PLU

Plan Local de l'Urbanisme

L'Isle sur la Sorgue

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de l'Isle sur la Sorgue

Modification n°3

Elaboration du PLU	Approuvée le 21 mai 2013
Révision générale du PLU	Approuvée le 28 février 2017
Modification n°1	Approuvée le 16 février 2021
Révision allégée n°1	Approuvée le 16 février 2021
Révision allégée n°2	Approuvée le 17 décembre 2024
Révision allégée n°3	Approuvée le 17 décembre 2024
Modification n°2	Approuvée le 19 mai 2025
Modification n°3	Approuvée le 30 juin 2026

altereo

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue	
Nom du fichier	**Notice explicative de la Modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue**
Version	Approbation
Rédacteur	*SIG*
Vérificateur	*BEP*
Approbateur	*BEP*

Sommaire

Préambule 4

Eléments de Contexte 5

Présentation de la commune 6

Présentation des points de la modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue 8

Plan Local d'Urbanisme en vigueur 14

Documents supra-communaux 18

Servitudes s'imposant au document d'urbanisme 28

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 31

Modification des pièces règlementaires 33

Rappel de l'objet de la procédure 34

Point 1 de la modification : ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AUe sur le secteur des chasséens 37

Point 2 de la modification : ouverture à l'urbanisation de la partie nord-est de la zone 2AUe 50

L'impact du projet au regard des enjeux environnementaux 61

Evaluation des incidences sur les dynamiques du territoire 62

Evaluation des incidences sur le paysage et le patrimoine bâti 63

Evaluation des incidences sur le patrimoine naturel et la biodiversité 67

Evaluation des incidences sur les risques 89

Evaluation des incidences sur les espaces agricoles 96

Evaluation des incidences sur les réseaux et la ressource en eau potable 97

Evaluation des incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers 103

Conclusion 105

Préambule

Rappel de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

En application des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (cas d'un PLUi H/D) du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Elle permet notamment d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (souvent classées 2AU) des PLU (zones définies par l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

1.

Eléments de Contexte

Présentation de la commune 6

Présentation des points de la modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue 8

Plan Local d'Urbanisme en vigueur 14

Documents supra-communaux 18

Servitudes s'imposant au document d'urbanisme 28

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 31

PRESENTATION DE LA COMMUNE

L'Isle-sur-la-Sorgue est une commune située au sud-ouest du département du Vaucluse, et aux portes du réseau autoroutier permettant de rallier Avignon en 40 minutes et Aix-en-Provence en 1 heure environ.

L'Isle-sur-la-Sorgue profite également de la proximité de communes à forte identité provençale telles que Gordes (à 20km) et Bonnieux (25 km), ou de centralités plus importantes comme Cavaillon (10 km) et Sénas. (25km).

Située dans la vallée Nord du Luberon elle est considérée comme la Venise Provençale et se trouve à quelques pas de la Fontaine de Vaucluse.

La commune est traversée du Nord au Sud par la RD 31 reliant Cavaillon et Robion à Sarrians, et d'Est en Ouest par la RD 901 reliant l'Isle-sur-la-Sorgue à Avignon et la RD 900.

La commune est située à moins de 15 km de l'autoroute A7, l'Isle-sur-la-Sorgue jouit donc d'une situation privilégiée.

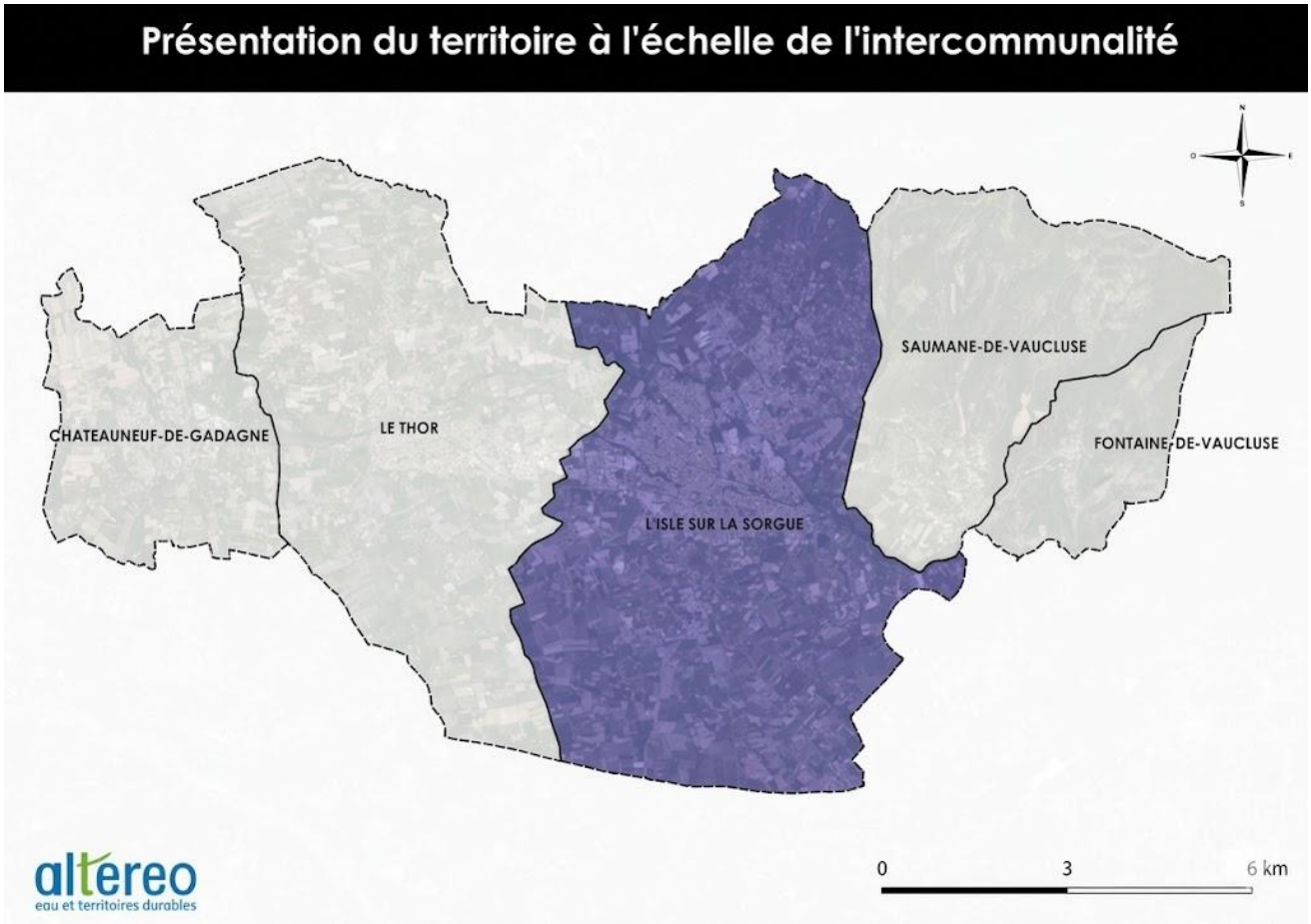
La commune fait également partie de la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse composée de cinq communes dont le pôle d'attraction principal est l'Isle-sur-la-Sorgue, sa situation est par ailleurs centrale dans cette communauté de communes.

La commune se positionne en effet aux portes du Parc Naturel Régional du Luberon dont elle est limitrophe. Elle jouxte en effet le périmètre du Parc par les communes de Cavaillon et Lagnes et Robion. La commune est traversée par la Sorgue. Ces différents éléments témoignent d'un patrimoine naturel important qui confère à l'Isle-sur-la-Sorgue un cadre de vie privilégié et offre des paysages riches et diversifiés.

D'une superficie de 44,6 km², l'Isle-sur-la-Sorgue accueillait en 2021, 19 965 habitants (INSEE RP 2021).

Le paysage communal est principalement agricole notamment au Sud de la commune. La partie Nord de la commune est 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 l'enveloppe urbaine et les espaces naturels. Au fil des ans, la commune s'est étendue vers le Nord, grignotant de plus en plus d'espaces naturels.

Présentation de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue à l'échelle de la communauté de communes Pays de Sorgues Monts de Vaucluse



PRESENTATION DES POINTS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

La présente procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Isle-sur-la-Sorgue porte sur deux points de modification visant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone actuellement classée en 2AUe dans le PLU en vigueur pour permettre l'accueil de constructions et installations destinées à l'activités économiques. Les éléments ci-dessous présente le contexte ainsi que les secteurs concernés par cette modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Isle-sur-la-Sorgue.

Point 1 de la modification – Ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AU pour l'intégration d'un projet d'ensemble sur le secteur des Chasséens

Le premier point de modification de la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation porte sur un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques aux abords de la route de Caumont d'une superficie totale de 13,58 ha afin de créer la future zone des « Chasséens ». Le présent secteur se trouve à proximité de zones d'activités économiques déjà existantes localisées à l'Est (ZA des Théologiens) et au Nord (ZA de la Grande Marine).

La création de la zone d'activités a été lancé par délibération en conseil communautaire n°18-62 du 5 avril 2018. La création de ce pôle d'activités économiques, située route de Caumont, a pour vocation de développer les activités économiques et l'emploi sur le territoire et le département. À la suite de l'étude de faisabilité et aux études préalables, la communauté de communes souhaite assurer son développement économique en accueillant de nouvelles activités.

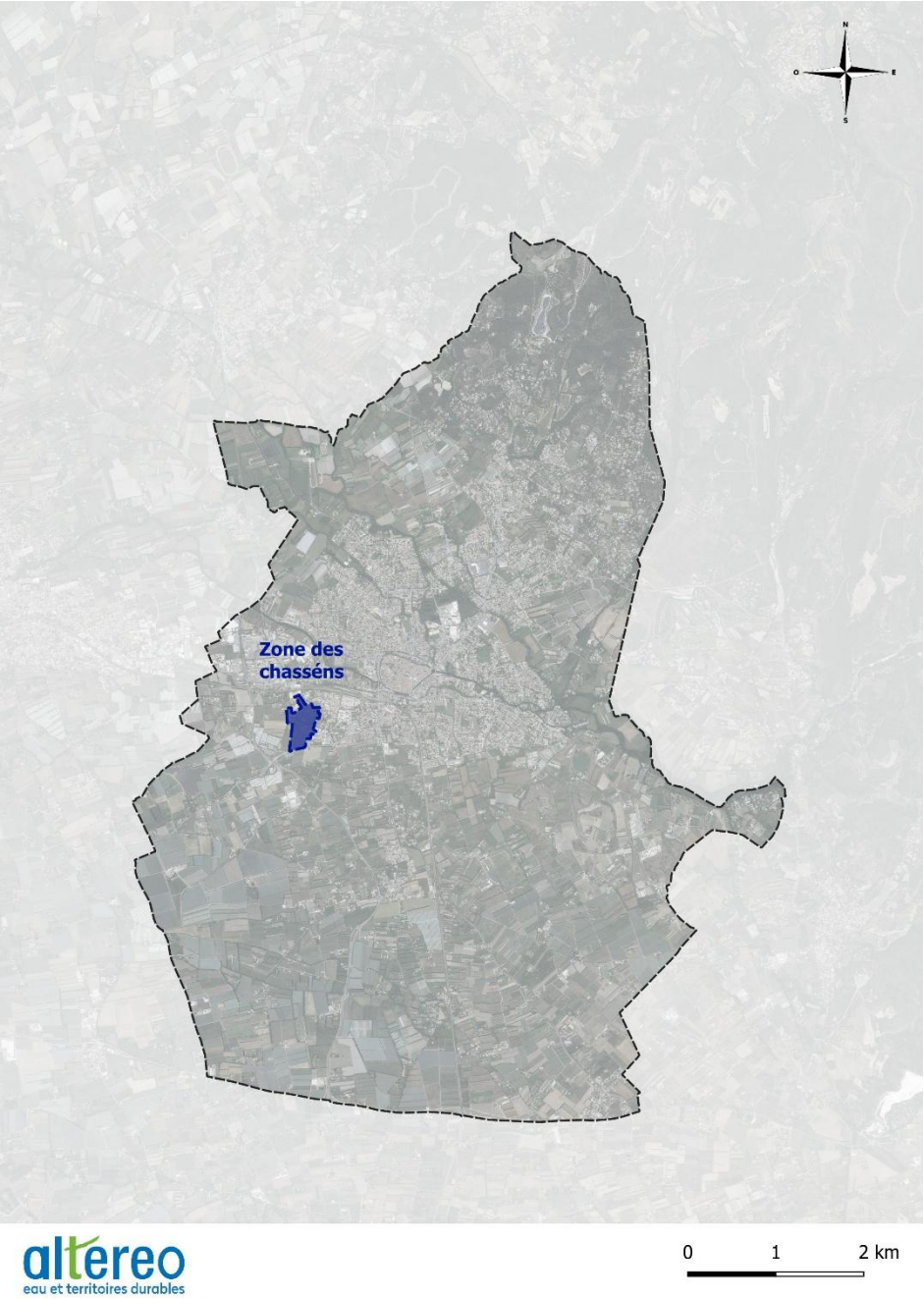
Cette opération sera réalisée sous la forme d'un projet d'ensemble qui sera porté par la Société Publique Locale « Territoire 84 » qui a été désignée en qualité de concessionnaire et dont l'outil d'aménagement n'a pas été défini (ZAC ou autres).

La Communauté de Communes Pays de Sorgues Monts de Vaucluse est propriétaire d'environ 12 hectare sur les 13,58 ha nécessaires à la création de la zone des Chasséens. Les acquisitions ont été réalisées de décembre 2017 à décembre 2020.

La création de la zone visera notamment à :

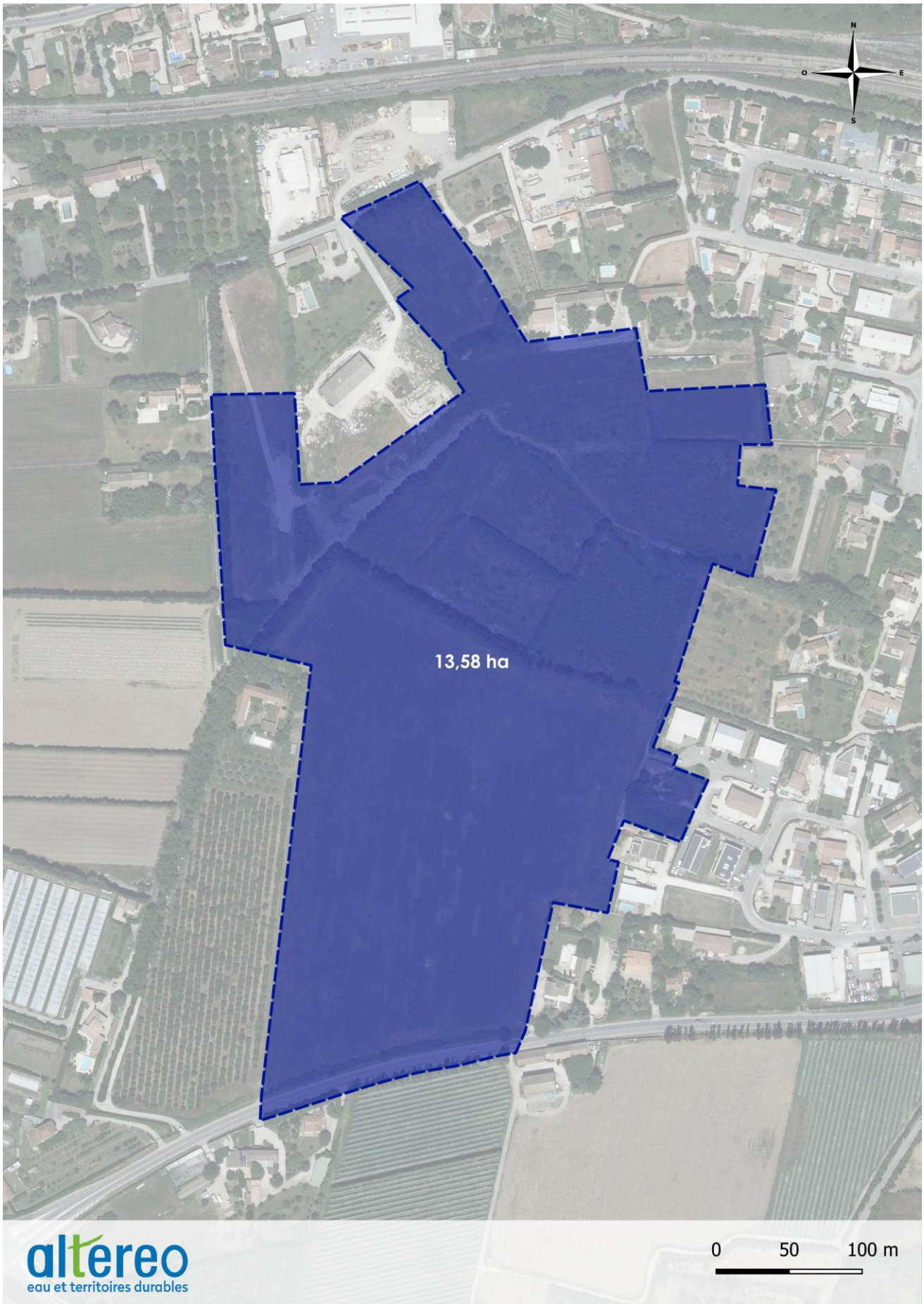
- Réaliser un programme de pôle d'activités à destination des entreprises et favoriser ainsi le développement économique du bassin de vie,
- Élaborer un projet d'aménagement de qualité,
- Concevoir une opération d'aménagement qui intègre les principes de développement durable,
- Réaliser les aménagements paysagers, hydrauliques, routiers nécessaires au développement du secteur.

Localisation du point 1 de la modification : La zone des Chasséens concernée par la présente modification n°3 du PLU



altereo
eau et territoires durables

Zoom sur la zone d'étude de la zone des Chasséens – point 1 de la modification



Point 2 de la modification – Ouverture à l'urbanisation de la partie du secteur du chemin des cinq cantons au nord-est de la zone 2AUe pour permettre le raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement et encourager le développement de l'activité économique

Au nord du secteur de projet des Chasséens, sur une superficie de 5,83 ha, on note la présence d'un secteur aussi classé en 2AUe qui accueille déjà de nombreuses constructions à vocation d'activités économiques, artisanales mais également des constructions à destination d'habitations réparties de part et d'autres du chemin des cinq cantons. En raison du raccordement de la zone des Chasséens au sud, la commune souhaite permettre, par le reclassement de cette zone en 1AUe, d'encourager le raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement afin de pouvoir régulariser cette zone actuellement urbanisée en partie.

Ce secteur concerné par le point 2 de la présente procédure de modification de droit commun n°3 comptabilise également des surfaces qui ne sont pas encore artificialisées. L'objectif, au travers de cette modification, est de permettre le raccordement au réseau d'assainissement et de permettre le développement des activités économiques et commerciales du secteur.

Localisation du point 2 concerné par la présente modification n°3 du PLU

altereo
eau et territoires durables

0 1 2 km

Zoom sur le point 2 concerné par la présente modification n°3 du PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue dispose d'un PLU approuvé en février 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue

L'objectif principal du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue s'est engagée dans une démarche d'élaboration de son document d'urbanisme afin de satisfaire à de nouveaux besoins.

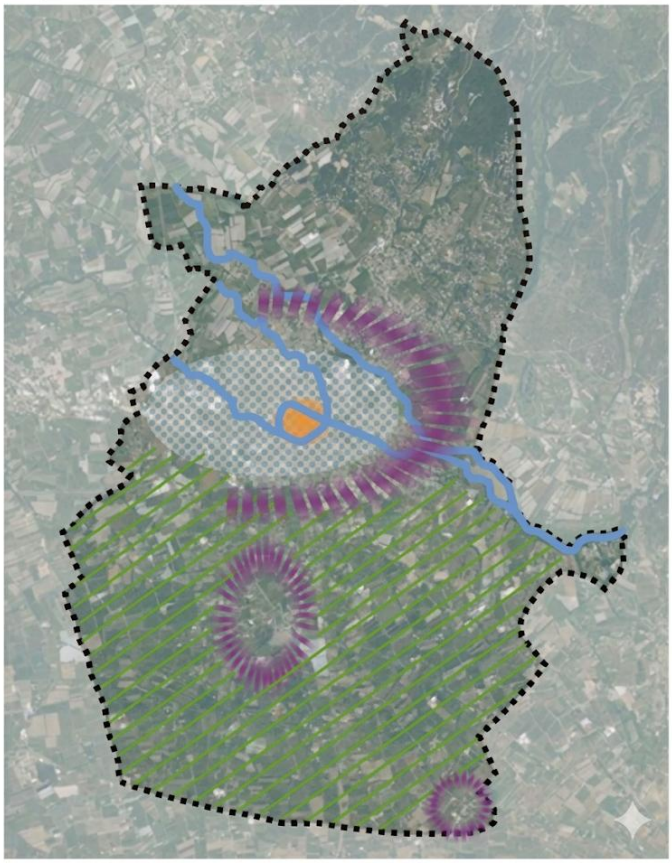
A ce titre, quatre objectifs principaux ont été retenus et sont développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

1. **Préserver la qualité du cadre de vie en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et urbain** dans une démarche d'Evaluation environnementale en s'appuyant les éléments qui mettent en avant l'identité de la commune, à savoir une plaine agricole naturelle irriguée, des collines boisées au Nord, ainsi que le patrimoine naturel constitué par la Sorgue.
2. **Accompagner un développement urbain maîtrisé** dans le cadre des objectifs du SCoT, afin de préserver l'environnement naturel et agricole. Cette croissance devra donc se situer autour de 0,8% annuel, avec une perspective de 21 700 habitants à l'horizon 2030.
3. **Poursuivre le développement économique** pour encourager le dynamisme économique présent sur le territoire communal en favorisant la mixité des fonctions urbaines, et en continuant d'autoriser les bureaux et activités diverses dans le tissu urbain. Une attention particulière est portée sur l'environnement, qui conditionnera l'implantation du bâti afin de réduire les nuisances pour le tissu d'habitat aux alentours.
4. **Organiser les déplacements, améliorer le réseau viaire** en hiérarchisant et aménageant ce dernier, en mettant en place un emplacement réservé d'une emprise variable en fonction de la destination de la voie. Cette requalification de voie s'accompagnera d'aménagements paysagers et d'une prise en compte des déplacements doux (piétons, cycles).

