

# Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

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

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
1 – Avis de la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse – Avis favorable avec réserves							
Joindre la délibération motivée de l’organe délibérant de l’établissement public compétent ou du conseil municipal qui justifie l’utilité de cette ouverture au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d’un projet dans ces zones.	x						La délibération motivée d’ouverture à l’urbanisation de la zone 1AUz et 1AUe sera intégrée au présent dossier de modification de droit commun n°3.
La consommation projetée par cette opération consommerait l’ensemble des dernières possibilités communales jusqu’à l’horizon 2035. Un tel projet oblitérerait les choix qui pourraient être portés dans la révision du SCoT en cours et pourrait impacter les communes voisines.  La DDT 84 demande de phaser le développement projeté afin de tenir compte du calendrier intercommunal.			x				L’urbanisation du secteur des Chasséens fera l’objet d’un phasage en deux temps : partie sud en premier et nord en second.
Les deux OAP pourraient faire l’objet d’amélioration et de justification sur les éléments suivants :  1. Absence de traitement de l’interface avec les habitations à l’Est ;  2. La desserte des deux zones prévoit un aménagement en impasse qui est à éviter d’autant que cette impasse se situe au nord où est envisagé l’ouverture à l’urbanisation du secteur du chemin des cinq cantons.			x				1. Traitement de l’interface avec les habitations : Dans le cadre du projet un traitement végétal type haie sera prévu autour de chacun des lots. Cet élément sera reporté dans le texte de l’OAP.  2. Proposition de réponse pour l’aménagement en impasse : Concernant la voie en impasse, la desserte sur le secteur du chemin des cinq cantons n’est pas réalisable au

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							regard du projet des Chasséens. Le flux routier qui sera engendrée par la réalisation de ce projet ne pourra être supportée par ce chemin d'une largeur inférieure à 5m.
<b>Le projet devra prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des deux OAP</b> conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme.			x				<b>Proposition de réponse :</b> Un échéancier prévisionnel sera inscrit avec : <ul style="list-style-type: none"> <li>- En phase 1 : le secteur sud des Chasséens.</li> <li>- En phase 1 bis (simultanément) : le secteur du chemin des cinq cantons.</li> <li>- En phase 2 : le secteur nord des Chasséens.</li> </ul>
<b>Le règlement des zones 1AUe et 1AUz ne conditionne pas les constructions à une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation.</b>					x		Le règlement conditionnera la réalisation des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation.

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
L'avis de l'autorité environnementale joint au dossier ne correspond pas au projet communal, l'avis joint concerne une autre commune.	x						Il s'agit d'une erreur matérielle. L'avis de l'autorité environnementale relatif au cas-par-cas sera modifié. Pour rappel, le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale inscrite dans le tome 1. Notice explicative de la présente procédure.
Préciser les parcelles concernées par l'acquisition (12 ha) et les dates d'acquisition pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone par une modification de droit commun. <b>Si des acquisitions significatives ne sont pas intervenues avant le 21 mai 2022, la procédure de révision générale du document serait alors nécessaire.</b>	x						La CCPSMV est propriétaire de plus de 12 ha des 13,58 ha nécessaires à la création de cette zone, les acquisitions ont été réalisées entre décembre 2017 et décembre 2020.  Cette information sera reportée dans la notice de la procédure.
<b>2 – Avis de la CCI du Vaucluse – Avis favorable avec réserves</b>							
La CCI du Vaucluse conseille à la commune de « flécher » la localisation des différentes activités au sein de la zone en raison des nuisances de toutes les activités afin d'éviter de futurs conflits d'usages.			x				Il n'est pas possible de prendre en compte cette remarque pour le moment.  La commune précise malgré tout qu'une attention sera apportée au moment des

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							implantations sur la question des nuisances et conflits.
<b>Mise en cohérence du zonage en p.36 et en p.46 en inscrivant les deux modifications dans les deux cartes car celles-ci se font de manière simultanée.</b>	x						Cette remarque sera prise en compte.
Pour la zone 1AUe, les activités économiques et commerciales sont toutes autorisées, bien que le secteur présente déjà un mitage résidentiel. <b>Nous conseillons d'y interdire les activités qui seraient incompatibles avec l'habitation pour les deux parcelles au sud du chemin des Cinq Cantons.</b>			x				Cette remarque sera prise en compte.
<b>Il serait souhaitable d'utiliser des illustrations de meilleure résolution dans la notice explicative</b> car les cartes et schémas sont de mauvaises qualités.	x						Cette remarque sera prise en compte.
<b>Modifier l'OAP p.9 « la zone au sud-est est une zone à prédominance commerciale » par « la zone au sud-est est une zone mixte, à dominante de services, avec une part restreinte de commerce et un mitage d'habitations.</b>			x				Cette remarque sera prise en compte.
<b>L'OAP du PLU précise que les haies devront être maintenues ou remplacées. Il pourrait être utile de préciser les modalités de remplacement, notamment leur emplacement et leur nature.</b>			x				Ces éléments seront définis en phase projet.

