDAGE (ratio de 200%).</p>							<p>La compensation de la destruction de la zone humide doit être prévue dans le cadre du projet.</p>
<p>Une évaluation des incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 le plus proche, « La Sorgue et l'Auzon » désigné au titre de la Directive Habitats, est présentée dans le dossier, mais elle ne fait que reprendre la série de tableaux déjà présentés entre les pages 108 à 114, sans mise en perspective avec les enjeux spécifiques du site Natura 2000 et sans plus de précisions sur les mesures nécessaires.</p> <p><b>La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences Natura 2000 en analysant les incidences</b></p>							<p>L'étude des incidences sur le site Natura 2000 sera reprise en se concentrant sur les enjeux spécifiques du site « La Sorgue de l'Auzon » et les mesures seront précisées en s'appuyant sur les études réalisées dans le cadre du projet.</p>

Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<i>éventuelles de la modification du PLU sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site « La Sorgue et l'Auzon ».</i>							
<b>Paysage</b>							
<p>Le volet paysager doit également être approfondi afin d'assurer le maintien des éléments paysagers structurants et proposer un aménagement qualitatif de ce secteur d'entrée de ville.</p> <p>La MRAe recommande de développer le volet paysager de l'évaluation environnementale.</p>							<p>Le secteur des Cinq Cantons est une zone partiellement urbanisée qui abrite déjà de nombreuses activités. De ce fait, la commune estime qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude paysagère approfondie sur ce secteur.</p> <p>Concernant le secteur des Chasséens, le volet paysager sera travailler dans le cadre de l'autorisation du projet d'aménagement de la CCPSMV.</p>
<p>Les OAP sont peu ambitieuses. Elles indiquent un principe de maintien ou de remplacement de la végétation n'incluant pas l'ensemble des linéaires arborés, ainsi qu'un « principe de traitement paysager des abords » qui n'est pas précisé.</p> <p>La MRAe recommande d'explicitier la traduction réglementaire du volet paysage dans les OAP, afin d'assurer le maintien des éléments paysagers structurants et un aménagement qualitatif de ce secteur d'entrée de ville.</p>							<p>A ce jour l'OAP et le règlement intègre dans sa partie rédigée un ensemble d'orientation et de prescriptions. Le choix a été fait de ne pas les reporter sur le schéma graphique dans l'attente de la maturation du projet d'aménagement.</p> <p>L'OAP pourra néanmoins être complétée sur certains points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajout des zones humides préservées par le projet</li> <li>- Précisions sur les principes de végétalisation du site (haies en bordure des lots, pourcentage d'espaces verts...)</li> </ul>
<b>Risques</b>							
La MRAe constate que le règlement fait référence à l'aléa résiduel lié aux Sorgues ; il conviendrait de préciser que la règle s'applique également aux zones soumises à aléa lié au Calavon/Coulon.							Cette précision sera apportée.

Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Éléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
Eau potable							
<p>Le dossier fait état d’une estimation en hausse de consommation domestique d’eau potable de 6 % à horizon 2030 par rapport à 2024. Il est bien précisé que ces estimations ne prennent pas en compte les consommations industrielles.</p> <p>Il est légitimement attendu de l’évaluation environnementale qu’elle démontre que la disponibilité de la ressource est suffisante, dans l’état actuel et futur, y compris aux périodes les plus critiques et en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique. Or, dans la synthèse des enjeux sur la thématique de l’eau potable, il est seulement indiqué que la zone devra être raccordée au réseau d’alimentation en eau potable.</p> <p>Concernant l’eau brute, le dossier indique qu’elle « <i>pourrait notamment permettre l’alimentation des équipements pour la défense incendie et l’alimentation du réseau d’arrosage de la ZAC.</i> » Le dossier ne donne aucune information sur la disponibilité de la ressource, ni les tensions éventuelles.</p> <p>Concernant les incidences de la modification du PLU sur la ressource en eau potable, le dossier indique sans justification que « <i>Les modifications sont cohérentes avec les ressources du territoire entraînant des incidences plutôt faibles</i> » et conclut à l’absence de mesures ERC considérant</p>							<p>Les données utilisées proviennent des annexes sanitaires du PLU de 2017 (données de 2013) et éléments du site internet du SEDV.</p> <p>La justification de la disponibilité de la ressource sera étayée en s’appuyant sur le Schéma Directeur d’Alimentation en Eau Potable ayant prévu l’inscription de la zone à urbaniser.</p>



Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<p><i>l'« absence de leviers dans le document d'urbanisme pour gérer cette thématique ».</i></p> <p>Dans son avis conforme du 20 mars 2025, la MRAe soulignait que le dossier ne fournissait « <i>pas suffisamment d'information sur l'adéquation besoin/ressources en eau potable liée à l'accueil de nouvelles activités commerciales et économiques</i> ».</p> <p><i>La MRAe recommande de procéder à une analyse de l'adéquation besoins/ressources en eau potable liée à l'accueil de nouvelles activités commerciales et économiques, dans l'état actuel et futur, en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique.</i></p>							
Qualité de l'air et bruit							
<p>Dans son avis conforme du 20 mars 2025 précité, la MRAe indiquait que le dossier n'évaluait pas « <i>les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sur le trafic routier (état initial, incidences et mesures)</i> ». Le dossier d'évaluation environnementale n'apporte pas d'information supplémentaire.</p> <p>La MRAe recommande de compléter le dossier par l'évaluation du trafic routier induit et des nuisances associées.</p>							<p>Sur le secteur des Cinq Cantons, considérant la présence de nombreuses activités sur le site, l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles restantes sera faible.</p> <p>Quant au secteur des Chasséens, le trafic se reportera uniquement sur la route de Caumont, dont la capacité est jugée suffisante à ce jour.</p> <p>Une étude complémentaire pourrait être menée dans le cadre de la demande d'autorisation du ou des projets d'aménagements sur le site si cela est nécessaire.</p>

Synthèse avis/ recommandations	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
L'analyse des incidences se limite à deux phrases dans un tableau (p.115) : « <i>Les présentes modifications entraîneront une légère augmentation des flux qu'il conviendrait de quantifier en phase de projet. Les incidences demeurent toutefois très faibles voire nulles.</i> » La MRAe observe que, en contradiction avec cette affirmation, la case adjacente du même tableau qualifie l'incidence de « <i>modérée</i> ».							Les incohérences internes du document seront corrigées.
Concernant l'exposition de la population aux nuisances sonores et à la pollution de l'air, la MRAe estime que ces thématiques sont évoquées mais non traitées.							<p>Sur le secteur des Cinq Cantons, considérant la présence de nombreuses activités sur le site, l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des parcelles restantes sera faible.</p> <p>Quant au secteur des Chasséens, le trafic se reportera uniquement sur la route de Caumont, dont la capacité est jugée suffisante à ce jour.</p> <p>Une étude complémentaire pourrait être menée dans le cadre de la demande d'autorisation du ou des projets d'aménagements sur le site si cela est nécessaire.</p>