Le Plan Local d'urbanisme de l'Isle-sur-la-Sorgue fait actuellement l'objet de plusieurs procédures en cours :

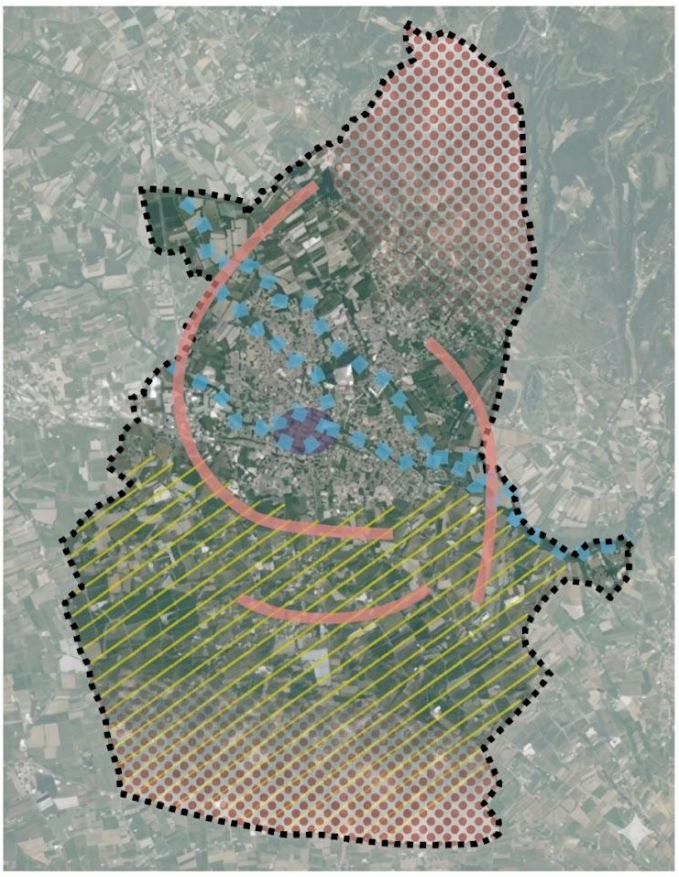
- **Révision allégée n°2** pour permettre la modernisation de la déchetterie de l'Isle-sur-la-Sorgue
- **Révision allégée n°3** visant la création d'un projet en faveur des énergies renouvelables
- **Modification de droit commun n°2** prenant en compte 32 points de modification règlementaire dont l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Gare.

Les enjeux du PADD



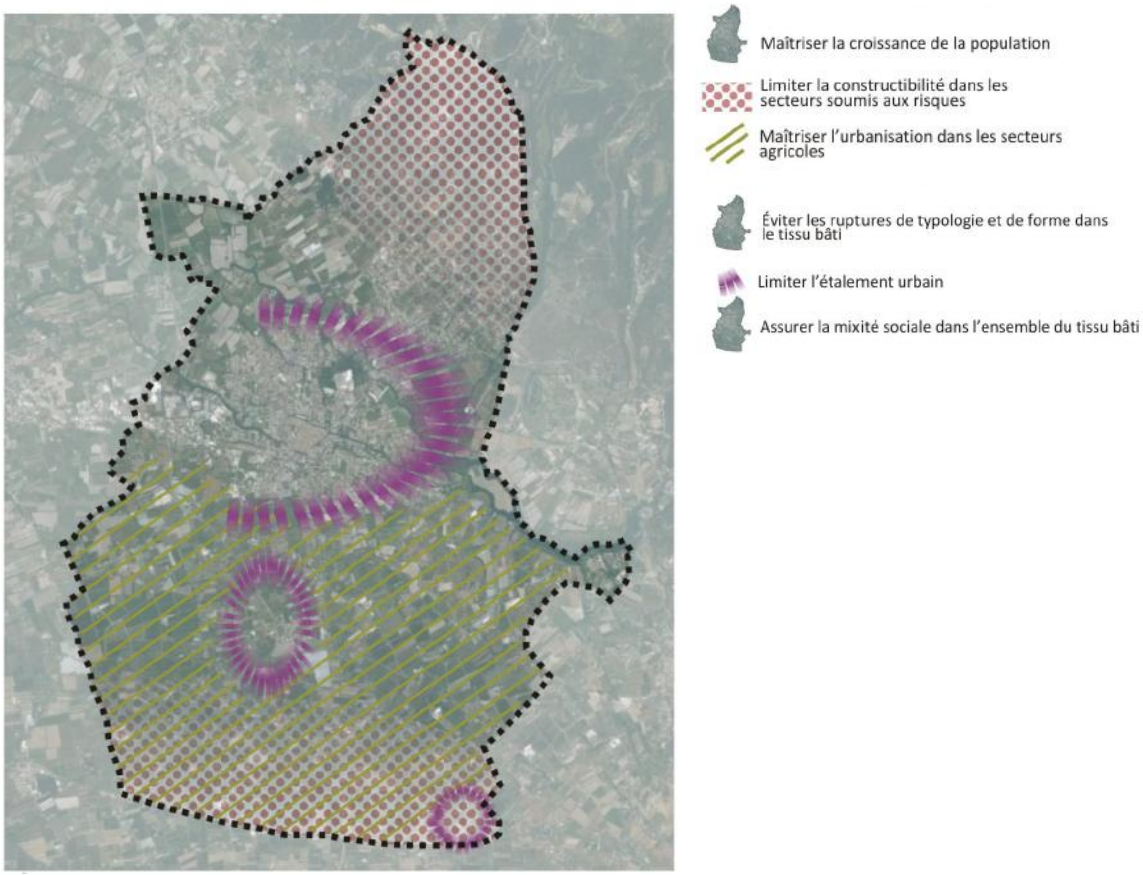
- Maîtriser la croissance de la population afin de contrôler l'extension de l'urbanisation
- Préserver et mettre en valeur la Sorgue et ses abords
- Développer l'activité économique en veillant à proposer des solutions efficaces en matière de création d'emploi
- Limiter l'étalement urbain de la ville et des hameaux
- Préserver l'agriculture et le caractère de territoire-jardin
- Valoriser le centre historique et les abords de Sorgue

Paysage et environnement

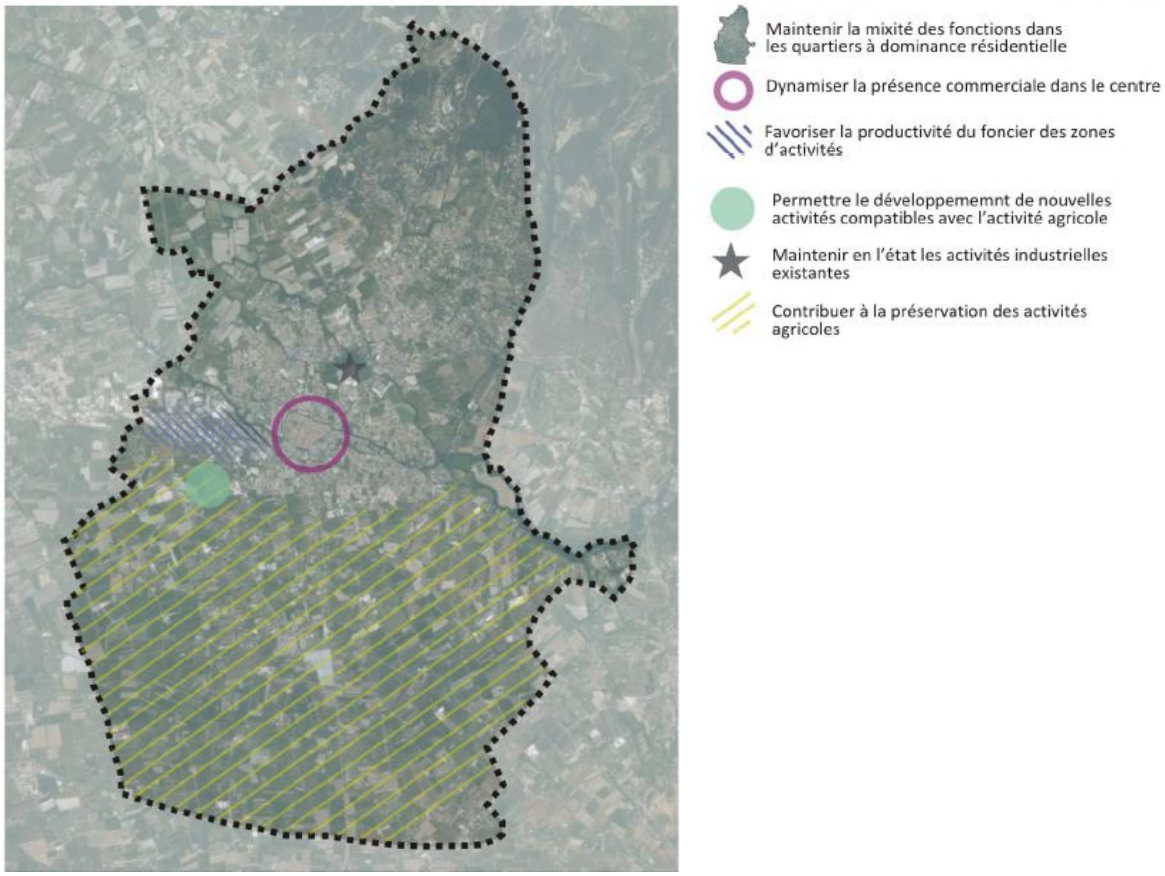


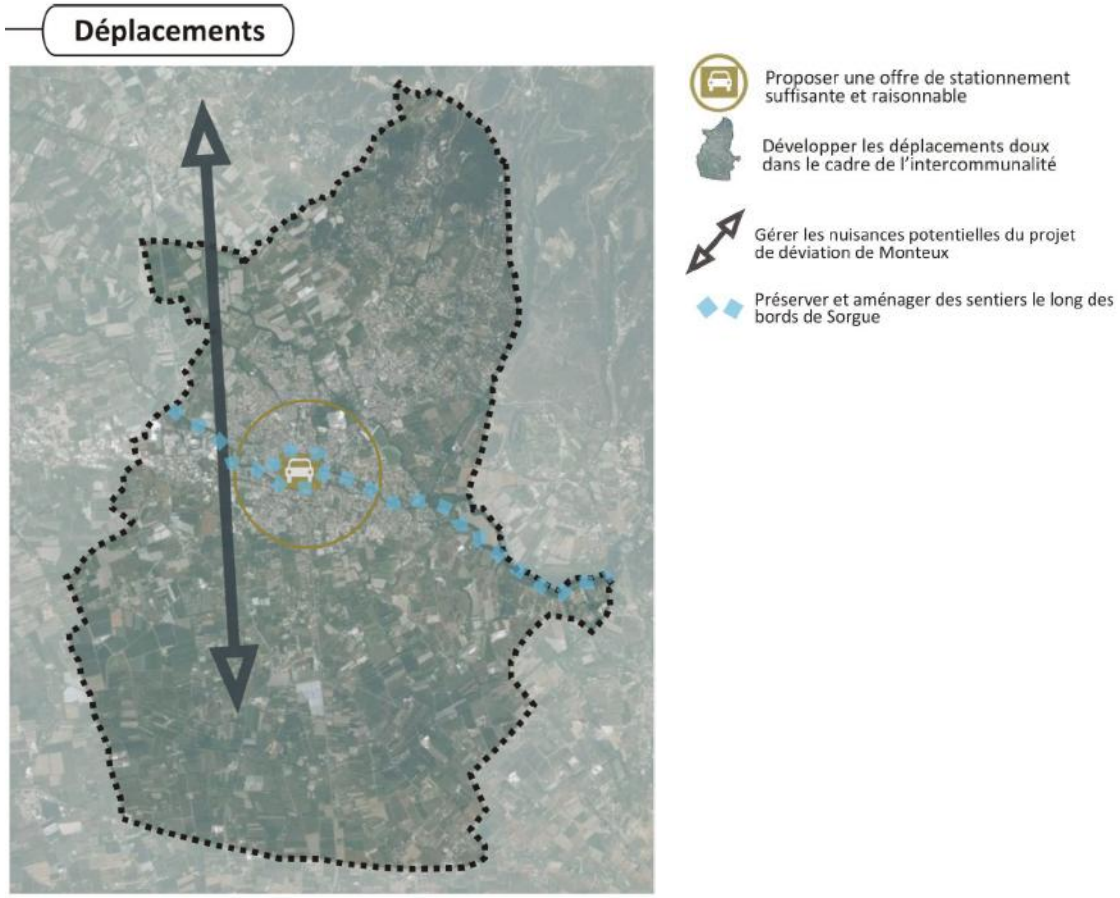
- Préserver et mettre en valeur la Sorgue et ses abords
- Préserver les entrées de ville là où c'est encore possible
- Maintenir l'agriculture et le caractère de territoire-jardin
- Prendre en compte les risques naturels
- Valoriser le paysage et les sites urbains qui fondent l'identité de la ville en complémentarité avec l'AVAP
- Protéger les corridors écologiques et la biodiversité

Habitat et population



Économie





La présente modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUe pour permettre la création d'un projet sur le secteur des Chasséens (13,58 ha) ainsi que le raccordement et le développement de la zone du chemin des cinq cantons (5,83 ha) sur une superficie de 19,4 ha. Ces deux zones sont destinées à l'accueil d'activités économiques.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur, les deux secteurs de projet sont identifiés dans un périmètre sur lequel il est important de « favoriser la productivité du foncier des zones d'activités » tout en permettant la préservation des espaces agricoles présent au Sud de l'autre côté de la route de Caumont.

DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Plusieurs documents supra-communaux régissent le développement, l'urbanisation, la protection, la gestion du territoire et s'imposent à la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue.

Le SCoT Bassin de vie de Cavaillon – Coustellet – l'Isle-sur-la-Sorgue

L'Isle-sur-la-Sorgue est concernée par le **SCoT du Bassin de vie de Cavaillon – Coustellet – l'Isle-sur-la Sorgue** regroupant 16 communes pour une population totale de 80 000 habitants en 2012. Le premier document a été approuvé en conseil communautaire le 9 décembre 2012. Le SCoT a fait l'objet d'une révision qui a été approuvée le 20 novembre 2018.

Le projet stratégique vise en premier lieu à consolider les valeurs patrimoniales, la haute qualité paysagère et environnementale du territoire, lui permettant de se différencier des territoires urbains voisins.

La seconde grande ambition du projet est la dynamisation économique du territoire en confortant tous les moteurs fondant son potentiel de développement :

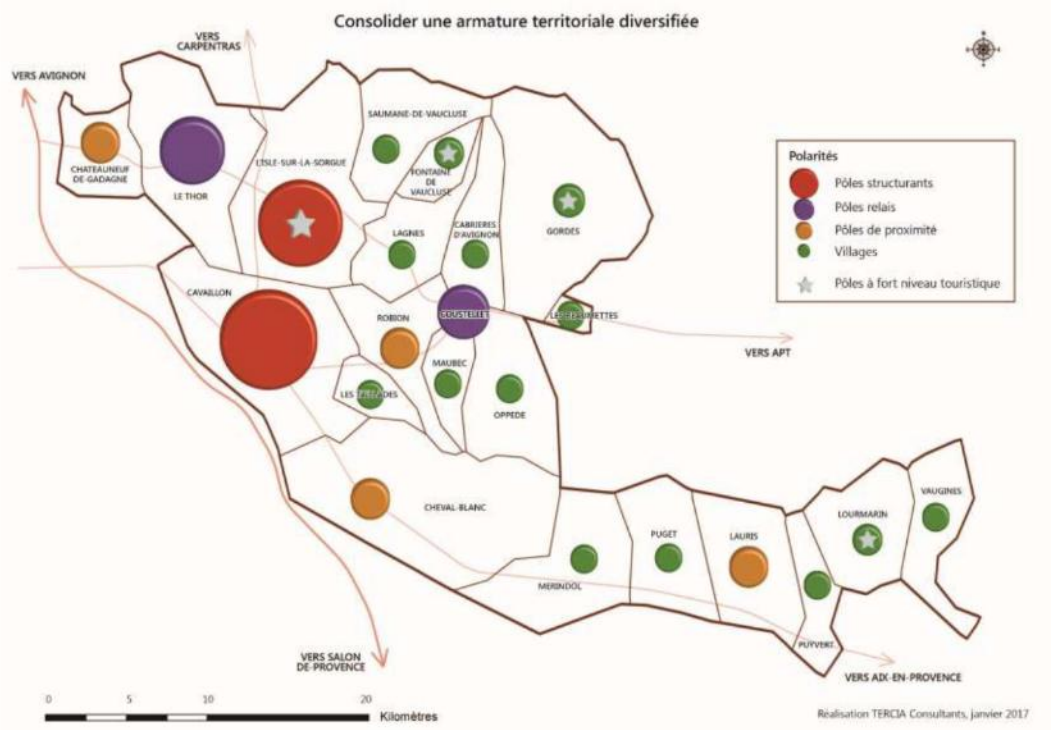
- L'économie résidentielle au travers de la poursuite du développement démographique ;
- L'économie productive au travers d'une réponse adaptée aux besoins des entreprises et des exploitations agricoles ;
- L'économie touristique par la valorisation de l'ensemble des composantes patrimoniales (urbaines, agricoles et naturelles)

Dans cette perspective, le projet d'aménagement et de développement durables du Bassin de vie Cavaillon, Coustellet, l'Isle-sur-la-Sorgue se décline en 4 piliers stratégiques.

Les 4 piliers stratégiques du PADD du SCoT :

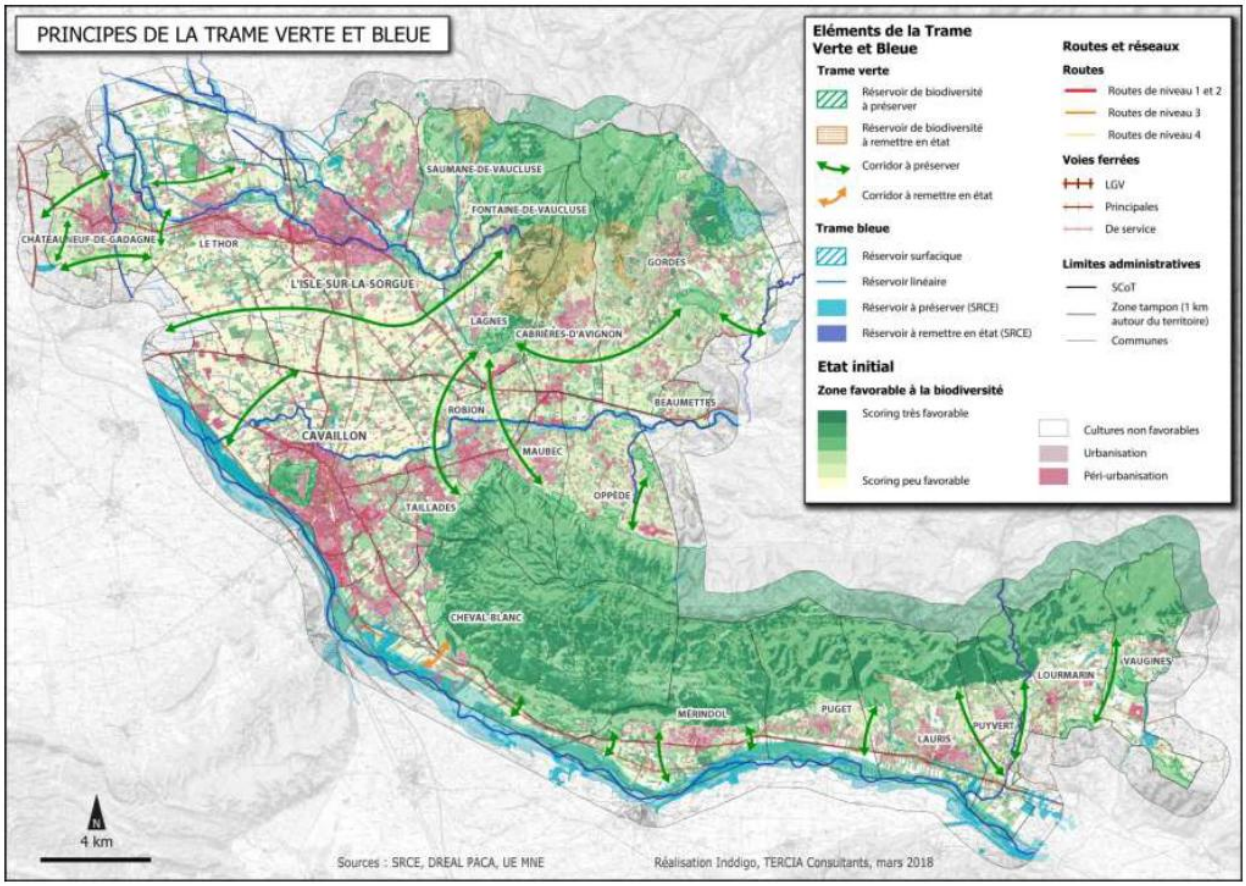
1. **Consolider la qualité patrimoniale, paysagère, naturelle et environnementale du territoire**
   - 1.1 Préserver les richesses écologiques et paysagères, fondement du cadre de vie
   - 1.2 Gérer durablement les ressources naturelles
   - 1.3 Intégrer les risques dans l'aménagement du territoire et protéger les populations
   - 1.4 Limiter les pollutions et les nuisances
2. **Organiser le développement urbain par un maillage territorial équilibré**
   - 2.1 Consolider et poursuivre la dynamique d'accueil de population
   - 2.2 Consolider une armature territoriale diversifiée
   - 2.3 Offrir un habitat adapté à la diversité des besoins du bassin de vie
3. **Dynamiser l'économie territoriale**
   - 3.1 Valoriser la diversité des potentialités du territoire en confortant les moteurs de développement résidentiels et productifs
   - 3.2 Préserver durablement le potentiel de production agricole et soutenir l'activité
   - 3.3 Valoriser le potentiel de développement touristique et de loisirs
   - 3.4 Organiser l'accueil des activités en cohérence avec le positionnement économique du territoire
   - 3.5 Moderniser l'armature commerciale en consolidant l'existant
4. **Limiter les besoins en déplacement et diversifier l'offre de mobilité**
   - 4.1 Promouvoir un urbanisme de proximité
   - 4.2 Renforcer l'offre de mobilités alternatives
   - 4.3 Poursuivre la modernisation du réseau routier
   - 4.4 Limiter les besoins de mobilité par le développement des e-services

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) traduit, à travers l'établissement de règles, la stratégie de développement du PADD. Il donne au territoire les outils nécessaires pour mettre en œuvre la volonté politique affichée dans le PADD.



Richesses patrimoniales

Le SCoT inscrit des orientations pour la préservation et la mise en valeur des richesses patrimoniales du territoire et notamment en matière de Trame Verte et Bleue, de ressources naturelles, de patrimoine écologique et paysager.



Le territoire de l'Isle-sur-la-Sorgue est notamment concerné par les Sorgues qui font partie du patrimoine écologique et paysager et son classées en site Natura 2000.

Développement urbain

L'Isle-sur-la-Sorgue fait partie des 2 pôles structurants du territoire, avec Cavaillon. La commune peut ainsi se projeter avec une croissance démographique de +0,7% par an à l'horizon 2035.

En matière de production de logements, les pôles structurants pourront accueillir 4130 nouveaux logements entre 2015 et 2035. Le SCoT prévoit une répartition de cette production par les logements vacants à mobiliser, la production en densification ainsi que la production en extension autorisée. La densité brute moyenne de ces extensions devra être de 30 lgts/ha au minimum.

Répartition territoriale	Population de référence 2015	Population 2035	Taux de croissance annuel moyen 2015-2035	Apport totale de population sur 2014-2035	Part de l'accroissement de population 2014-2035
Pôles structurants	45 680	52 700	0,7%	7 020	42%
Pôles relais	10 174	12 525	1,0%	2 351	14%
Pôles de proximité	15 780	19 720	1,1%	3 940	23%
Villages	16 556	20 055	1,0%	3 499	21%
CA LMV*	54 890	65 270	0,9%	10 380	62%
CCPSMV*	33 300	39 730	0,9%	6 430	38%
SCoT CCI	**88 190**	**105 000**	**0,9%**	**16 810**	**100%**

Répartition territoriale	Besoins en logements 2015-2035 (A+B)	*Dont résidence principale (A)*	*Dont résidence secondaire (B)*	Part des résidences principales sur le besoin total en logement	Besoin en logements par an
Pôles structurants	4 130	3 836	295	93%	207
Pôles relais	1 406	1 327	79	94%	61
Pôles de proximité	2 400	2 160	240	90%	120
Villages	2 504	1 979	525	79%	135
CA LMV	6 460	5 697	763	88%	323
CCPSMV	3 980	3 604	376	91%	199
SCoT CCI	**10 440**	**9 301**	**1 139**	**89%**	**522**

**CALMV : Communauté d'Agglomération Luberon-Monts de Vaucluse*

**CCPSMV : Communauté de Communes du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse*

Diversification de l'offre de logements

La diversification de l'offre de logements à l'échelle du SCoT constitue un enjeu fort du territoire. Le déficit de l'offre actuelle de logements accessibles socialement, son déséquilibre spatial et les besoins croissants pour ce type de logements font de la mixité sociale un objectif prioritaire, commun à l'ensemble des communes du SCoT.