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
3 – Avis du syndicat mixte du bassin des Sorgues – Avis favorable sans remarques							
4 – Avis de la Chambre d’Agriculture – Avis défavorable							
Il n’est aucunement fait état des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.			x				Cette étude devra être intégrée dans la notice explicative de la procédure de modification de droit commun n°3.
Les terres agricoles irriguées doivent faire l’objet d’une préservation renforcée et aucune urbanisation ne devrait être choisie sur ces espaces conformément au SRADDET PACA.							Ce point devra faire l’objet d’une vérification avec les données relatives aux terrains agricoles. La commune et la CCPSMV rappelle que de la compensation agricole est prévue au regard du projet.
La chambre d’Agriculture demande de joindre au dossier de modification n°3 du PLU les mesures et actions de réduction ou compensations agricoles collectives.							Ces éléments devront être apportés au dossier de modification de droit commun n°3.
Le secteur du chemin des cinq cantons devra faire l’objet d’une étude de potentiel foncier mobilisable avant de permettre l’extension en périphérie de la zone.							Le potentiel foncier restant sur la zone des Cinq Cantons est identifié dans le cadre de l’OAP (1,5 ha). Par ailleurs l’inventaire des zones économiques à l’échelle intercommunale démontre un fort taux de remplissage justifiant l’ouverture de

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
							nouveau terrains à destination d'activités.
<b>5 – Avis de la communauté de communes Pays de Sorgues Monts de Vaucluse – Avis favorable</b>							
<b>Le projet de règlement prévoit que « l'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement ». Il serait souhaitable de remplacer le « pré-traitement » par « une autorisation spéciale de déversement à solliciter auprès de la CCPSMV.</b>					x		Cette modification sera prise en compte.
<p><u>Eléments complémentaires de justification du projet sur le secteur des Chasséens apportés par la CCPSMV qui détient la compétence en matière de développement économique :</u></p> <p>Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques par la CCPSMV. En effet, des 2018 et par délibération n°18-62 du 5 avril 2018, la CCPSMV a décidé de créer la Zone d'Activité des Chasséens sise Route de Caumont à L'Isle sur la Sorgue.</p> <p>Le SCOT approuvé le 19 décembre 2012 prévoyait l'implantation de trois zones de développement économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au lieu-dit Saint Joseph sur la commune du Thor</li> <li>- Route de Caumont sur la commune de L'Isle sur la Sorgue</li> <li>- Au lieu-dit Moulin rouge sur la commune de Châteauneuf de Gadagne.</li> </ul> <p>Le PLU de L'Isle sur la Sorgue a d'ailleurs identifié ce secteur comme zone de développement économique depuis 2013. Cette création est motivée par le constat de la raréfaction du foncier à vocation économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La commercialisation ZA St Joseph au Thor a été rapide et à ce jour 90% des terrains sont vendus ;</li> <li>- L'inventaire des ZAE réalisé conformément au II de l'article 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 et approuvé le 22 juin 2023, a fait ressortir que le territoire de la CCPSMV ne comptait que 5,6% d'unités foncières vacantes ;</li> </ul> <p>Dans le cadre de l'Axe 2 du Fonds Vers, un programme porté par l'Etat, la CCPSMV a engagé avec l'Agence d'Urbanisme AURAV une réflexion sur le devenir de ses zones d'activités économiques dans un contexte de changement climatique qui dresse le même constat d'un manque de disponibilité dans les zones existantes.</p> <p>Ce projet figure également dans le SCOT en cours de réalisation et dans un contexte de réduction de la consommation foncière, le périmètre de cette ZA des Chasséens a été réduit par rapport au SCOT en vigueur qui prévoyait une surface de 25 ha.</p>							

Synthèse avis/ réserve	Pièces potentiellement impactées						Eléments de réponse/ prise en compte par la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
La CCPSMV est par ailleurs propriétaire de plus de 12 ha des 13,58 ha nécessaires à la création de cette zone, les acquisitions ont été réalisées entre décembre 2017 et décembre 2020.							