Pour les communes déficitaires, au titre de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la production de logements locatifs sociaux (LLS) est adaptée en fonction de la situation relevée sur chaque commune afin de tendre vers un rattrapage progressif du nombre de logements sociaux manquants, avec :

- Un taux de 40 % minimum de LLS pour les communes ayant un taux inférieur à 15 % ;
- Un taux de 35 % minimum de LLS pour les communes ayant un taux entre 15 et 20 % ;
- Un taux de 30 % minimum de LLS pour les communes ayant un taux entre 20 et 25 % ;

Répartition territoriale	Taux minimum de LLS / production de résidences principales	Taux minimum de logements à caractère social / production de résidences principales
CA LMV		
Communes SRU		
Cavaillon	30%	
Cheval-Blanc	40%	
Robion	40%	
Commune exemptée temporairement		
Lauris	30% à 35%	
Communes non SRU		
Villages		20%
CCPSMV		
Communes SRU		
L'Isle-sur-la-Sorgue	40%	
Le Thor	40%	
Commune prochainement SRU		
Châteauneuf-de-Gadagne	30% à 35%	
Communes non SRU		
Villages		20%
SCoT CCI	**32%**	

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, ayant un taux de production de LLS inférieur à 15%, a un objectif de taux de production de 40%.

Economie territoriale

Le SCoT définit les polarités économiques du territoire et classe l'Isle-sur-la-Sorgue parmi les fonctions économiques structurantes au rang 2. La capacité foncière est établie à 27,5 ha au total dont 2 ha de capacité à court terme et 25,5 ha à moyen et long terme.

Les espaces économiques structurants de rang 1 et 2 sont destinés à accueillir des unités de grande taille, motrices de l'économie du bassin de vie, présentant un caractère stratégique pour le territoire. Génératrices d'emplois et optimisées spatialement, ces implantations permettront des densités d'emploi importantes et garantiront une rationalisation ambitieuse de la consommation du foncier économique.

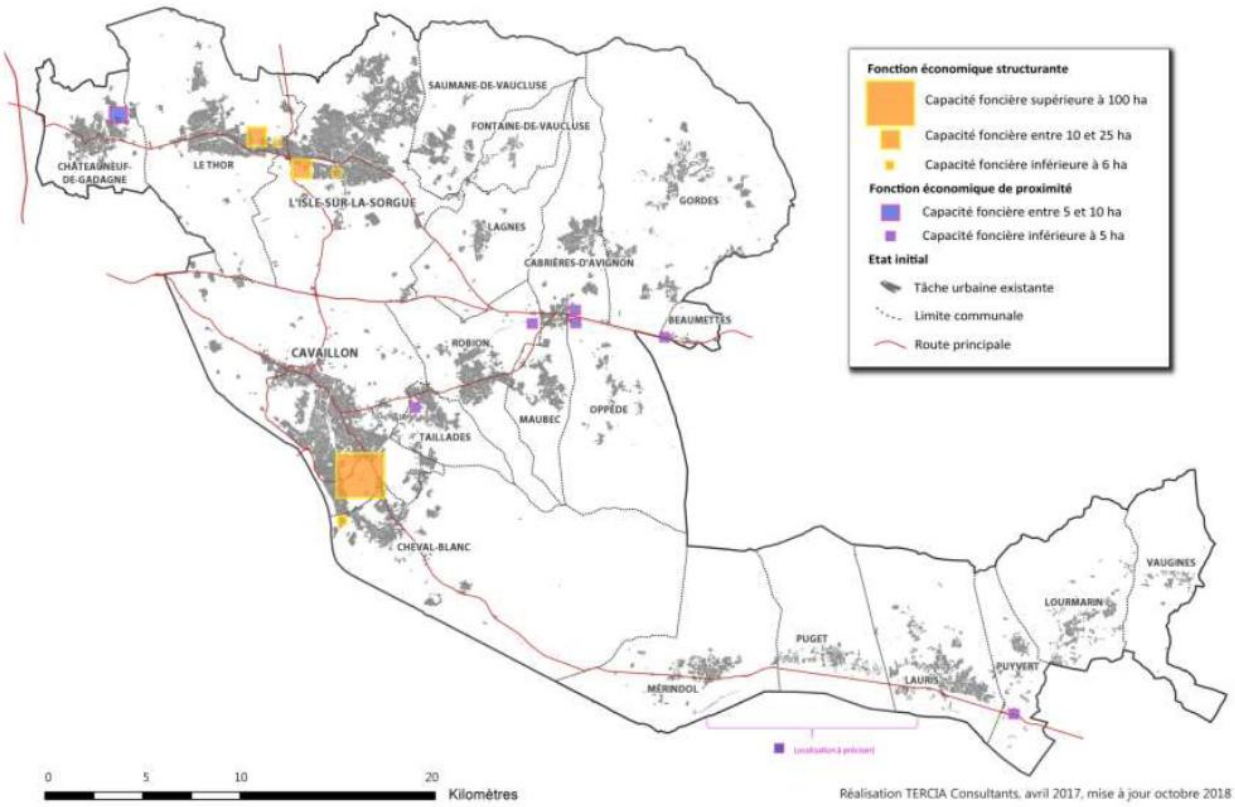
Polarité économique	Capacité foncière totale (ha)	Capacité à court terme (ha)	Capacité à moyen et long terme (ha)
Fonction économique structurante	**152,5**	**81,0**	**71,5**
Rang 1	**107,5**	**62,5**	**45,0**
Cavaillon	102,5	62,5	40,0
Cheval-Blanc	5,0		5,0
Rang 2	**45,0**	**18,5**	**26,5**
Le Thor	17,5	16,5	1,0
L'Isle-Sur-La-Sorgue	27,5	2,0	25,5
Fonction économique de proximité	**20,8**	**7,8**	**13,0**
Rang 3	**15,5**	**4,5**	**11,0**
Châteauneuf-de-Gadagne	7,0		7,0
Cabrières-d'Avignon (Coustellet)	4,0		4,0
Oppède (Coustellet)	2,5	2,5	
Robion (Coustellet)	2,0	2,0	
Rang 4	**5,3**	**3,3**	**2,0**
Beaumettes	1,8	1,8	
Mérindol/ Puget/ Lauris	2,0		2,0
Puyvert	1,0	1,0	
Taillades	0,5	0,5	
Capacité foncière totale (ha)	**173,3**	**88,8**	**84,5**
Part du total	***100%***	***51%***	***49%***

Parmi les zones économiques à développer, le territoire de l'Isle-sur-la-Sorgue comporte 2 secteurs identifiés :

- Un secteur au lieu-dit Les Ferrailles inférieur à 6 ha,
- Un secteur au lieu-dit La Barthalière entre 10 et 25 ha.

En matière de hiérarchie dans l'armature commerciale, le pôle structurant de niveau 2 de l'Isle-sur-la-Sorgue pourra accueillir des développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels (lourds et légers).

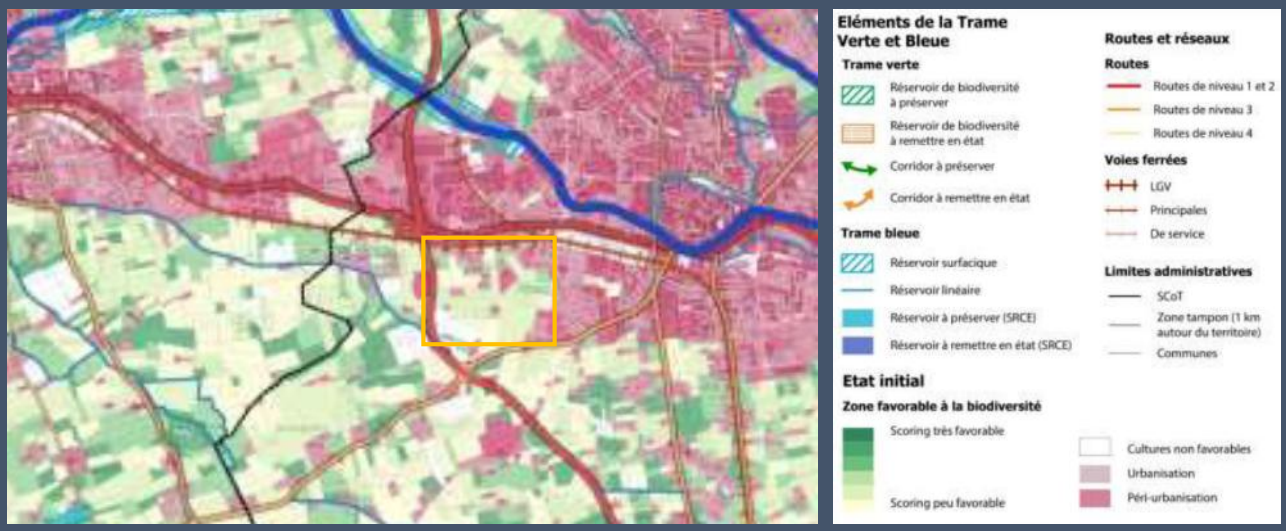
Localisation des secteurs de développement dédiés aux activités économiques



Réalisation TERCIA Consultants, avril 2017, mise à jour octobre 2018

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de vie de Cavaillon – Coustellet – l'Isle-sur-la-Sorgue, la commune est identifiée comme un pôle structurant. Concernant l'activité économique, la commune est classée comme une polarité économique de rang 2 avec une capacité foncière totale de 27,5 ha. Parmi cette capacité foncière, le SCoT offre une capacité foncière comprise entre 10 et 25 ha pour le secteur de la Barthalière, concernée par la présente modification de droit commun n°3.

Au niveau des prescriptions pour la préservation de l'environnement, le secteur des Chasséens – Barthalière n'est pas concerné par des éléments constitutifs de la trame verte et bleue au regard du SCoT. La zone est majoritairement peu favorable à la biodiversité et aucun corridor écologique vert et bleu n'est à préserver ou à remettre en état à proximité du site.



Concernant la préservation de l'agriculture, le présent secteur est identifié comme un espace agricole péri-urbain à proximité directe de l'enveloppe urbaine existante.

Au regard de la localisation du site et des prescriptions relatives au développement de l'activité économique sur le bassin de vie Cavaillon – Coustellet – Isle-sur-la-Sorgue, le PLU est compatible avec le SCoT en vigueur.

Programme Départemental de l'Habitat

Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) 2016/2022 du Vaucluse fixe des objectifs de production de logements afin de répondre aux besoins du département. Ces objectifs sont déclinés spécifiquement à l'échelle des différents bassins d'habitat.

Les orientations générales du PDH :

- Maintenir l'attractivité résidentielle du département ;
- Rééquilibrer la production de logements pour l'adapter aux besoins et aux capacités financières des ménages ;
- Relancer le développement de logements locatifs à loyer maîtrisé de manière adaptée dans les différents territoires du département ;
- Mobiliser en priorité les potentiels dans l'habitat privé existant, notamment dans les centres anciens ;
- Anticiper et répondre au vieillissement de la population ;
- Faire de l'habitat un levier fort du développement durable du département ;
    - Lier développement économique et résidentiel ;
    - Maitriser et optimiser la ressource foncière ;
- Contribuer à l'aménagement équilibré du territoire départemental à travers une approche par polarités.

L'Isle-sur-la-Sorgue appartient au Bassin de la Vallée du Calavon, considéré comme un bassin attractif comptant une population d'environ 108 000 habitants comptant une croissance démographique relativement stable et sensiblement supérieure à la moyenne départementale. Le marché immobilier dynamique est globalement tendu, mais avec de fortes disparités territoriales. Par ailleurs, le bassin affiche un fort impact lié à la présence des résidences secondaires, correspondant à une économie tournée vers le résidentiel. L'Isle – sur-la-Sorgue appartient à l'est du secteur, plus particulièrement au zonage « B1 » qui comprend également Cavaillon, Robion ainsi que Le Thor. Ces communes ne disposent pas de PLH et sont donc considérées comme à enjeux fort de développement d'offres neuves abordables compte tenu de la tension s'exerçant sur ces marchés immobiliers. Cet enjeu apparait particulièrement fort sur le secteur l'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor, compte tenu de la forte pression démographique qu'il connait.

Les orientations pour le bassin sont :

- **Agir pour la revitalisation des centralités (Apt, Cavaillon) par l'habitat**, notamment afin d'attirer des ménages plus aisés assurant la mixité sociale ;
- **Développer des programmes neufs de locatif abordable financièrement, adaptés au contexte des différentes parties du bassin** ;
- La prise en compte du vieillissement de la population, afin de développer des réponses habitat innovantes ;
- **L'appui à la mise en place de stratégies habitat intercommunales**, à travers l'outil PLH pour les deux EPCI composant le bassin.

La présente procédure de modification vise à l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs de projet pour le développement de l'activité économique et commerciale. La présente procédure n'aura pas d'incidence sur l'habitat et est de facto compatible avec le Programme Départemental de l'Habitat du

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Révisé tous les 6 ans, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée fixe les grandes orientations d'une bonne gestion de l'eau et des milieux aquatiques sur les bassins versants du Rhône, de ses affluents et des fleuves côtiers formant le grand bassin Rhône-Méditerranée.

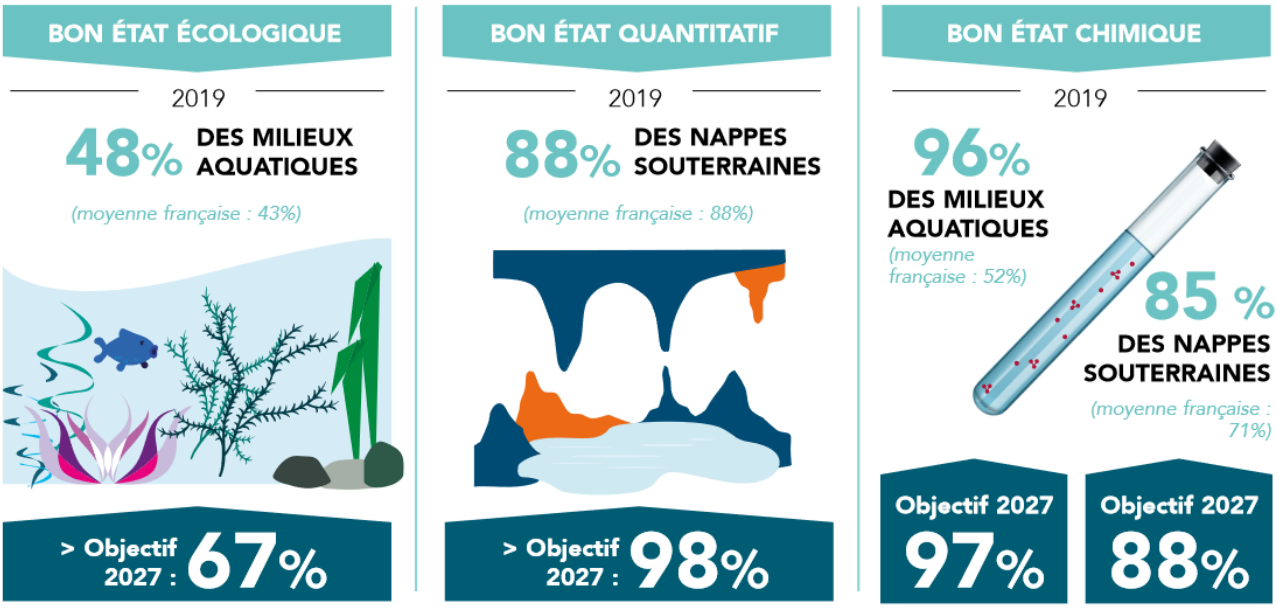
Pour sa dernière version approuvée le 18 mars 2022, les acteurs de l'eau des territoires (structures locales de gestion de l'eau, collectivités, chambres consulaires, associations, etc.) ont été étroitement associés à l'élaboration des documents, aux différentes étapes de concertation technique et politique et de consultation.

Le public et l'ensemble des acteurs ont notamment contribué à la réflexion dans le cadre des consultations sur les grands enjeux du bassin de novembre à mai 2019 puis sur les projets de SDAGE et de programme de mesures de mars à août 2021.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée a défini 9 orientations fondamentales :

- Adaptation au changement climatique : privilégier les approches préventives devant les approches curatives anticipées ;
- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- Enjeux sociaux et économiques : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- Gestion locale et gestion intégrée des enjeux : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- Lutte contre les pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;
- Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- Equilibre quantitatif : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Pour chaque orientation, le SDAGE met en œuvre des mesures et dispositifs favorisant l'amélioration de la qualité des eaux afin d'obtenir les résultats suivants à l'issue du plan 2022 – 2027 (Source : plaquette de présentation du SDAGE) :



L'objectif du projet de SDAGE est de préserver et de restaurer la ressource en eau et les milieux aquatiques, en déclinaison de la directive-cadre européenne sur l'eau. Sa plus grande ambition est d'augmenter d'au moins 20 points de pourcentage les milieux aquatiques en bon état écologique en 2027 par rapport à l'état évalué en 2019, soit un objectif de 67 %.

Pour rappel, Le bon état permet notamment aux milieux aquatiques de fournir à la population des services durables : fourniture d'eau, régulation des cycles hydrologiques (crues/sécheresses), pêche, baignade et loisirs nautiques, biodiversité. Il contribue à la préservation de la santé humaine.

Pour les eaux superficielles (rivières, plans d'eau, eaux littorales), l'évaluation du bon état repose sur deux composantes :

- L'état écologique, évalué essentiellement selon des critères biologiques (composition et structure des peuplements de poissons et d'invertébrés, de la flore aquatique) et des critères physicochimiques (azote, phosphore, consommation d'oxygène par la matière organique, etc.) ;
- L'état chimique, au regard du respect de normes de qualité environnementale des eaux pour 50 substances qualifiées de « prioritaires » et « prioritaires dangereuses » (pesticides, solvants chlorés, métaux, etc.).

Pour les eaux souterraines, le bon état est atteint si les critères de quantité (équilibre entre prélèvements et alimentation de la nappe) et de qualité chimique de l'eau sont respectés.

La Modification de droit commun n°3 du PLU n'impacte pas les objectifs et prescriptions du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027.

Les mesures intégrées au PLU dans le cadre de l'Evaluation environnementale du PLU approuvé en 2017 ne sont pas modifiées.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

La commune était couverte par le Plan de Gestion des Risques Inondation (P.G.R.I) Rhône Méditerranée 2016-2021, arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 7 décembre 2015.

Aujourd'hui le Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I) Coulon Calavon est en cours d'élaboration. Son périmètre concerne la plaine agricole située au sud de la commune.

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région PACA

Créé par la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015, ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050). Le projet de Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires a été arrêté lors de l'assemblée régionale du 18 octobre 2018.

Le 26 juin 2019, l'Assemblée régionale a voté le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui déploie la stratégie de la Région Sud pour 2030 et 2050, pour l'avenir des territoires. L'objectif de ce plan est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi.

Les objectifs du SRADDET :

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers agricoles 375 ha/an à horizon 2030
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050
- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien
- Une région neutre en carbone en 2050

- Une offre de transports intermodale à l'horizon 2022

Le SRADDET intègre certains schémas régionaux existants et notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE) et le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE).

Schéma Régional de Cohérence Ecologiques (SRCE) de PACA

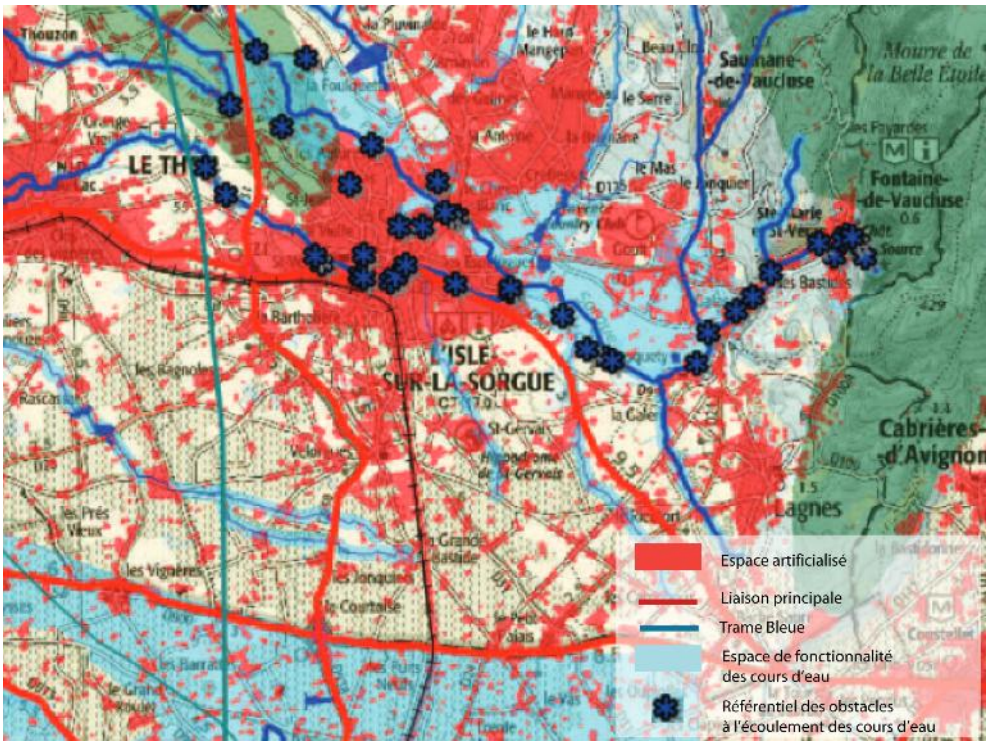
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces 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 (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) 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).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de "prise en compte", le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

Le SRCE a été arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014.

Extrait du SRCE sur le secteur de l'Isle-sur-la-Sorgue



Au regard du SRCE PACA, le secteur concerné par la présente procédure de modification de droit commun n°3 est situé à proximité d'espaces artificialisés ainsi qu'à proximité d'une liaison principale avec la RD 31.

Les espace de fonctionnalité des cours d'eau, les réservoirs de biodiversité et la trame bleue sont éloignés de la zone de projet classée actuellement en 2AUe.

La présente procédure de modification est compatible avec le Schéma Régionale de Cohérence Ecologique de la région PACA puisque les deux secteurs se situent en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques verts et bleus.

Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) de PACA

Les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Energie sont élaborés en application de la loi Grenelle 2 et remplacent le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA). Le SRCAE de la région PACA a été approuvé par le conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et approuvé par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Il permet de définir à l'horizon 2020-2030-2050, les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Document d'orientation stratégique, le SRCAE est décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent. Il a défini les objectifs suivants :

- Réduire les consommations d'énergie ;
- Développer la production d'énergie renouvelable ;
- Réduire les émissions des Gaz à Effet de Serre (GES) ;
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques.

La Modification du PLU ne porte pas atteinte aux objectifs du SRCAE puisque les orientations du PADD du PLU ne sont pas modifiées.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – Isle-sur-la-Sorgue

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – Isle-sur-la-Sorgue a été approuvé par délibération en comité syndical en date du 09 juin 2022. Le présent PCAET porte sur la mise en place de 32 actions qui répondent à 5 objectifs stratégiques qui sont les suivants :

- **Objectif stratégique n°1 :** Réduire les consommations d'énergie et améliorer la qualité de l'air
- **Objectif stratégique n°2 :** Produire et utiliser des énergies renouvelables et de récupération
- **Objectif stratégique n°3 :** Développer une économie locale et circulaire
- **Objectif stratégique n°4 :** S'adapter au changement climatique, séquestrer le carbone et préserver la biodiversité
- **Objectif stratégique n°5 :** Mobiliser les citoyens

La présente procédure de modification de droit commun n°3 est compatible avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial du bassin de vie Cavaillon-Coustellet-Isle-sur-Sorgue.

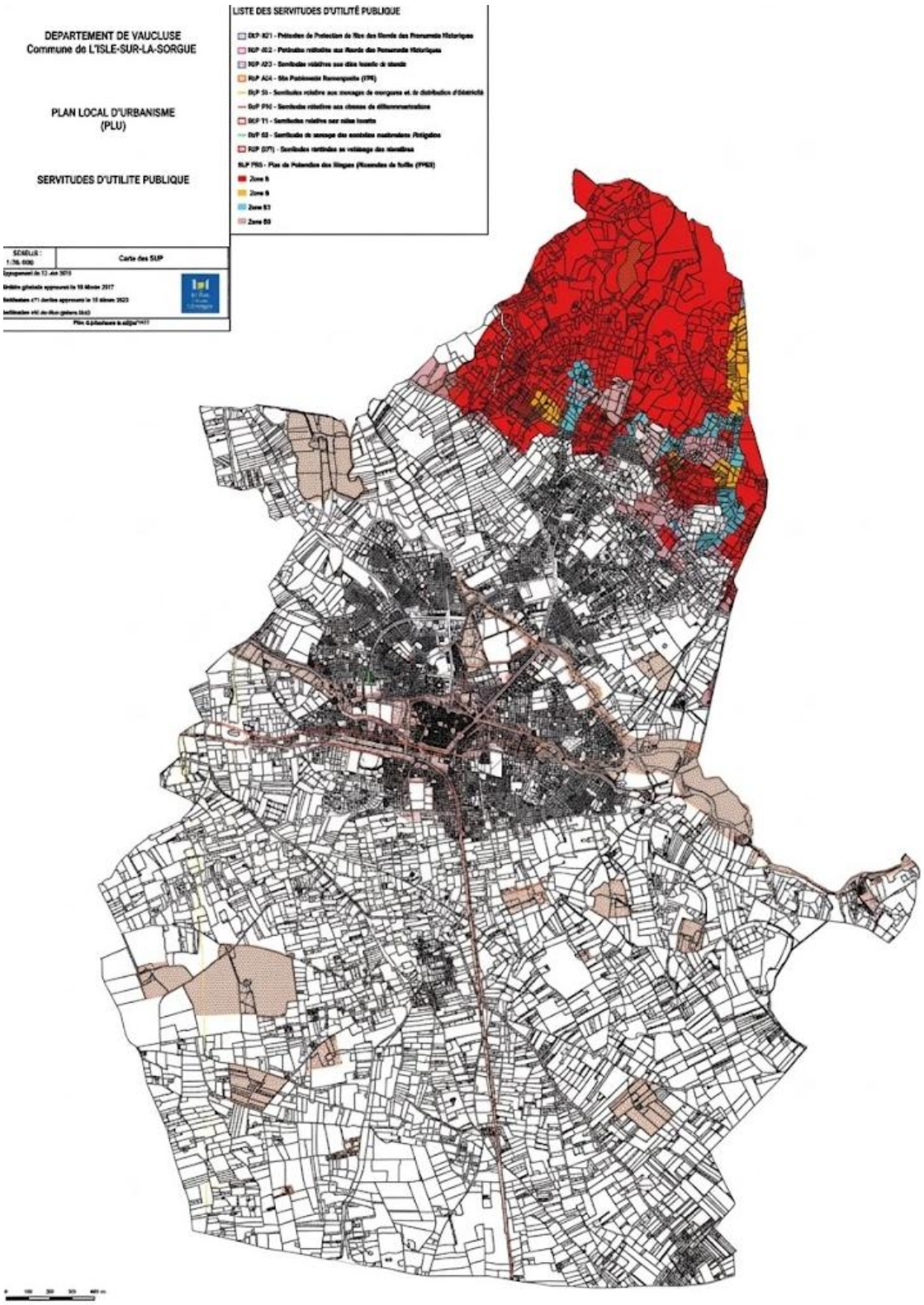
SERVITUDES S'IMPOSANT AU DOCUMENT D'URBANISME

Les servitudes s'imposant au document d'urbanisme sont les suivantes :

Nom	Référence législative	Acte instituant la servitude	Responsable de la servitude
A2 Servitudes pour la pose de canalisations souterraines d'irrigation	Instituées en application des articles 128-7 et 128-9 du code rural ; Articles devenus L.152-6 du code rural.	Décret du 13-06-1961 Décret du 14-10-1991	Association syndicale du canal de l'Isle
A3 Servitudes pouvant être rendues applicables aux terrains riverains des canaux d'irrigation et émissaires d'assainissement des terres.	Instituées en application des articles 128-6 et 138-1 du code rural ; Articles devenus L.152-7 et 152-13 du code rural.	Décret impérial du 10-01-1849. Arrêté préfectoral du 15-03-1859.	Association syndicale du canal de l'Isle Association syndicale du canal de Carpentras
AC1 Servitude de protection des monuments historiques (classés et inscrits)	Mesure de classement et d'inscription prises en application des articles 1er à 5 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques avec l'indication de leur étendue. Périmètres de protection éventuellement délimités par décrets en Conseil d'Etat en application de l'article 1er((alinéas 2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques classés ou inscrits. Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1er et 13 bis de la loi du 31 décembre 1913.		STAP
	Classement MH Eglise paroissiale ND des Anges	Arrêté du 04-04-1911	
	Classement MH Hôpital Hospice	Arrêté du 25-04-1969	
	Inventaire MH abris préhistorique	Arrêté du 24-06-1968	
	Inventaire MH ancien grenier public	Arrêté du 15-05-1974	
	Inventaire MH Hôpital Hospice	Arrêté du 29-04-1969	
	Inventaire MH 51-53 Carnot	Arrêté du 17-05-1974	
	Inventaire MH rue Denfert-Rochereau	Arrêté du 21-12-1984	
	Inventaire MH hôtel Campredon	Arrêté du 02-03-1979	
	Inventaire MH rue Ledru-Rollin	Arrêté du 24-04-1961	
	Inventaire MH Hôtel de Palerme	Arrêté du 16-03-1977	
	Inventaire MH Place de la liberté parcelle CP 154	Arrêté du 03-05-1974	
	Inventaire MH Ancien cimetière juif	Arrêté du 30-06-2008	
	Inventaire MH Chapelle Saint-Andéol de Velorgues	Arrêté du 06-09-2016	
	Inventaire MH Plafond de gypserie l'ancien cinéma	Arrêté du 16-06-2011	
	Inventaire MH Chapelle des Pénitents blancs	Arrêté du 22-10-2022	
	Inventaire MH Charité	Arrêté du 24-06-2020	
	Inventaire MH Pénitents Bleus	Arrêté du 29-05-2018	
	Inventaire MH immeuble Beaucaire	Arrêté du 28-02-2022	
	Hôtel Dieu extension monument historique	Arrêté du 20-10-2021	
	PDA L'Isle sur la sorgue n°1,2,3 et 4	Délibération de l'autorité compétente du 14-12-2021	
AC2 Servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits	Sites inscrits ; Sites classés ; Zones de protection des sites créées en application de l'article 17 de la loi du 2 mai 1930 modifiée (Article abrogé par l'article 72 de la loi n°83-8).	Décret du 28-02-1979	STAP
AC4 Site Patrimonial Remarquable	Site Patrimoniaux Remarquables en application de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine.	Approuvé le 10-02-2021	STAP

I4 Périmètres de servitude relative à l'établissement des canalisations électriques Lignes électriques 225 KV Mouissones – Plan d'Orgon	Servitudes en application des articles 12 et 12 bis de la loi du 15 juin 1906 modifiée ; de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 ; de l'article 35 de la loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée ; de l'article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964.	Décret du 14-10-1991	RTE
INT1 Servitudes au voisinage des cimetières	Instituées par l'article L.361-1 du code des communes (Article abrogé, voir l'article L.2223-1 du code général des collectivités territoriales) ; l'article L.361-4 du code des communes (Article abrogé, voir l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales).	Décret du 24-02-1986	ARS
PM1 Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles	Institué par l'article 5-1 al.1er de la loi n°82-600 du 13-07-1982. Code de l'environnement art L.562-1 à L.562-9. Décret n°2011-765 du 28-6-2011. Code de l'environnement art R.562-2 à R.562-10.	Arrêté préfectoral du 03-12-2015	DDT
PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques Câble régional n°1212 Avignon - Cavaillon	Instituées en application des articles L.45-1 et L.48 du code des postes et des communications électroniques.	Arrêté du 07-12-1979	France Télécom
T1 Servitudes relatives aux chemins de fer Avignon Miramas par Cavaillon Servitudes de visibilité sur les voies publiques	Instituées par : la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques (article abrogé, voir l'article L.114-6 du code de la voirie routière)	Décret du 22-03-1942	SNCF
Servitude de libre passage des agents et des engins mécaniques en bordure des cours d'eau	Instituées en application des articles : - L.211-7, L.212-2-2, L.215-15, L. 215-16, L.215-18 du Code de l'environnement - L.151-43 et R.151-51 du Code de l'urbanisme	Arrêté préfectoral du 24-12-2015 portant Déclaration d'Intérêt Général pour les travaux d'entretien des cours d'eau du bassin versant des Sorgues et du Canal de Vaucluse.	DDT du Vaucluse (services Police de l'eau) Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues et ses ayants droits

Cartographie des Servitudes d'Utilité Publique sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue



La Modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue conduit à l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs pour le développement de l'activité économique. La présente procédure de modification n'impacte pas les servitudes d'utilité publique inscrites sur le territoire communal.

JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE

Contexte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

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.

Le SCOT approuvé le 19 décembre 2012 prévoyait l'implantation de trois zones de développement économique :
- Au lieu-dit Saint Joseph sur la commune du Thor
- Route de Caumont sur la commune de L'Isle sur la Sorgue
- Au lieu-dit Moulin rouge sur la commune de Châteauneuf de Gadagne.

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 :
- La commercialisation ZA St Joseph au Thor a été rapide et à ce jour 90% des terrains sont vendus ;
- L'inventaire des ZAE réalisé conformément au II de l'article 220 de 1a 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 ;

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.

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.

Les capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées

La Communauté de Communes Pays de Sorgues Monts de Vaucluse a approuvée le 22 juin 2023 l'inventaire des zones d'activités économique sur l'ensemble du territoire.

À l'échelle du territoire intercommunal, les 14 zones d'activités économiques recensées totalisent 185,8 hectares répartis en 390 unités foncières. Au sein de l'ensemble de ces quatorze zones, le taux de vacance global apparaît modéré avec 5,6 % d'unités foncières entièrement vacantes et 2,8 % partiellement vacantes. Bien que ce taux de vacance avoisinant les 8,5% semblent important, ce pourcentage est à nuancer. En effet, sur les 14 zones analysées, 5 affichent un taux de vacance nul et sont donc entièrement saturées :

- Blanche Fleur (Châteauneuf-de-Gadagne) ;
- Les Taillades (Châteauneuf-de-Gadagne) ;
- Moulin Rouge (Châteauneuf-de-Gadagne) ;
- Rousselot (Isle-sur-la-Sorgue) ;
- Les Jonquiers (Isle-sur-la-Sorgue).

La zone d'activités économiques de Saint-Joseph, mis en commercialisation lors du lancement de l'inventaire des ZAE approuvé en juin 2023, est encore en cours de développement. Il reste encore 3 lots à commercialisés sur les 60 lots initiaux.

Au regard de ces éléments, il apparaît clairement que l'offre foncière disponible au sein des ZAE existantes est insuffisante pour répondre aux besoins de développement économique de la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue et, plus largement, du territoire intercommunal. La création d'une nouvelle zone d'activité économique, identifiée au PADD du PLU communal et inscrite dans les orientations du SCoT en vigueur, répond ainsi à un besoin à l'échelle intercommunale.

Zone d'activité	Surface totale (ha)	Nombre unités foncières	Nombre entreprises	% unités foncières entièrement vacantes	% unités foncières partiellement vacantes	Vacance totale en ha	Statut de la vacance
Châteauneuf-de-Gadagne							
Blanche Fleur	1,4	2	4	0%	0%	0 ha	Pleinement occupée
Les Matouses	17,3	33	19	6,1%	3%	1,5 ha	Vacance partielle
Les Taillades	6,2	2	1	0%	0%	0 ha	Pleinement occupée
Moulin Rouge	5,3	3	1	0%	0%	0 ha	Pleinement occupée
	30,2	**40**	**25**				
L'Isle-sur-la-Sorgue							
La Grande Marine	36,4	63	51	11,1%	3,2%	5 ha	Vacance significative
Rousselot	13,2	9	1	0%	0%	0 ha	Pleinement occupée
Barthalière-Ferrailles	9,3	63	49	3,8%	4,8%	0,8 ha	Vacance partielle
La Petite Marine	20,1	20	22	15%	5%	4 ha	Vacance significative
Les Théologiens	4,7	31	31	3,2%	3,2%	0,3 ha	Vacance partielle
Les Jonquiers	2,7	9	7	0%	0%	0 ha	Pleinement occupée
	86,4	**195**	**161**				
Le Thor							
La Cigalière	29,8	53	59	7,5%	3,8%	3 ha	Vacance significative
Saint Louis	8,9	34	44	2,9%	0%	0,2 ha	Vacance partielle
Saint Véran	13,9	51	45	3,9%	2%	0,8 ha	Vacance partielle
Saint Joseph	16,6	17	14	En cours de commercialisation lors de l'inventaire des ZAE			
	69,2	**155**	**162**				
TOTAL	**185,8**	**390**	**348**	**5,6%**	**2,8%**	**14,88 ha**	

Sur les 185,8 ha de zones d'activités économiques, le potentiel foncier restant en dents creuses et en dents creuses est inférieur à 15 ha. Celui-ci est réparti sur l'ensemble des quatorze zones d'activités économiques de l'intercommunalité.

Pleinement occupée	*Taux de vacance nul – aucune disponibilité foncière*
Vacance partielle	*Vacance limitée – disponibilités restreintes, inadaptées à de nouveaux projets d'envergure*
Vacance significative	*Taux de vacance élevé en surface mais souvent sur des terrains contraints ou en mutation*
En cours de commercialisation	*Zone récente dont les lots sont en cours de cession – non disponible*

2. Modification des pièces règlementaires

Modification des pièces règlementaires 33

Rappel de l'objet de la procédure34

Point 1 de la modification : ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AUe sur le secteur des chasséens 37

Point 2 de la modification : ouverture à l'urbanisation de la partie nord-est de la zone 2AUe 50

RAPPEL DE L'OBJET DE LA PROCEDURE

Rappel du contexte de la procédure

La présente procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Isle-sur-la-Sorgue porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe pour la création de deux secteurs spécifiques visant au développement de l'activité économique :

- **Secteur au sud de la zone 2AUe (point 1 de la modification) :** Ce secteur, d'une superficie de 13,5 ha, vise à l'accueil d'un pôle d'activités économiques. Le présent secteur se nomme « Les Chasséens ».
- **Secteur au nord-est de la zone 2AUe (point 2 de la modification) :** Ce secteur, d'une superficie de 5,83 ha, est actuellement en partie urbanisé avec un usage mixte (résidentielle, économique, artisanal). L'objectif, au travers du reclassement de ce secteur, est de permettre le raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement en profitant du raccordement qui va se réaliser pour le secteur des Chasséens. Le second objectif est de réaffirmer la volonté d'un développement économique sur cette zone en permettant le développement des constructions à vocation d'activités économiques et commerciales.

Motivation pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin de vie de Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue approuvé le 19 décembre 2012 prévoit la possibilité d'implantation de 3 zones de développements économiques sur le territoire de la CCPSMV.

Ces zones sont localisées :

- Au lieu-dit Saint Joseph sur la commune du Thor ;
- Route de Caumont, au lieu-dit la Barthalière sur la commune de L'Isle sur la Sorgue ;
- Au lieu-dit Moulin rouge sur la commune de Châteauneuf de Gadagne.

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de vie de Cavaillon – Coustellet – l'Isle-sur-la-Sorgue, la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est identifiée comme un pôle structurant. Concernant l'activité économique, la commune est classée comme une polarité économique de rang 2 avec une capacité foncière totale de 27,5 ha pour le développement de ces activités. Parmi cette capacité foncière, le SCoT offre une capacité foncière comprise entre 10 et 25 ha pour le secteur de la Barthalière, concernée par la présente modification de droit commun n°3.

La présente modification vise à l'ouverture de 13,58 ha pour la création d'un projet d'ensemble sur le secteur des Chasséens (point 1 de la modification de droit commun n°3) et une ouverture de 5,83 ha pour permettre le raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement et de permettre le développement d'activités économiques sur les espaces non urbanisés restants représentant une superficie d'environ 1,5 ha (point 2 de la modification de droit commun n°3).

Au niveau des PLU communaux, les terrains concernés ont été classés en zone d'urbanisation future à vocation économique (2AUe).

Les différentes procédures administratives de création du pôle d'activités Saint-Joseph du Thor ont abouti.

L'ensemble des lots industriels, artisanaux ou tertiaires ont été commercialisés sur ce pôle d'activités.

Fort de ce constat et compte-tenu des délais relativement importants pour mener les procédures administratives de création de zones d'activités, il est proposé de mettre en œuvre le nouveau pôle d'activités sur le secteur dit des « chasséens » prévu au SCOT et identifié au PLU de L'Isle sur la Sorgue au lieu-dit la Barthalière, dans le prolongement de la zone d'activités les théologiens, route de Caumont.

Le présent projet des Chasséens, inscrit sur une superficie totale de 13,58 ha, fera l'objet d'un projet dont l'objectif sera de répondre aux objectifs suivants :

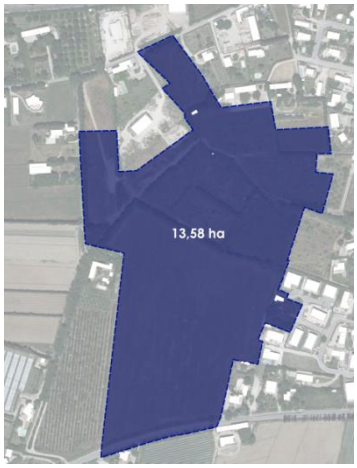
- Réaliser un programme de pôle d'activités à destination des entreprises et favoriser ainsi le développement économique du bassin de vie,
- Élaborer un projet d'aménagement de qualité.
- Concevoir une opération d'aménagement qui intègre les principes de développement durable.
- Réaliser les aménagements paysagers, hydrauliques, routiers nécessaires au développement du secteur.

La présente procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Isle-sur-la-Sorgue prévoit également l'ouverture à l'urbanisation de la partie au Nord de cette zone, aux abords de la route de Caumont. Cette zone, actuellement urbanisé sur une grande partie du site (4,33 ha d'espaces urbanisés par des constructions à vocation d'habitations ou économiques), est ouverte pour permettre le raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement en lien avec le déploiement des réseaux sur le secteur des Chasséens. Les espaces non-urbanisés encore disponibles sur le site seront dédiés à l'accueil de constructions à vocation d'activités économiques et commerciales (superficie d'environ 1,5 ha).

Pièces du PLU concernées par la modification de droit commun n°3

La présente procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Isle-sur-la-Sorgue vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe au travers de deux points de modification.

Point 1 de la modification



Le point 1 de la modification vise à ouvrir à l'urbanisation la partie sud de la zone 2AUe afin de permettre la réalisation d'un pôle d'activités qui fait l'objet d'un projet. Afin de permettre cette ouverture à l'urbanisation, la procédure vise la modification des pièces suivantes :

- Modification du zonage avec la création d'une zone 1AUz relative à l'accueil de constructions et installations destinées à l'activité économique pour le secteur des Chasséens ;
- Modification du règlement écrit pour la création d'un règlement écrit spécifique à cette nouvelle zone 1AUz ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Chasséens

Point 2 de la modification

Le point 2 de la modification vise à ouvrir à l'urbanisation la partie nord-est de la zone 2AUe sur le secteur du « chemin des cinq cantons » afin de permettre la reconnaissance des constructions déjà existantes, de permettre le raccordement aux réseaux et de prévoir le développement d'activités économiques sur les parcelles non urbanisées du secteur. Afin de permettre cette ouverture à l'urbanisation, la procédure vise la modification des pièces suivantes :

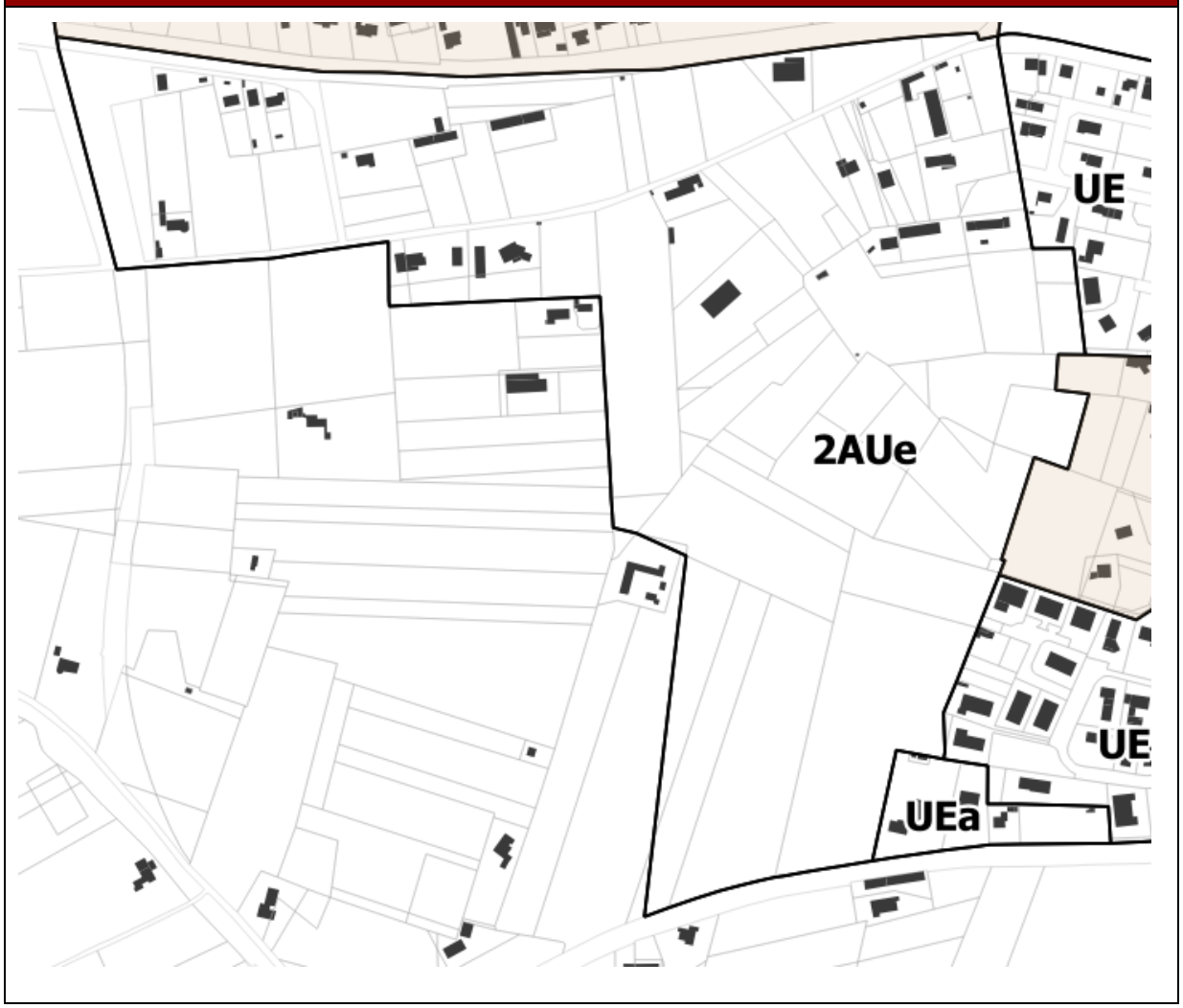
- Modification du zonage avec la création d'une zone 1AUe qui permettra uniquement l'accueil de constructions et installations destinées à l'activité économique pour le secteur des Chasséens ;
- Modification du règlement écrit pour la création d'un règlement écrit spécifique à cette nouvelle zone 1AUe ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du chemin des cinq cantons.

POINT 1 DE LA MODIFICATION : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA PARTIE SUD DE LA ZONE 2AUE SUR LE SECTEUR DES CHASSEENS

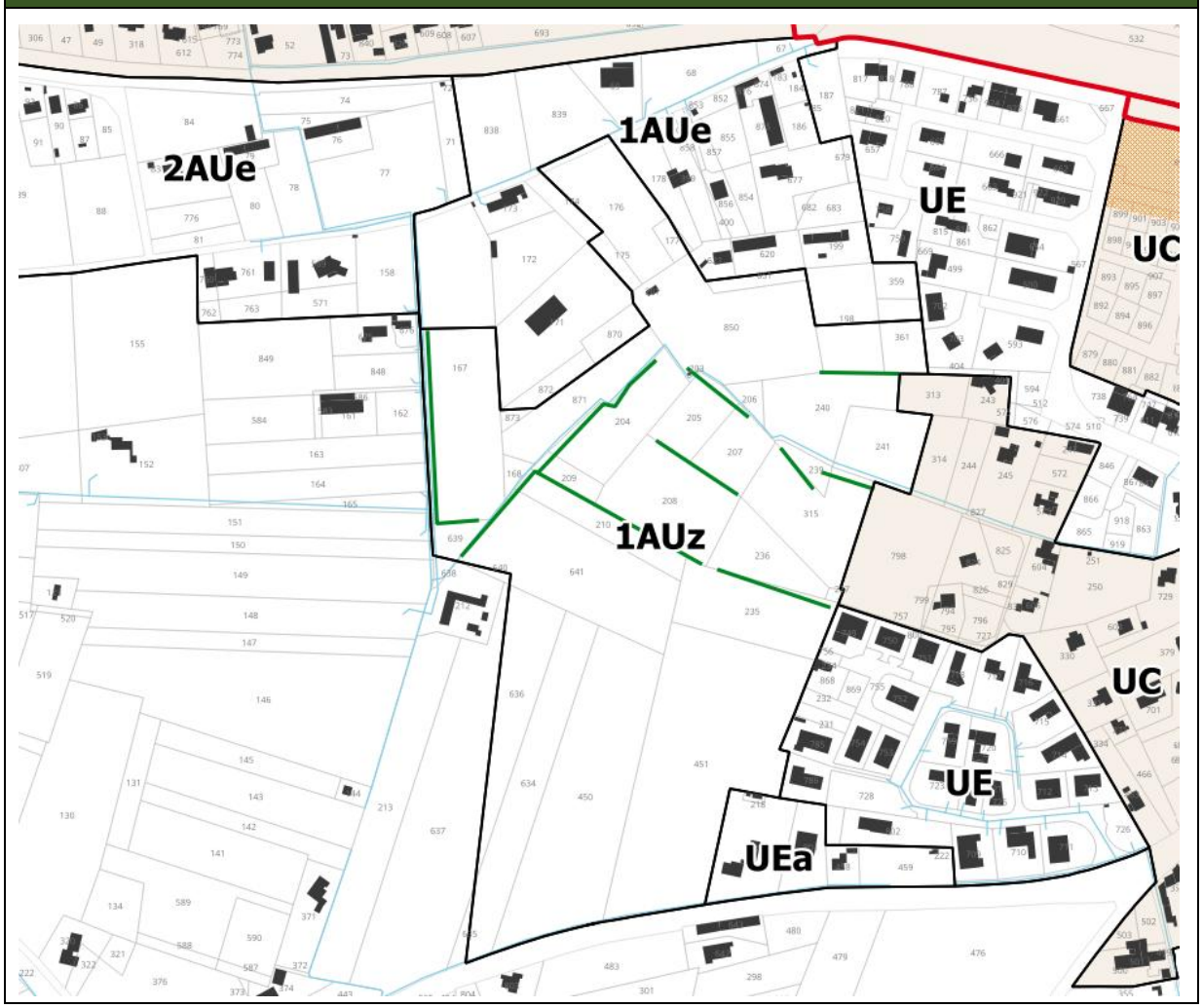
Modification du zonage

Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone, la présente procédure de modification prévoit le reclassement d'une partie de la zone 2AUe en zone 1AUz sur le périmètre de projet des Chasséens sur une superficie globale de 13,58 ha. Le zonage vise également à la préservation des alignements de haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Zonage avant modification



Zonage après modification



Modification du règlement écrit

Modification 1 du règlement écrit :

La création d'une nouvelle zone « 1AUz » entraine donc une modification du règlement écrit pour permettre la création de cette zone des Chasséens. La présente procédure prévoit donc la rédaction d'une nouvelle zone dans le règlement écrit avec des règles qui seront adaptées au regard du projet porté sur le secteur.

Règlement applicable à la zone 1AUz

La zone 1AUz est une zone peu ou non équipé destinés à l'accueil d'un pôle d'activités économiques. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les constructions au sein de la zone devront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRi) par le Coulon-Calavon et est également couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. 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.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AUz 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions agricoles et forestières
- Les constructions destinées à l'hôtellerie
- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

Article 1AUz 2 - occupations et utilisations admises sous conditions

Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par un aléa faible. Pour l'aléa résiduel sur le secteur des Sorgues, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,50 mètre au-dessus 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 et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m en aléa faible et +0,50 m en aléa résiduel. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUz 3 - accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobile à grand gabarit

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

Article 1AUz 4 -desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense contre l'incendie:

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

Assainissement

a/ Eaux usées

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

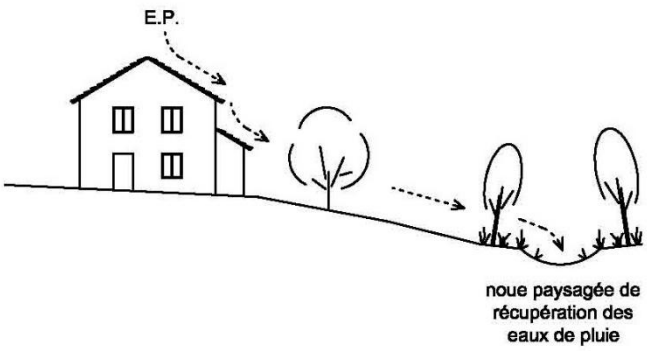
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement à solliciter auprès du service compétent (CCPSMV).

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus : noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



Réseaux divers

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisé en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Article 1AUz 5 - caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AUz 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

Article 1AUz 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUz 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autre d'au moins 5 mètres.

Article 1AUz 9 - emprise au sol

Sa définition est décrite dans l'article 17 des dispositions générales.

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUz 10 - hauteur des constructions

Zone UEspr2 et le sous-secteur UEspr2 :

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur maximum de 15 m à l'égout du toit.

Lorsque leurs caractéristiques l'imposent, certains éléments techniques pourront excéder ces hauteurs : antennes, cheminées, pylône, dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables…

Des adaptations pourront être admises pour les impératifs liés aux caractéristiques des bâtiments techniques et pour certaines superstructures industrielles.

Article 1AUz 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Façades :

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Clôtures :

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales. Les clôtures devront être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles devront être composées d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,50 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Divers :

L'intégration des panneaux solaires photovoltaïque se fera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

Afin de limiter leur impact visuel, les éléments techniques ou tout autre élément accolé au bâtiment doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Si des onduleurs photovoltaïques devaient être placés en façade à l'extérieur des bâtiments, ils seront protégés par un habillage minimisant leur impact visuel.

Article 1AUz 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les besoins minimums sont fixés comme suit :

- Pour les commerces et activités de services : 1 place pour 30m² de surface de vente,

- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,

- Pour les constructions destinées à l'industrie, aux entrepôts et aux équipements publics d'intérêts collectifs : le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin de l'établissement.

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

Article 1AUz 13 - espaces libres et plantations

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

1 - Les espaces verts ou jardins sont obligatoires pour tout projet nouveau et pour tout projet sur et dans un bâtiment existant. Ils devront représenter au minimum **20 %** de la surface du terrain.

2 - Les arbres remarquables ou significatifs qui seront abattus pour les besoins d'une construction seront remplacés. Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.

3 - Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

4 - La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades,

- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement sur la surface totale du parking ou équipées d'ombrières photovoltaïques.

<u>Cas particuliers :</u>

- Les toitures terrasses ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie avec un débit de fuite calibré en fonction des prescriptions du schéma d'assainissement pluvial en vigueur.

- Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Modification 2 du règlement écrit :

Afin de permettre la préservation des alignements de haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les dispositions générales du règlement écrit sont modifiées. Ce point entraine une modification de l'article 4 des dispositions générales du règlement écrit du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue.

Règlement avant modification	Règlement après modification
Sur les documents graphiques figurent en outre : **Les emplacements réservés (ER)** Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation. **Les éléments paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage** Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 ("loi Paysage"), doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). **Les espaces boisés classés (EBC)** Le classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. **Le périmètre du PPRif** Le PPRif, approuvé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2015, est annexé dans sa totalité au PLU. **Les zones humides** Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures	les documents graphiques figurent en outre : **Les emplacements réservés (ER)** Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation. **Les éléments paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage** Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 ("loi Paysage"), doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). **Les alignements de haies, repérés sur le plan de zonage** Toute intervention sur ces alignements de haies nécessite une déclaration préalable, sauf travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques, d'entretien ou sanitaires, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. En cas de suppression d'un élément, le remplacement par un individu de même espèce est demandé. **Les espaces boisés classés (EBC)** Le classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. **Le périmètre du PPRif**

compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE. Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.	Le PPRif, approuvé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2015, est annexé dans sa totalité au PLU. **Les zones humides** Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE. Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

Création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe entraine la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur dont la programmation urbaine, paysagère et environnementale répond au projet d'ensemble des Chasséens.

Éléments de programmation écrits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Chasséens

Composantes urbaines et architecturales

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).

Le développement du secteur des Chasséens est programmé en deux phases : la phase 1 au Sud et la phase 2 au Nord. Le phasage de la zone devra respecter l'échéancier prévisionnel (p.46).

Afin de permettre une intégration urbaine et architecturale, le projet devra respecter les orientations suivantes :

- Les bâtiments devront privilégier des volumes fractionnés ;
- Les façades les plus visibles depuis la route de Caumont devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif ;
- Les variations de hauteur, retraits et séquences végétalisées devront permettre d'alléger les perceptions depuis l'espace public ;
- Les implantations devront préserver des respirations visuelles entre les constructions afin de maintenir une lecture ouverte du site.

Afin de ne pas produire une architecture uniforme mais de favoriser une cohérence d'ensemble à l'échelle du futur quartier d'activités, les constructions devront privilégier :

- Des matériaux sobres et durables ;
- Des teintes en harmonie avec les tonalités du paysage local ;
- Des façades travaillées limitant les effets de monotonie ;
- Une intégration soignée des enseignes et équipements techniques.

Les espaces techniques, locaux de stockage, dispositifs photovoltaïques, citernes et équipements de réseaux devront être intégrés dès la conception architecturale des bâtiments afin de réduire leur impact visuel.

Composantes paysagères

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 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. En limite de secteur avec les habitations à l'Est, un traitement paysager devra également être prévu avec la création de haies paysagères et/ou d'ouvrages de rétention paysager afin de permettre l'intégration paysagère de chaque construction au sein du site. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront préférentiellement être situés à l'Est, en limite avec les quartiers voisins ;
- Chacun des lots prévus au sein du secteur de projet devra être entouré de haies de moyenne grandeur qui seront idéalement implantées en avant des clôtures depuis les espaces publics et les voiries.

Composantes pour la préservation de la biodiversité

Le secteur de projet est concerné par de nombreux enjeux en matière de biodiversité qu'il conviendra de préserver. Le projet devra respecter les orientations suivantes :

- Préserver les zones humides ;
- Conserver l'arbre à cavité en limite ouest du secteur ;
- Créer des zones refuges pour la petite faune terrestre aux abords des futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Créer des gites à chiroptères et des nichoirs adaptés à l'avifaune présente sur le site s'ils sont compatibles avec les contraintes techniques de l'activité ;
- Préserver les haies de première grandeur qui présentent une fonction de coupe-vent. Toutes les constructions, installations et aménagements devront respecter un recul minimum de 5m par rapport à cette haie de première grandeur afin de préserver la faune protégée identifiée au sein de la haie ;
- Préserver et/ou remplacer les haies bocagères existantes qui marquent le paysage du site.

Les travaux d'aménagement du secteur devront être planifiés et exécutés conformément à un calendrier écologique adapté aux cycles biologiques des espèces présentes afin de réduire significativement les incidences sur les habitats naturels, la faune et la flore. À ce titre, les interventions devront être programmées en dehors des périodes sensibles identifiées par les inventaires écologiques.

Gestion de l'eau potable et de l'assainissement

- **Eau potable :** Lors de la commercialisation des lots, le projet devra être en compatibilité avec la disponibilité de la ressource en eau potable. Une attention particulière sera portée à la demande en eau afin de garantir l'adéquation de la ressource en eau avec les projets d'activités prévus.

- **Assainissement :** Une autorisation préalable du concessionnaire devra être réalisée pour tout rejet d'eaux usées industrielles. Un prétraitement sera obligatoire avant tout rejet d'eaux usées industrielles.

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).

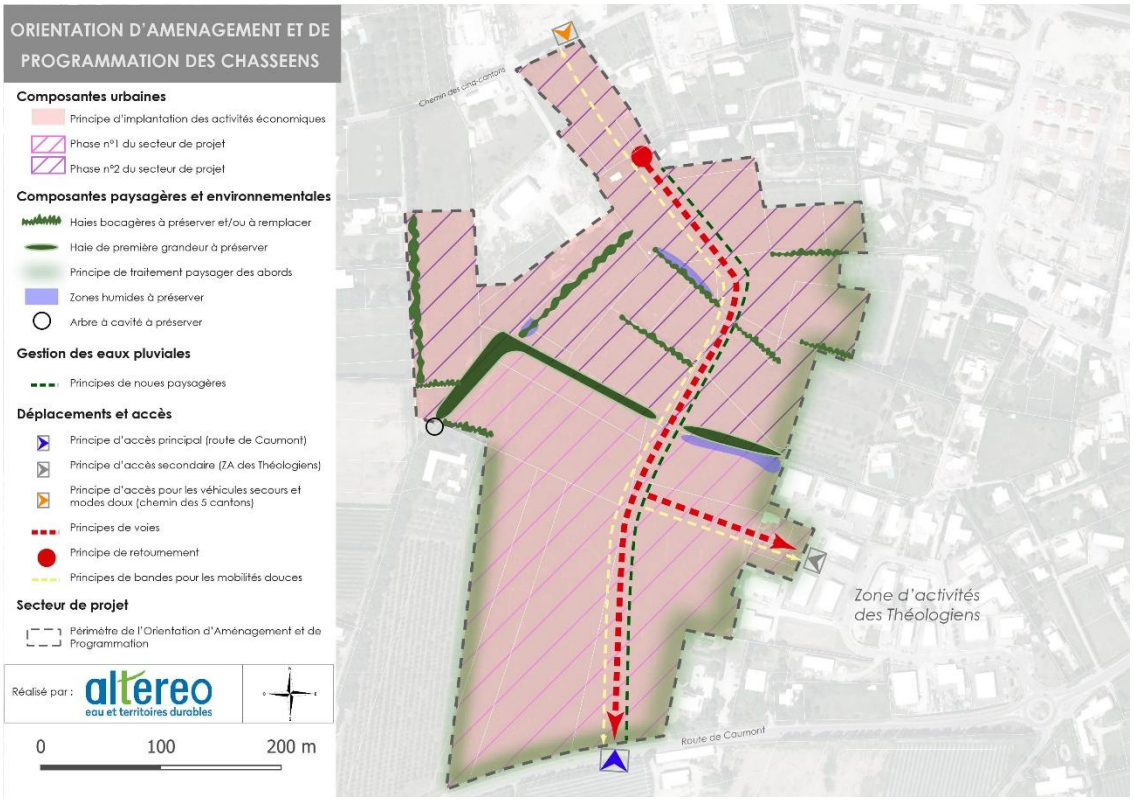
Stationnement

Le traitement des espaces de stationnement devra pleinement participer à la composition paysagère du projet. Les parkings devront intégrer des surfaces perméables lorsque cela est possible et limiter les effets de grandes surfaces minérales.

Orientation relative à la gestion de l'éclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée. Sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement, température de couleur chaude équipés d'un dispositif d'extinction nocturne. Les halogènes et les néons sont interdits.

Cartographie de la programmation sur le secteur des Chasséens

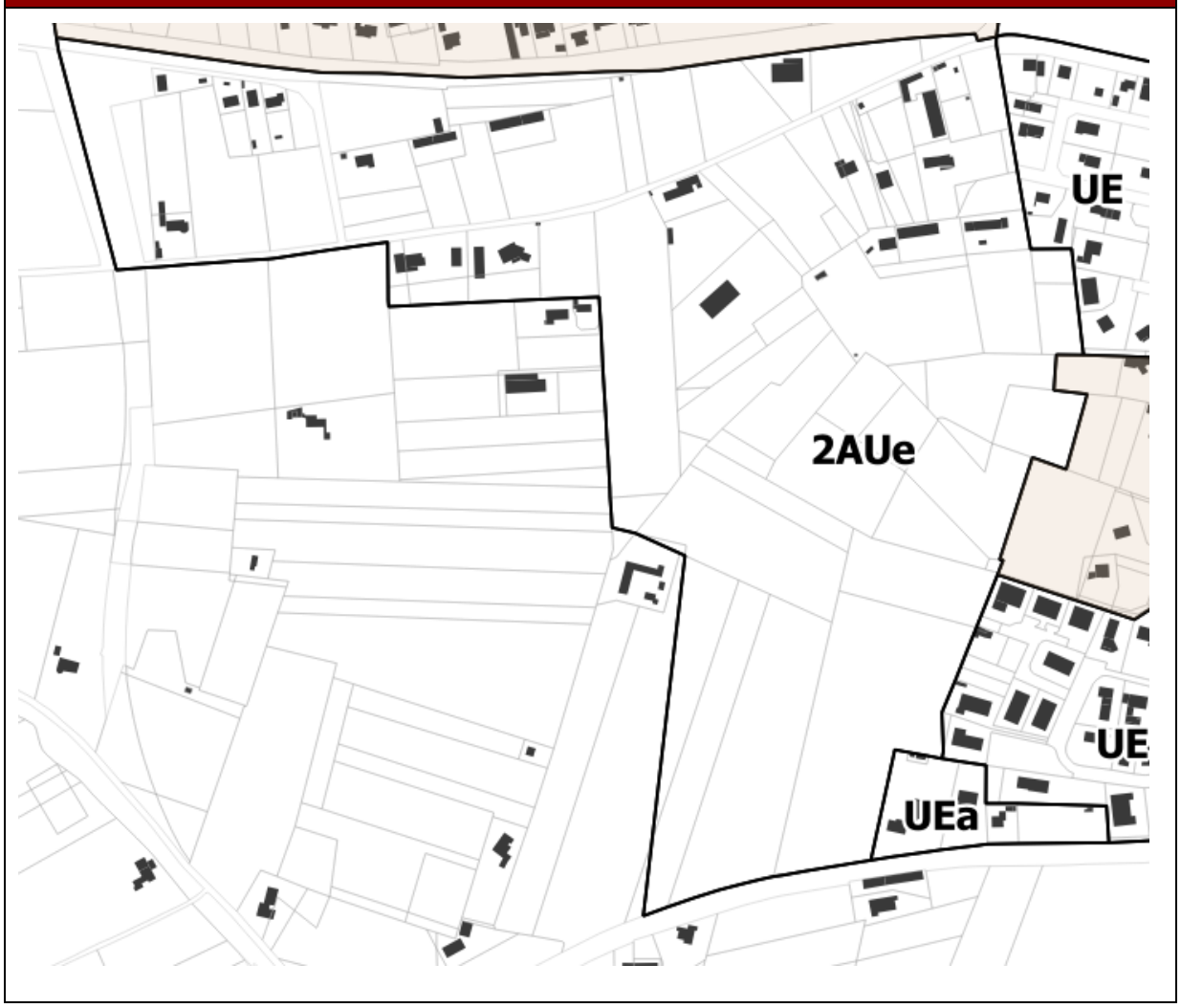


POINT 2 DE LA MODIFICATION : OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA PARTIE NORD-EST DE LA ZONE 2AUE

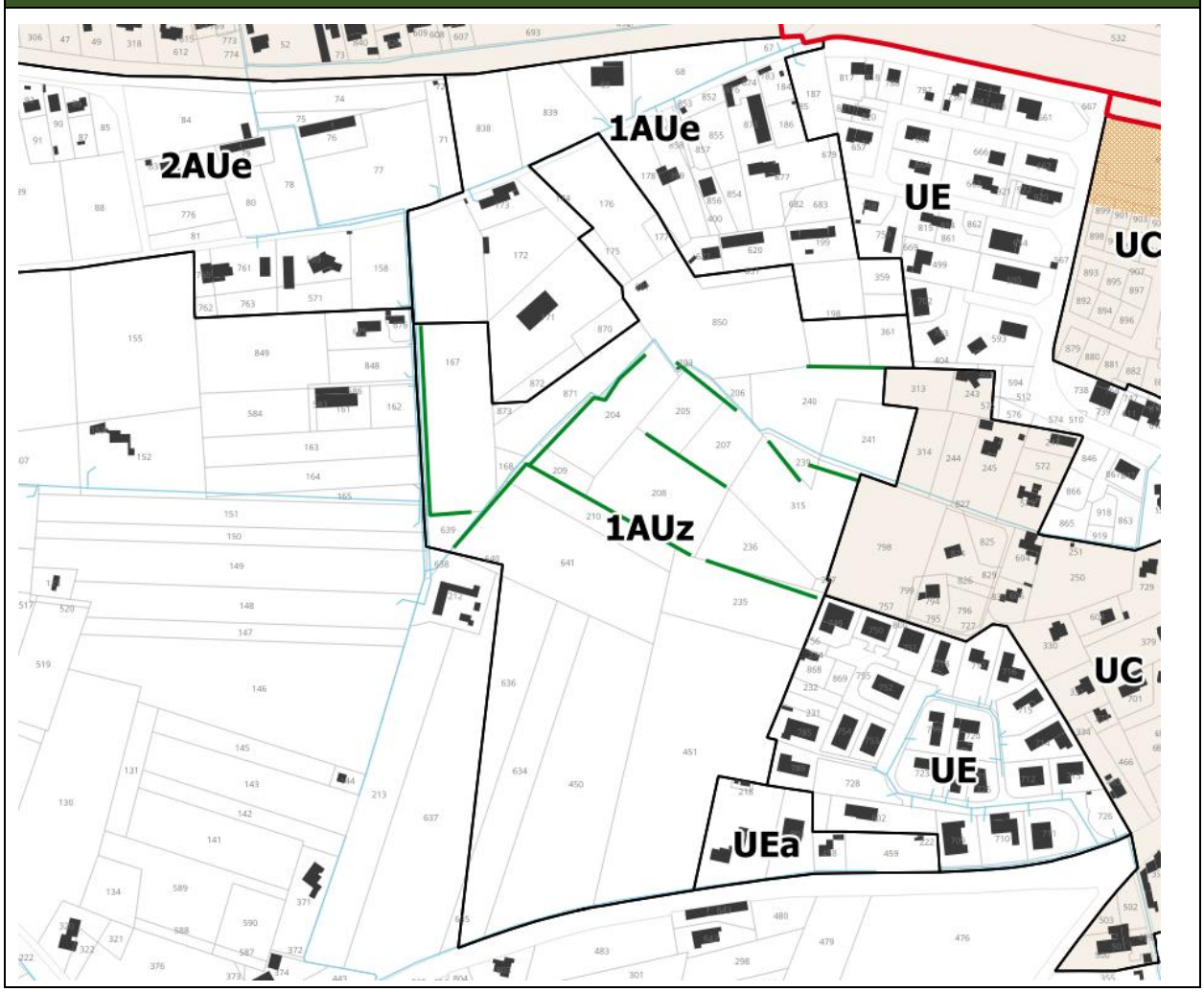
Modification du zonage

Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone, la présente procédure de modification prévoit le reclassement d'une partie de la zone 2AUe en zone 1AUe sur un périmètre de 5,83 ha pour permettre la reconnaissance de l'existant et le développement de l'activité économique et commerciale sur le secteur du « chemin des cinq cantons ».

Zonage avant modification



Zonage après modification



Modification du règlement écrit

La création d'une nouvelle zone « 1AUe » entraine donc une modification du règlement écrit. L'objectif est de proposer un règlement écrit qui s'inspire des zones d'activités économiques existantes sur le territoire communale en reprenant les composantes règlementaires de la zone « UE ».

Règlement applicable à la zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone peu ou non équipé destinés à l'accueil d'activités économiques et commerciales. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les constructions au sein de la zone devront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRi) par le Coulon-Calavon et est également couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. 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.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AUe 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation
- Les constructions agricoles et forestières
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUe
- Les constructions à vocation d'industrie, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUe
- Les constructions à vocation d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUe
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

Article 1AUe 2 - occupations et utilisations admises sous conditions

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail sous réserve que la surface de vente soit inférieur à 300 m2 et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les constructions existantes déjà présentes au sein de la zone.
- Les constructions à vocation d'industrie sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les constructions existantes déjà présentes au sein de la zone.
- Les constructions à vocation d'entrepôt sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les constructions existantes déjà présentes au sein de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés ou indispensable à une activité autorisée dans la zone, 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.

Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par un aléa faible. Pour l'aléa résiduel sur le secteur des Sorgues, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,50 mètre au-dessus 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 et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m en aléa faible et +0,50 m en aléa résiduel. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 - accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobile à grand gabarit

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

Article 1AUe 4 -desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense contre l'incendie:

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

Assainissement

a/ Eaux usées

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

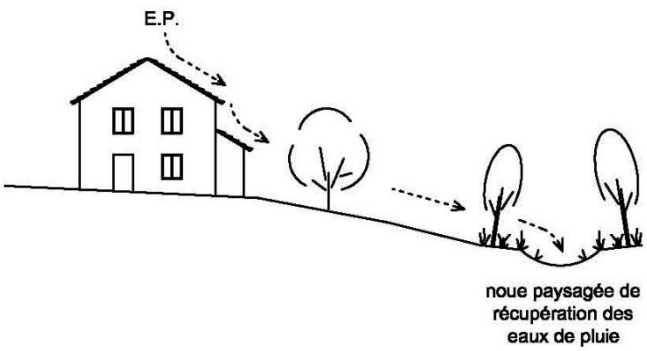
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement à solliciter auprès du service compétent (CCPSMV).

b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



Réseaux divers

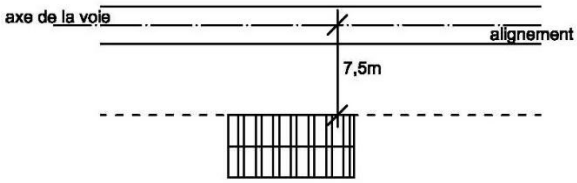
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisé en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

Article 1AUe 5 - caractéristiques des terrains

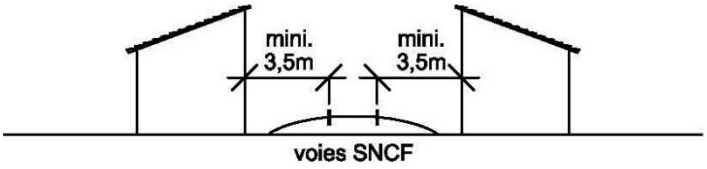
Non règlementé.

Article 1AUe 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 7,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.



A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.



Article 1AUe 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 2,5 mètres au minimum.

Article 1AUe 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autre d'au moins 5 mètres.

Article 1AUe 9 - emprise au sol

Sa définition est décrite dans l'article 17 des dispositions générales.

L'emprise au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

Article 1AUe 10 - hauteur des constructions

Zone UEspr2 et le sous-secteur UEspr2 :

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder 15 mètres, hors tout.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Article 1AUe 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets faisant preuve d'une architecture contemporaine sont autorisés sous réserve d'être en adéquation avec les règles édictées dans le règlement du SPR présent en annexe du PLU.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

Composition générale :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Façades :

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

La hauteur des étages et percements devra être décroissante, de bas en haut.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Toitures :

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieillies, au minimum sur les premiers rangs et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et les dépendances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

Clôtures :

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites sur les deux faces.

Les clôtures implantées perpendiculairement 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.

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,50 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Divers :

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

Article 1AUe 12 - stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les besoins minimums sont fixés comme suit :

- hôtel : 1 place par 30m² de surface de plancher

- restaurant : 2 places pour 30 m² (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique)

- commerce à surface de vente inférieure à 300 m² : 1 place pour 30m² de surface de vente

- commerce à surface de vente supérieure à 300 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente

- bureau : 1 place pour 40 m²

- artisanat, industrie et équipements : adapté au besoin de l'établissement

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

Article 1AUe 13 - espaces libres et plantations

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

Les circulations et les stationnements devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **80 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

Les espaces verts ou jardins sont obligatoires pour tout projet nouveau et pour tout projet sur et dans un bâtiment existant. Ils devront représenter au minimum **20 %** de la surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m² de jardin.

Les arbres remarquables ou significatifs qui seront abattus pour les besoins d'une construction seront remplacés.

Cas particuliers :

Les toitures terrasses ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie avec un débit de fuite calibré en fonction des prescriptions du schéma d'assainissement pluvial en vigueur.

Les opérations :

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisé avec des matériaux drainants et ou perméables

Pour les permis d'aménager un lotissement, les espaces communs devront comporter 20 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé : la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour six places de stationnement sur la surface totale du parking.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.

Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

Création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord Est de la zone entraine la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur dont la programmation urbaine, paysagère et environnementale vise à maintenir les constructions existantes et à permettre le développement d'activités économiques et commerciales sur les parcelles non urbanisées.

Éléments de programmation écrits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du chemin des cinq cantons

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. Le raccordement de la zone pourra se faire par le Sud (depuis les Chasséens) ou par le Nord (le long du chemin des cinq cantons).
- 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).

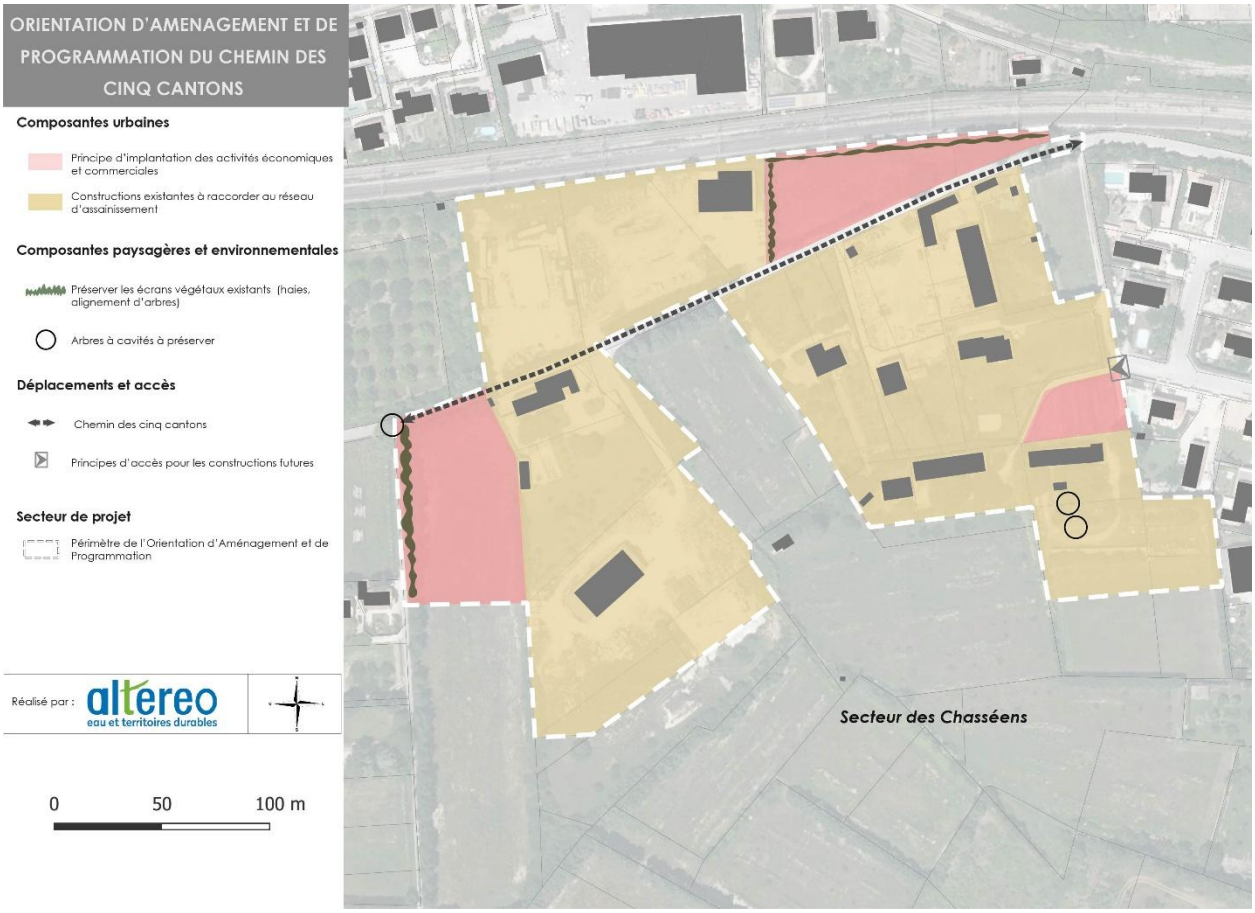
L'objectif, au travers de cette préservation, est de conserver la trame existante du site et de renforcer les interfaces paysagères du projet avec la voie ferrée, les constructions d'habitations existantes ainsi que les espaces agricoles.

Les arbres à cavités au sein du secteur ou à proximité du site de projet devront être préservés.

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.

Cartographie de la programmation sur le secteur du chemin des cinq cantons



Création d'un échéancier prévisionnel

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Loi Climat et Résilience » impose la mise en place d'un échéancier prévisionnel pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.

L'impact du projet au regard des enjeux environnementaux

Evaluation des incidences sur les dynamiques du territoire 62

Evaluation des incidences sur le paysage et le patrimoine bâti 63

Evaluation des incidences sur le patrimoine naturel et la biodiversité 67

Evaluation des incidences sur les risques 89

Evaluation des incidences sur les espaces agricoles 96

Evaluation des incidences sur les réseaux et la ressource en eau potable 97

Evaluation des incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers 103

Conclusion 105

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES DYNAMIQUES DU TERRITOIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2017 se construit autour de 4 grands axes :

1. Préserver la qualité du cadre de vie en mettant en valeur le patrimoine naturel, agricole et urbain dans une démarche d'Evaluation environnementale en s'appuyant les éléments qui mettent en avant l'identité de la commune, à savoir une plaine agricole naturelle irriguée, des collines boisées au Nord, ainsi que le patrimoine naturel constitué par la Sorgue.
2. Accompagner un développement urbain maîtrisé dans le cadre des objectifs du SCoT, afin de préserver l'environnement naturel et agricole. Cette croissance devra donc se situer autour de 0,8% annuel, avec une perspective de 21 700 habitants à l'horizon 2030.
3. Poursuivre le développement économique pour encourager le dynamisme économique présent sur le territoire communal en favorisant la mixité des fonctions urbaines, et en continuant d'autoriser les bureaux et activités diverses dans le tissu urbain. Une attention particulière est portée sur l'environnement, qui conditionnera l'implantation du bâti afin de réduire les nuisances pour le tissu d'habitat aux alentours.
4. Organiser les déplacements, améliorer le réseau viaire en hiérarchisant et aménageant ce dernier, en mettant en place un emplacement réservé d'une emprise variable en fonction de la destination de la voie. Cette requalification de voie s'accompagnera d'aménagements paysagers et d'une prise en compte des déplacements doux (piétons, cycles).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit la création d'environ 1 355 logements à horizon 2030 pour l'accueil d'environ 2 244 habitants supplémentaires par rapport à 2030.

Dans le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé le 28 février 2017, la commune prévoit la création d'environ 490 logements en densification et en renouvellement urbain, environ 420 logements sur des secteurs d'extension urbains ouvert à l'urbanisation et environ 400 logements sur des secteurs d'extensions urbains fermée à l'urbanisation.

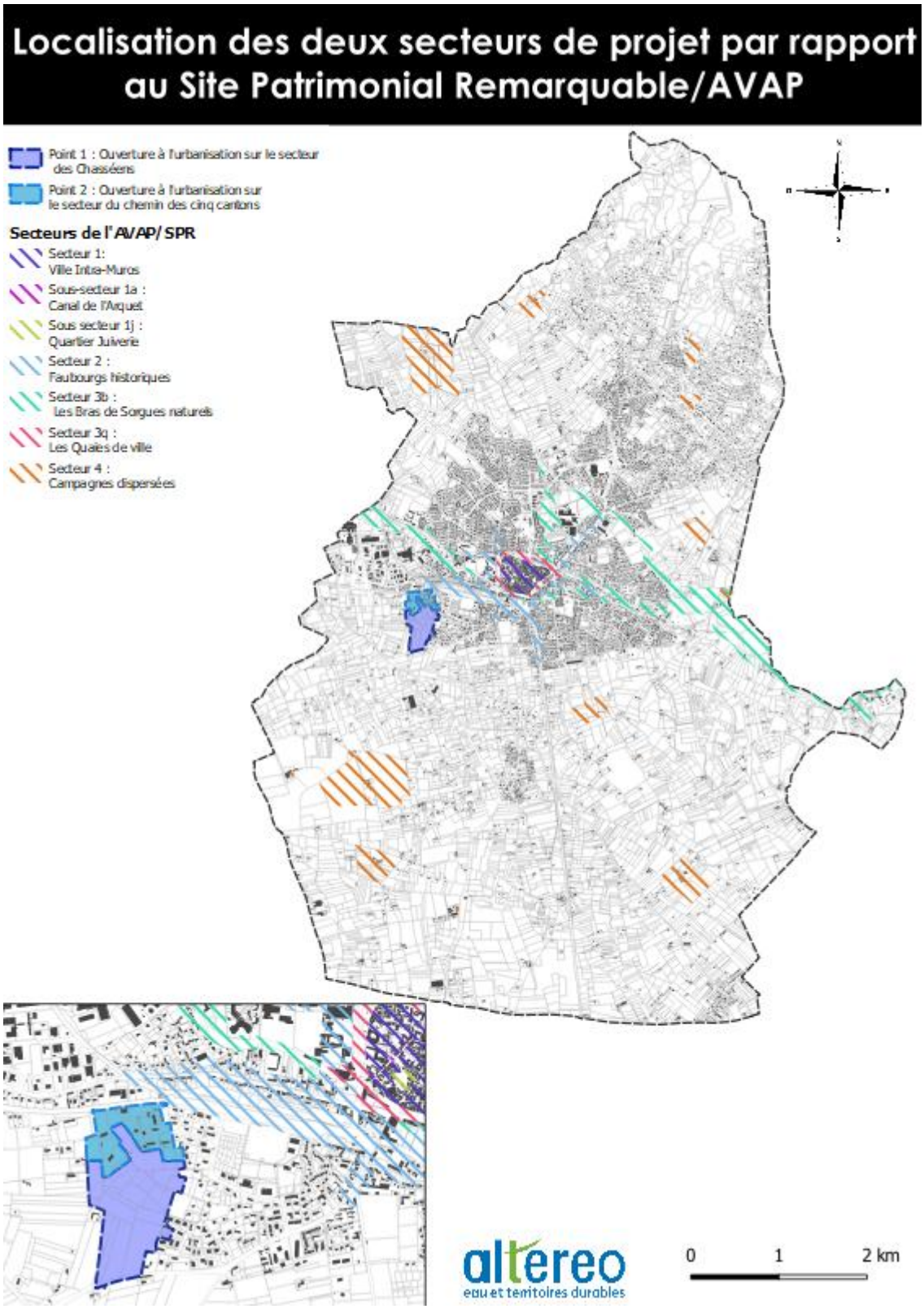
La présente modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUe pour permettre la création du projet des Chasséens (13,58 ha) ainsi que la reconnaissance et le développement de la zone du chemin des cinq cantons (5,83 ha) sur une superficie de 19,4 ha. Ces deux zones sont destinées à l'accueil d'activités économiques.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur, les deux secteurs de projet sont identifiés dans un périmètre sur lequel il est important de « favoriser la productivité du foncier des zones d'activités » tout en permettant la préservation des espaces agricoles présent au Sud de l'autre côté de la route de Caumont.

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

Site Patrimonial Remarquable

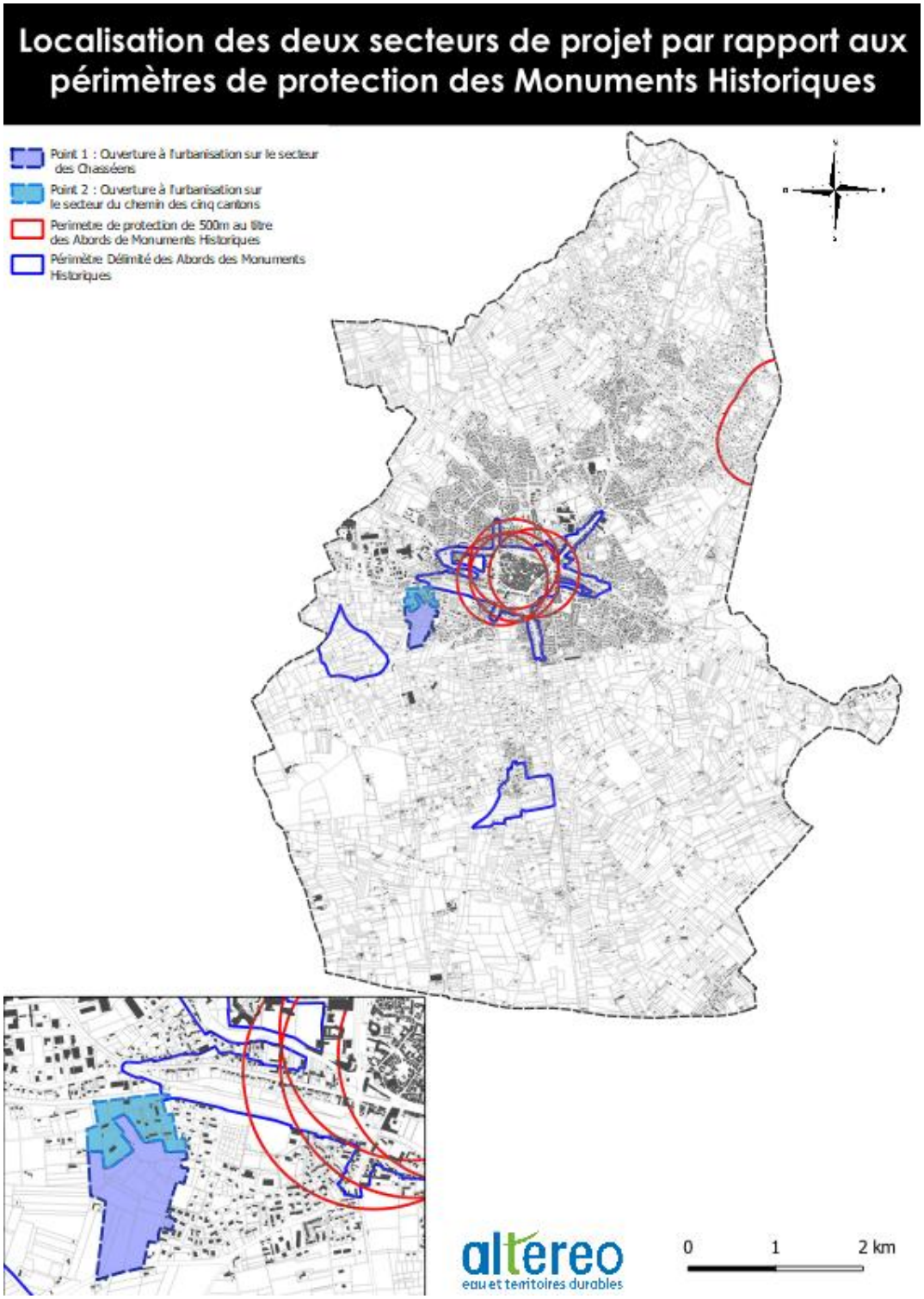
Périmètre du Site Patrimonial Remarquable et localisation des deux points de la modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue



Protection des abords de Monuments Historiques

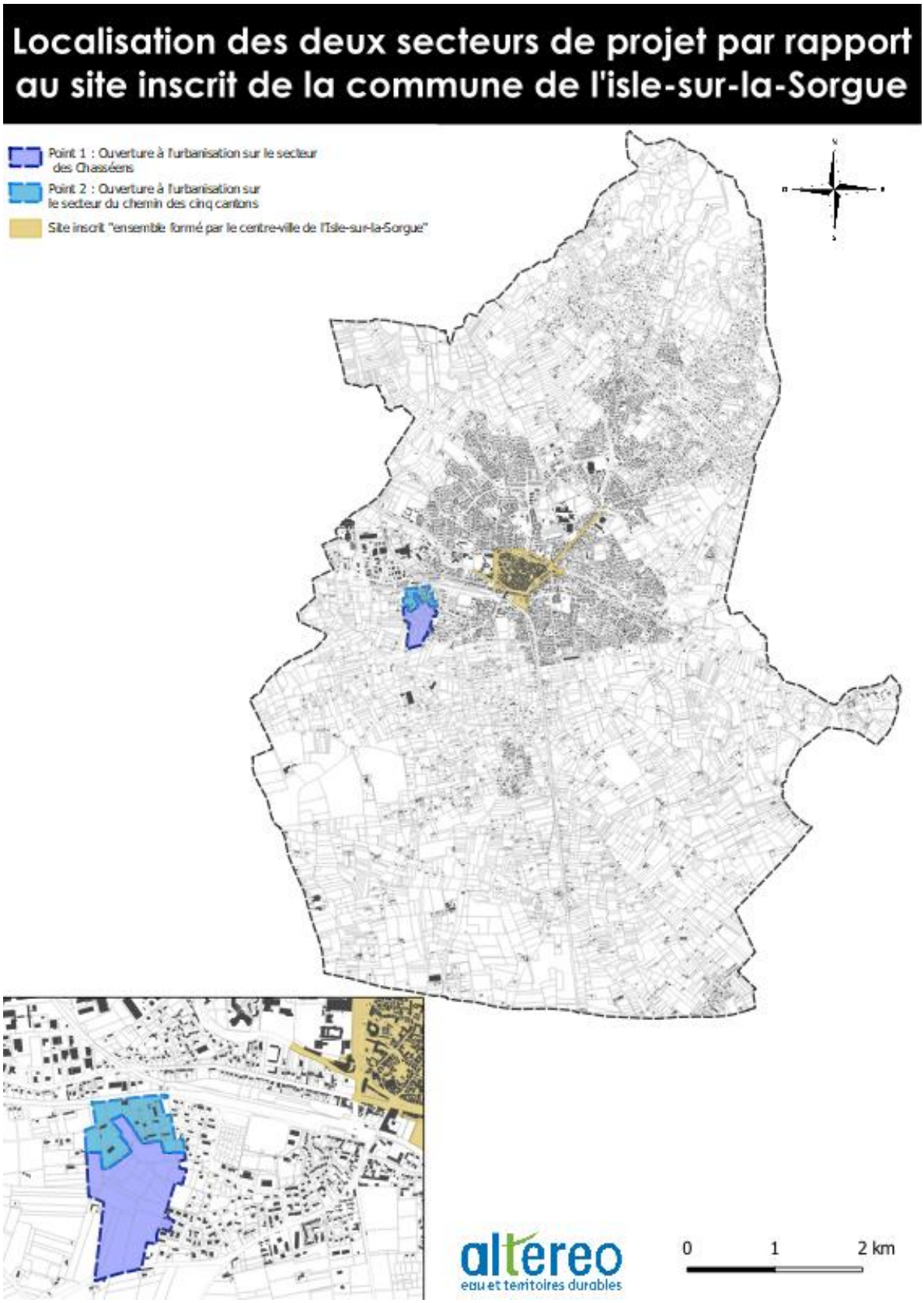
La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue dispose d'une vingtaine de périmètre de protection des Monuments Historiques. Le périmètre le plus proche du point 1 de la modification est le PDA de l'Isle-sur-la-Sorgue n°1, 2, 3 et 4 qui se trouve à environ 150m de la zone des Chasséens. Le point 2 de la modification, sur la partie Nord-Est est inscrit dans ce périmètre PDA n°1, 2, 3 et 4.

Périmètre de protection au titre des abords de Monuments Historiques et localisation des deux points de la modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue



Site Classé et Inscrit

Périmètre du site inscrit sur le centre-ville de l'Isle-sur-la-Sorgue et localisation des deux points de la modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue

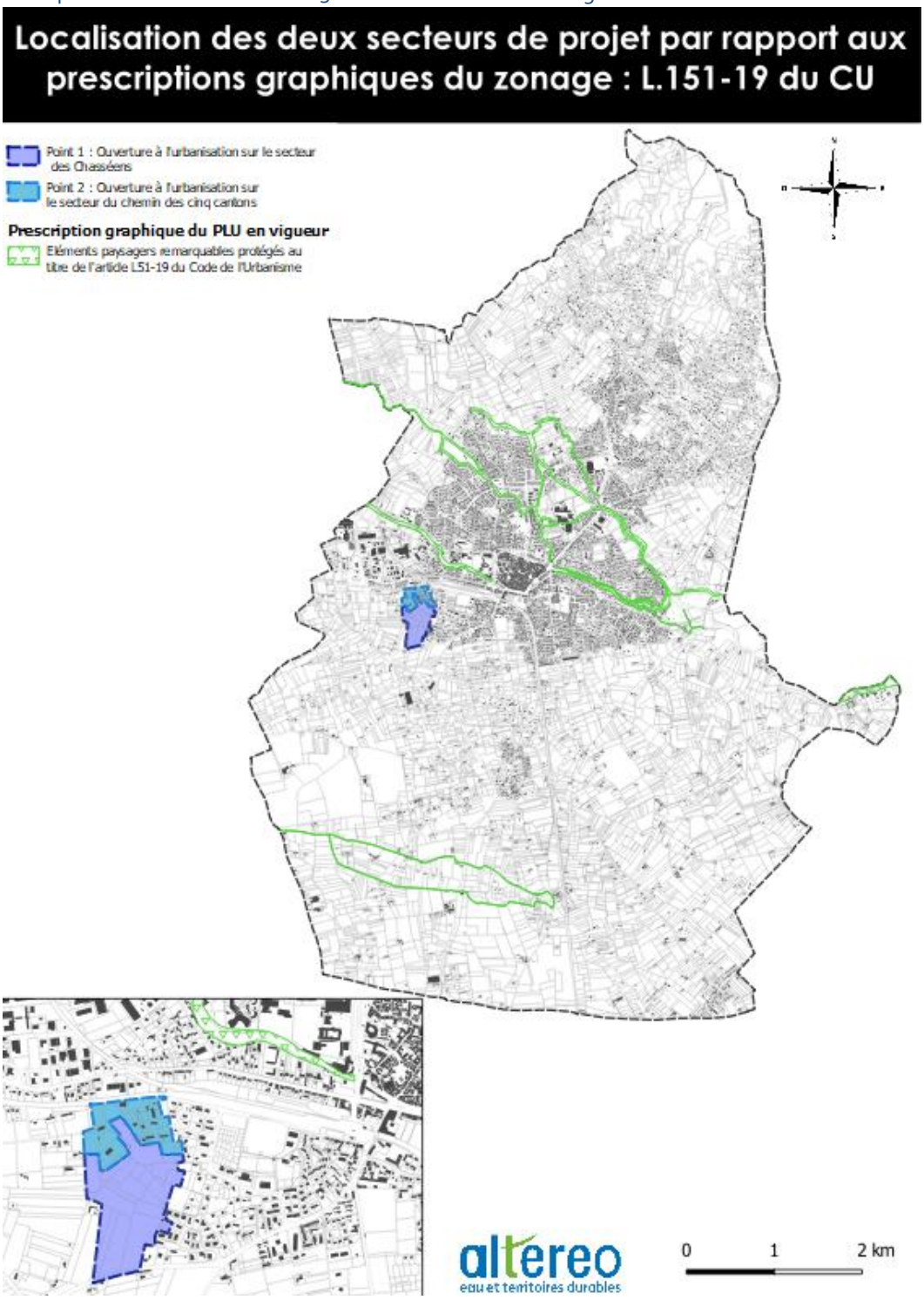


Prescriptions graphiques du Plan Local d'Urbanisme pour la protection des éléments paysagers au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Un Plan Local d'Urbanisme peut identifier, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions graphiques visant à préserver les éléments à enjeux paysagers du territoire. Sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, des espaces paysagers remarquables sont préservées au travers du règlement écrit et graphique.

Les éléments paysagers remarquables sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue sont situées à plus de 300m des secteurs de projet faisant l'objet de la présente procédure de modification de droit commun.

Localisation des prescriptions paysagères au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et localisation des deux points de la modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue



EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITE

Les périmètres de protections environnementales

La commune de l'Isle sur-la-Sorgue est concernée par une zone Natura 2000 (Les Sorgues et l'Auzon) ainsi que par une ZNIEFF de type I (Les Sorgues) et une ZNIEFF de type II (Monts de Vaucluse).

La présente modification vise à l'ouverture à l'urbanisation de deux zones :

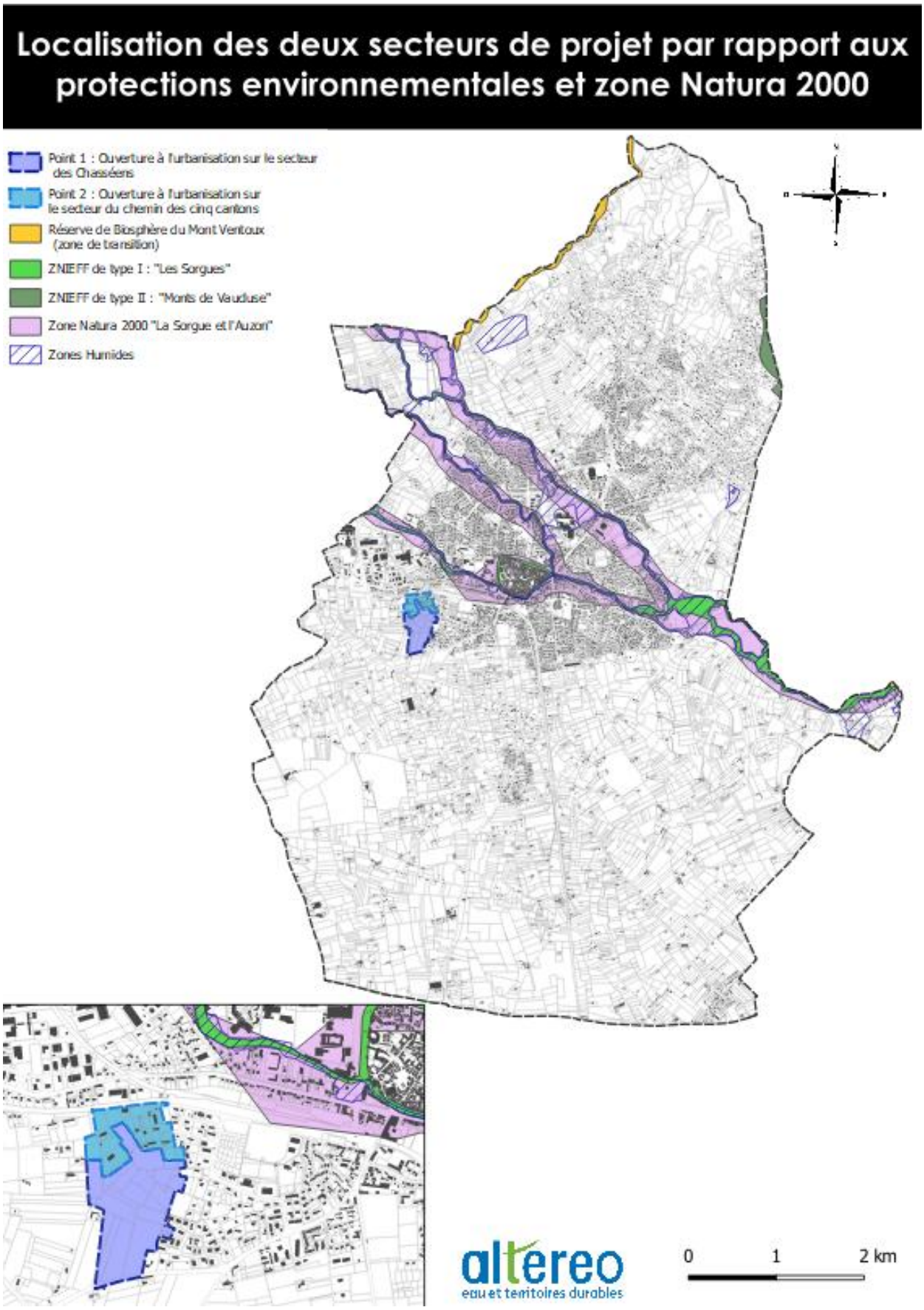
1. **Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz pour le secteur des Chasséens dont la superficie est de 13,5 ha.**
   Cette zone est située à :

- Environ 500m de la zone spéciale de conservation (ZSC) n° FR9301578 « La Sorgue et l'Auzon » ;
- Environ 500m de la zone humide la plus proche identifiée dans l'atlas des zones humides ;
- Environ 500m de la ZNIEFF de type I « Les Sorgues » ;
- Environ 2700m de la réserve de biosphère du Mont Ventoux (zone de transition) ;
- Environ 4700m de la ZNIEFF de type II « Monts de Vaucluse ».

2. **Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe pour le secteur du chemin des cinq cantons dont la superficie est de 5,8 ha.**
   Cette zone est située à :

- Environ 300m de la zone spéciale de conservation (ZSC) n° FR9301578 « La Sorgue et l'Auzon » ;
- Environ 300m de la zone humide la plus proche identifiée dans l'atlas des zones humides ;
- Environ 300m de la ZNIEFF de type I « Les Sorgues » ;
- Environ 2800m de la réserve de biosphère du Mont Ventoux (zone de transition) ;
- Environ 4500m de la ZNIEFF de type II « Monts de Vaucluse ».

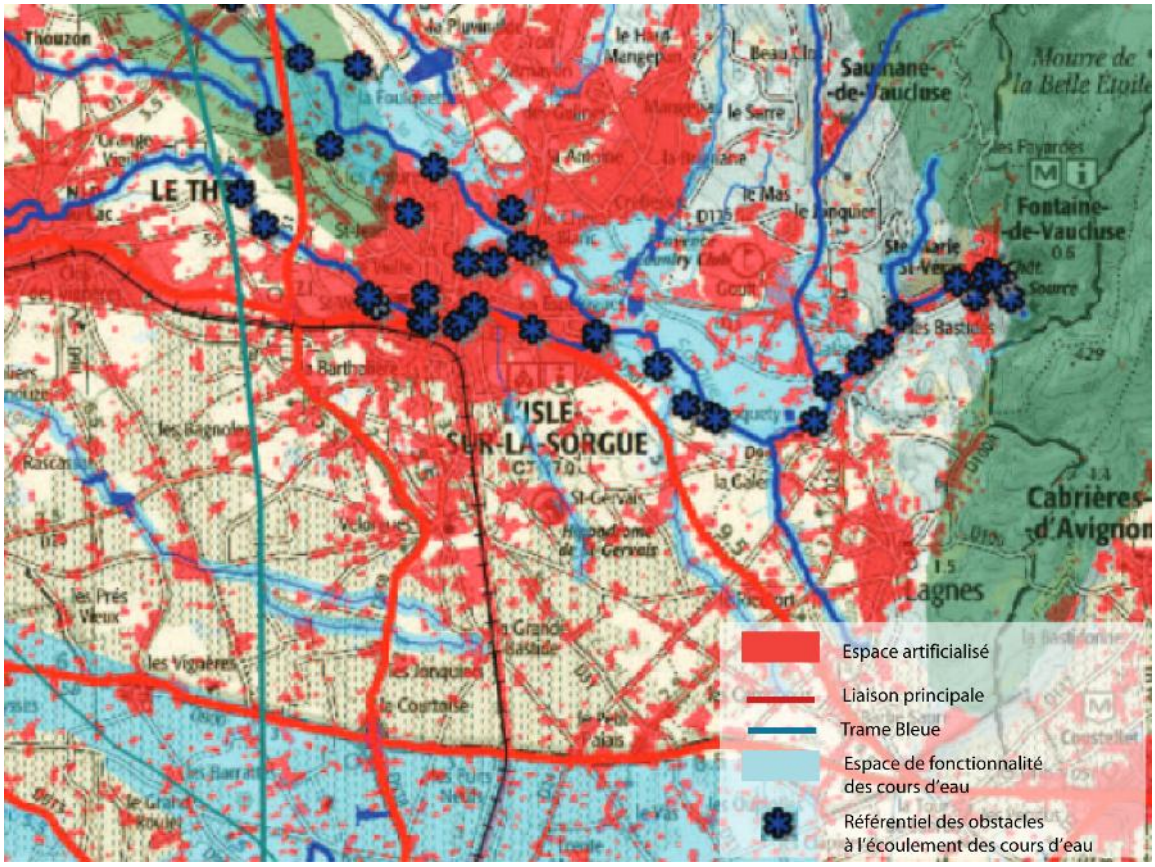
Périmètre de protection environnementale et localisation des deux points de la modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue



La Trame Verte et Bleue

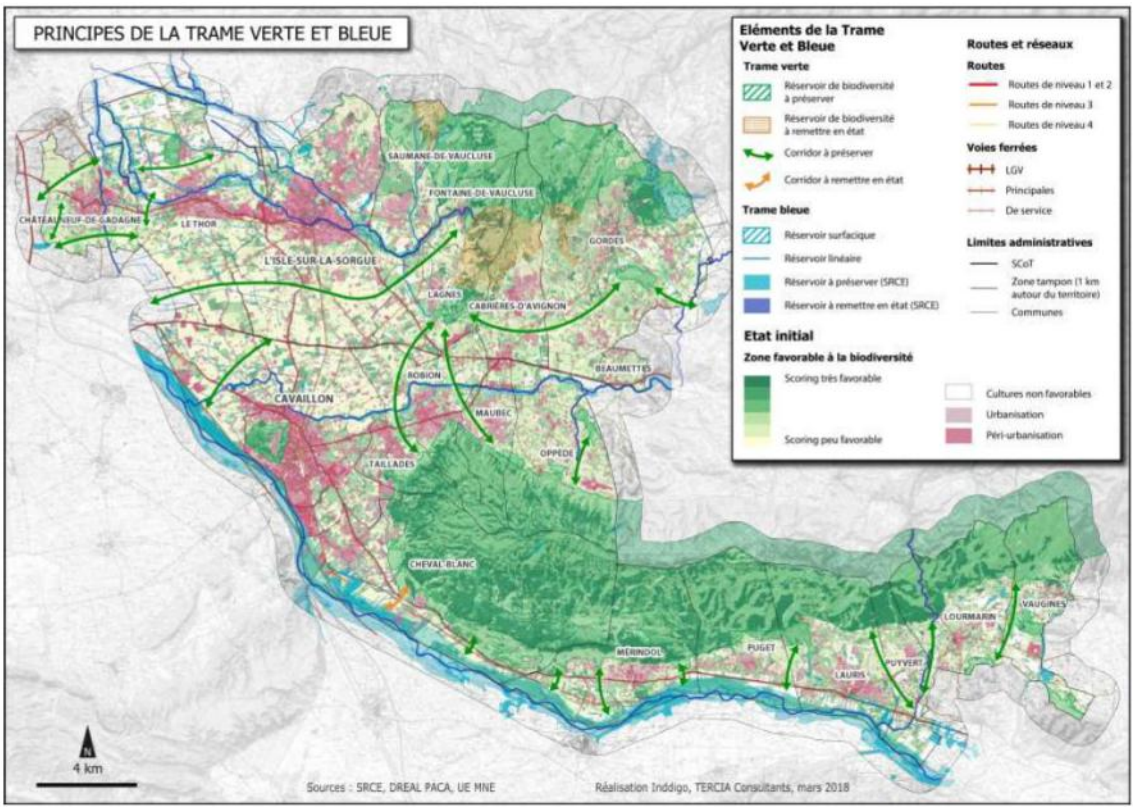
Au regard du SRCE PACA, le secteur concerné par la présente procédure de modification de droit commun n°3 est situé à proximité d'espaces artificialisés ainsi qu'à proximité d'une liaison principale avec la RD 31. Les espace de fonctionnalité des cours d'eau, les réservoirs de biodiversité et la trame bleue sont éloignés de la zone de projet classée actuellement en 2AUe.

Cartographie de la Trame Verte et Bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique – SRCE PACA

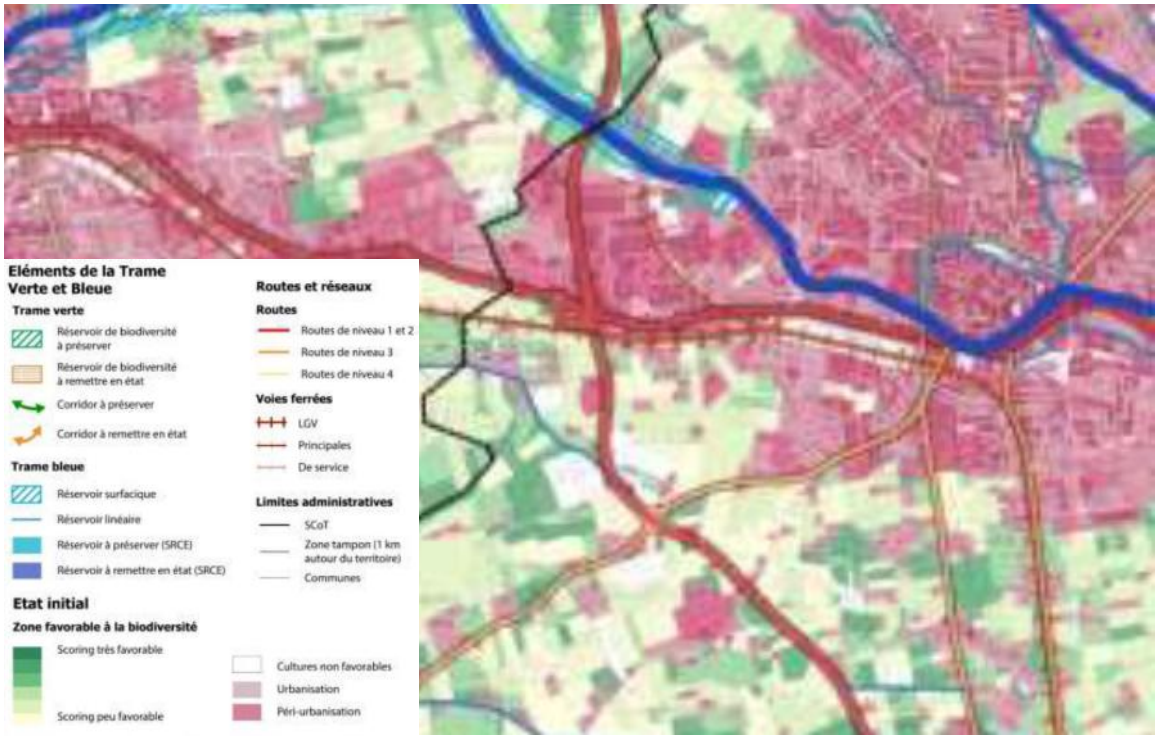


A l'échelle du SCoT, les deux futures zones d'urbanisation sont situées en dehors des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue. La zone est majoritairement peu favorable à la biodiversité et aucun corridor écologique vert et bleu n'est à préserver ou à remettre en état à proximité du site.

Cartographie de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCoT – Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – Isle-sur-la-Sorgue



Zoom sur la Trame Verte et Bleue du SCoT sur les secteurs concernés par la procédure de modification de droit commun n°3 – Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – Isle-sur-la-Sorgue

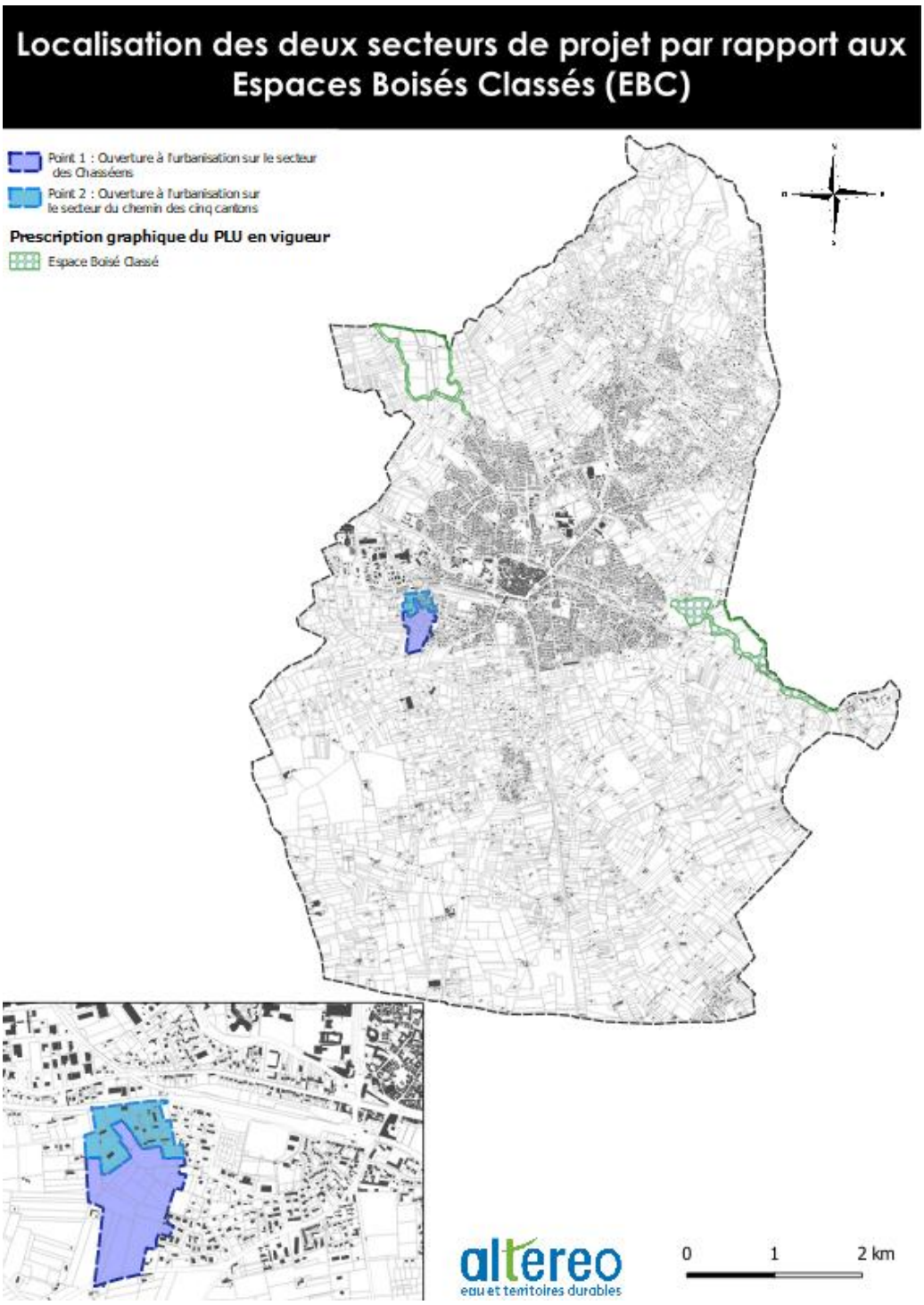


Les Espaces Boisés Classés

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur identifie des Espaces Boisés Classés sur la partie Ouest et Nord-Est du territoire communal (environ 35 ha). Le classement de ces Espaces Boisés Classés a pour effet d'interdire les changement d'affectation ou de mode d'occupation des sols qui compromettent la conservation, la protection ou la création de boisements. Il a également pour effet de permettre le rejet de la demande d'autorisation de défrichement et soumet à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres.

Les Espaces Boisés Classés sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue sont éloignés des deux secteurs de projet faisant l'objet de la présente procédure de modification de droit commun.

Localisation des espaces boisés classés identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé en conseil municipal du 28 février 2017

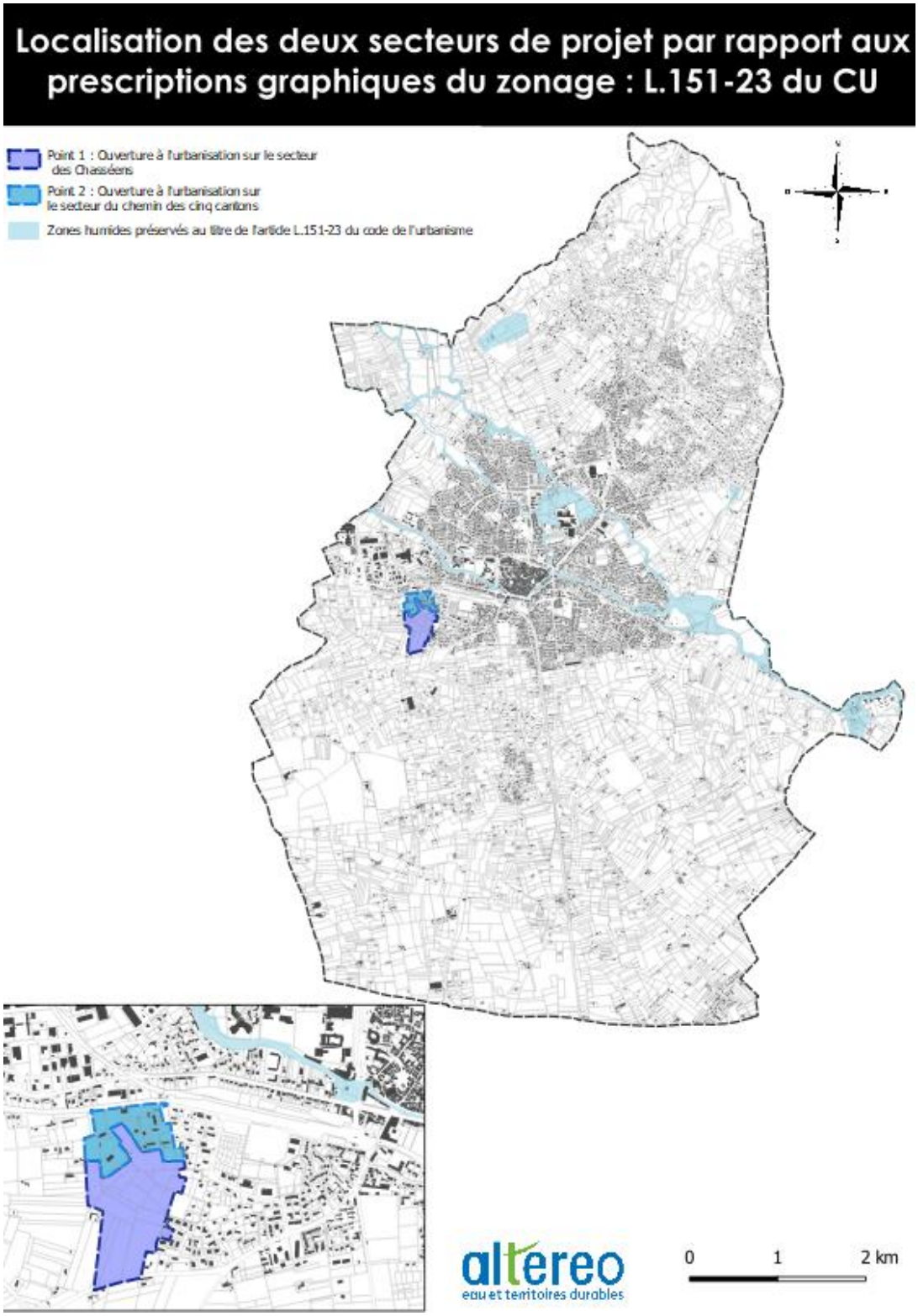


Les éléments environnementaux préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Un Plan Local d'Urbanisme peut identifier, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions graphiques visant à préserver les éléments à enjeux environnementaux du territoire. Sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, les zones humides sont préservées au travers du règlement écrit et graphique.

Les zones humides sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue sont situées à plus de 300m des deux secteurs de projet faisant l'objet de la présente procédure de modification de droit commun.

Localisation des prescriptions paysagères au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et localisation des deux points de la modification n°3 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue

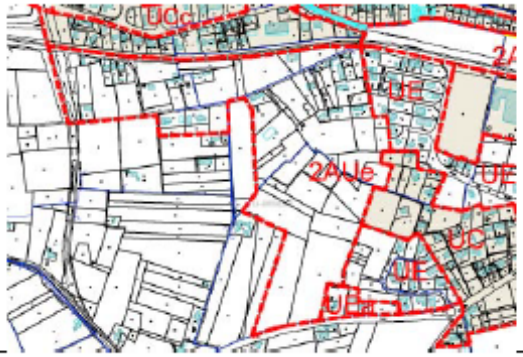


Prise en compte du secteur de projet dans l'évaluation environnementale du PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, avait déjà réalisé une analyse des enjeux et des incidences liées au classement d'une zone 2AUe dans le PLU dédiée à l'accueil d'activités économiques.

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur mettait en avant les éléments suivants au regard de l'analyse des enjeux et incidences de la zone 2AUe :

Tableau d'analyse du secteur 2AUe – Source : Evaluation environnementale du Plan Local d'urbanisme approuvé le 28 février 2017 – Cabinet d'Etudes Airele

ZONE 2AUe		
Périmètres à statut concernés		
Enjeux écologiques potentiels	Habitats naturels	➢ Grande culture ➢ Haies monospécifiques (Cyprès sempervirens, Peupliers, etc.) ➢ Vergers
	Enjeux potentiels flore	Aucun – flore commune (Fenouil, Mauve, …)
	Enjeux potentiels faune	Aucun – faune commune sur parcelles de belles tailles mais enclavées
Bilan des incidences potentielles du PLU sur les espèces protégées et/ou patrimoniales	Flore	Non significative car flore commune et adventices des grandes cultures
	Faune	Incidence faible devenant non significative si prise en compte des mesures dictées ci-dessous
Naturalité et fonctionnalité écologique de la zone	Actuelle	➢ Naturalité faible ➢ Faible fonctionnalité pour les écosystèmes urbains ➢ Faible fonctionnalité pour les écosystèmes naturels
	Future	➢ Bonne fonctionnalité pour les écosystèmes urbains ➢ Permet le maintien et le développement de la biodiversité ordinaire
Mesures envisagées	Recommandations : ➢ Favoriser au travers du règlement de zonage la plantation d'essences locales et variées d'arbustes et/ou d'arbres pour le maintien et de développement de la biodiversité ordinaire ➢ Éviter de planter des espèces exogènes ou envahissantes (Herbe de la Pampa, Buddléia, Ailante, Robinier faux-accacia, Renouée du Japon, …)	
Points d'intérêt nécessitant une attention particulière	-	

Incidences et mesures sur l'eau potable	Aucune incidence significative sur la qualité de l'eau potable car zone de pompage externe au territoire communal Aucune incidence significative sur la quantité d'eau potable disponible car les objectifs démographiques du PLU sont inférieurs aux objectifs du SCoT
Incidences et mesures sur l'eau de ruissellement	La problématique des eaux de ruissellement a fait l'object d'une étude hydraulique. Un schéma directeur des eaux pluviales a été élaboré. Aucune incidence significative n'est à prévoir car : - le règlement stipule de respecter les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales ; - le plan de zonage a été élaboré en tenant compte de cette étude hydraulique (localisation des parcelles dans les bassins versants et caractéristique pédologique de celles-ci). Les zones touchées par cette problématique comporteront une grande surface d'espaces verts indispensable à l'infiltration des eaux pluviales (espaces définis par l'étude hydraulique).
Incidences et mesures sur l'assainissement	Aucune incidence significative car les réseaux d'assainissement d'eaux usées sont existants à proximité immédiate et suffisants pour la zone
Incidences et mesures sur les risques naturels	Aucune incidence significative – le risque inondation est pris en compte dans l'élaboration du zonage et les règles de constructions sont encadrées au travers du règlement du zonage
Incidences et mesures sur la pollution des sols	Aucune incidence significative – la destination de ce zonage et l'obligation de connexions au réseau d'eaux usées engendrent une bonne maitrise des éventuelles pollutions du sol (rejets, …)
Incidences et mesures sur la consommation de l'espace	**Faibles – cette zone concerne 23,5 hectares sur la frange actuellement urbanisée**
Incidences et mesures sur le déplacement	Aucune incidence significative – à proximité de la zone urbanisée avec commerces et services publics et de services de proximité accessibles via des voies favorisant les déplacements doux
Incidences et mesures sur les déchets	Faibles – augmentation sensible des tonnages en fonction du type d'activités des futures entreprises mais une tournée de collecte est actuellement en place pour cette zone et les professionnels doivent gérer eux-même leurs déchets non assimilés aux ordures ménagères et sera accompagnée d'une forte sensibilisation à la réduction à la source et au tri des déchets : peu de changement induit
Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine architectural et culturel	Aucune incidence significative – zonage sur les franges des zones urbanisées ; cadrage des règles de construction et des aspects extérieurs dans le règlement de zonage
Incidences et mesures sur le bruit	Aucune incidence significative – aucun changement de destination du zonage ; ce zonage n'induit pas d'émissions sonores susceptibles de perturber l'environnement
Incidences et mesures sur la qualité de l'air	Aucune incidence significative - aucun changement de destination du zonage ; ce zonage n'induit pas d'émission de polluants susceptibles de perturber l'environnement
Incidences et mesures sur le climat (émission de GES)	Aucune incidence significative - aucun changement de destination du zonage ; ce zonage n'augmente pas de manière significative les émissions de gaz à effet de serre (GES) susceptibles de perturber le climat

Tableau 30 : analyse du secteur « 2AUe »

Au regard des enjeux environnementaux ciblés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur approuvé le 28 février 2017 et en l'absence d'une zone Natura 2000 au sein ou à proximité du secteur d'études, la commune est soumise dans un premier temps à l'élaboration d'un examen au cas par cas dans le cadre de la présente procédure de modification n°3.

Au regard de l'absence, au sein ou à proximité du site :

- De périmètres de protections environnementales (ZNIEFF, Natura 2000…) ;
- De corridors et de réservoirs de biodiversité dans la trame verte et bleue du SRADDET et du SCoT ;

- De l'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui identifie aucune incidence significative sur le site ;
- De l'absence d'Espaces Boisés Classés et de zones humides (art. L.151-23 du code l'Urbanisme) identifiés dans le PLU en vigueur ;

La partie ci-dessous met en avant les éléments issus du diagnostic écologique sur le secteur des Chasséens.

Présentation des enjeux écologiques sur le site de projet

Les milieux d'habitats naturels dominants au sein de l'aire d'étude

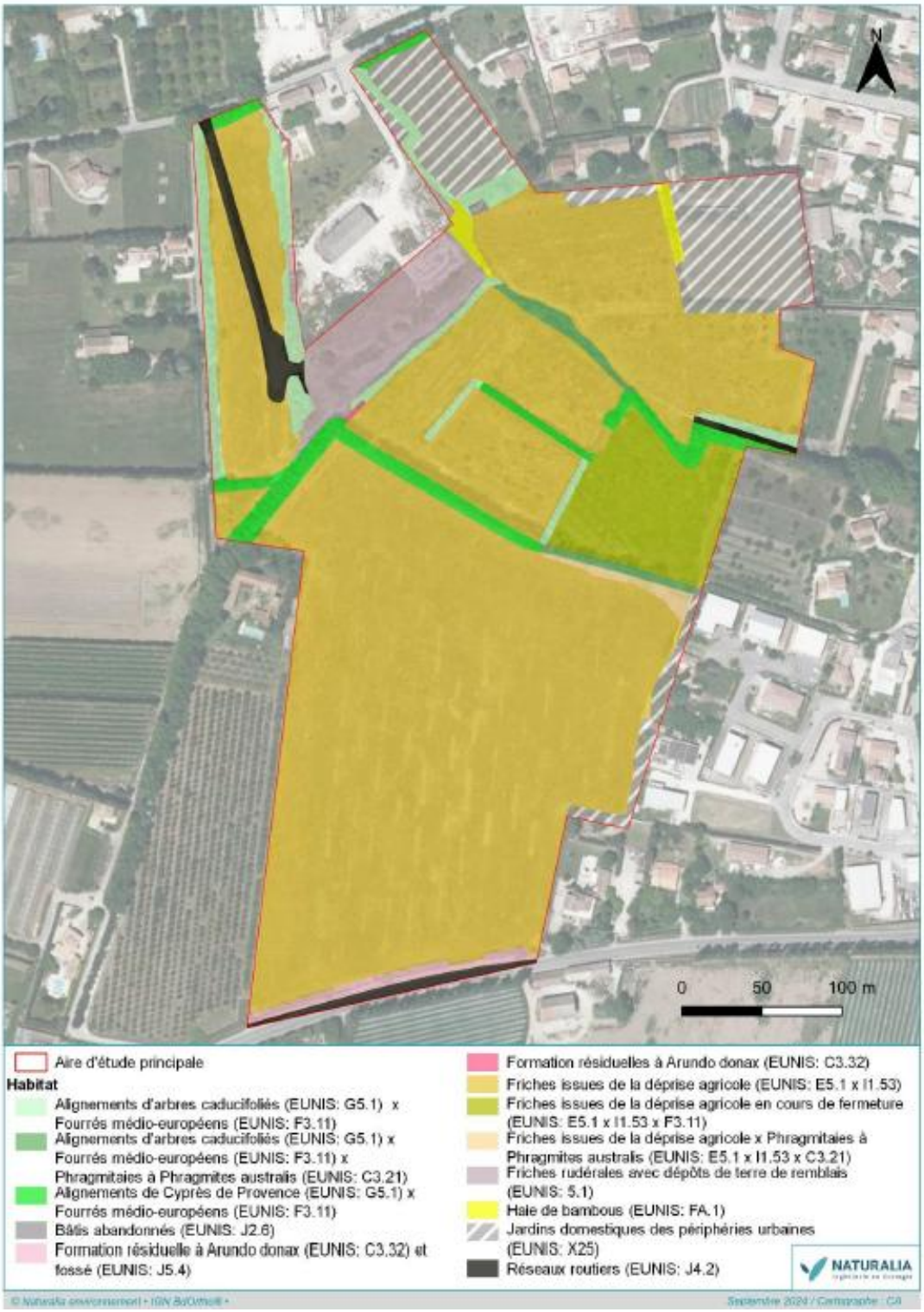
Données extraites du diagnostic écologique dans le cadre de la zone des Chasséens

Le secteur des Chasséens est principalement dominé par la présence de friches issues de la déprise agricole sur lesquels l'enjeu régional et local est évalué comme modéré. Les autres enjeux modérés sur le secteur de projet sont liés à la présence d'alignements d'arbres (caducifoliés, Fourrés médio-européens, Phragmitaies, Phragmites australis).

Intitulé habitats	Code EUNIS	Code EUR	Zone humide (Arrêté 2008)[2]	Superficie en hectares (Ha)	Enjeu régional	Enjeu local
Alignements d'arbres caducifoliés x Fourrés médio-européens	G5.1 x F3.11	-	p.	0,578	Modéré	Modéré
Alignements d'arbres caducifoliés x Fourrés médio-européens x Phragmitaies à Phragmites australis	G5.1 x F3.11 x C3.21	-	H	0,125	Modéré	Modéré
Friches issues de la déprise agricole	E5.1 x I1.53	-	p.	9,847	Modéré	Modéré
Friches issues de la déprise agricole en cours de fermeture	E5.1 x I1.53 x F3.11	-	p.	0,776	Modéré	Modéré
Friches issues de la déprise agricole x Phragmitaies à Phragmites australis	E5.1 x I1.53 x C3.21	-	H	0,064	Modéré	Modéré
Alignements de Cyprès de Provence x Fourrés médio-européens	G5.1 x F3.11	-	p.	0,471	Faible	Faible
Formation résiduelle à *Arundo donax* et fossé	C3.32 x J5.4	-	H	0,121	Faible	Faible
Formation résiduelle à *Arundo donax*	C3.32	-	H	0,005	Faible	Faible
Friches rudérales avec dépôts de terre de remblais	E5.1	-	NH	0,601	Faible	Faible
Jardins domestiques des périphéries urbaines	X25	-	NH	0,358	Faible	Faible
Bâtis abandonnés	J2.6	-	NH	0,008	Nul	Nul
Haie de bambous	FA.1	-	p.	0,079	Nul	Nul
Réseaux routiers	J4.2	-	NH	0,293	Nul	Nul

Tableau descriptif des habitats sur l'aire d'étude – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

La carte ci-dessous fait état des différents habitats naturels présents sur le site de projet :



Cartographie des habitats naturels dominants au sein de l'aire d'étude – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

Les zones humides au sein de l'aire d'étude

Données extraites du diagnostic écologique dans le cadre de la zone des Chasséens

Sur le secteur de projet des Chasséens, quatre zones d'habitats hydrophiles ont été identifiées sur une superficie totale de 0,315 ha :

Cartographie de répartition des zones humides au sein de l'aire d'étude – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

Les enjeux floristiques au sein de l'aire d'étude

Données extraites du diagnostic écologique dans le cadre de la zone des Chasséens

Sur le secteur de projet, trois espèces floristiques à enjeu de conservation notable sont identifiées :

Taxon	Statut	Niveau d'enjeu régional	Source	Commentaires	Niveau d'enjeu local
Anthémide géante *Cota altissima* (L.) J.Gay ex Guss., 1844	-	Assez fort	Naturalia Environnement	Plante assez commune dans le Vaucluse, souvent associées au moissons et friches Entre 300 et 400 individus observés dans la grande parcelle en friche au Sud de l'aire d'étude. Habitats en bon état de conservation	Modéré
Ophrys exalté *Ophrys exaltata* Ten., 1819	-	Assez fort	Naturalia Environnement	Taxon assez commun dans le Vaucluse, en général présentes dans les pelouses sèches 2 individus observés dans les friches en cours d'enfrichement au centre de l'aire d'étude, sur des secteurs où le sol cicatrise peu à peu. . Habitats en état de conservation moyen	Faible
Garance des teinturiers *Rubia tinctorum* L., 1753	-	Assez fort	Naturalia Environnement	Espèce archéophyte (CBNMED, 2017), commune dans le 84 où elle fut cultivée puis s'est naturalisée - Originaire d'Asie centrale et occidentale. En bordure de champs, haies, alignements d'arbres Entre 300 et 400 individus observés en pied de haie de Cyprès dans le centre et le Nord de l'aire d'étude. Habitats en bon état de conservation	Faible

Tableau descriptif des espèces floristiques à enjeu de conservation notable sur l'aire d'étude – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

La cartographie ci-dessous présente la localisation de ces espèces floristiques à enjeu notable :

Carte de localisation des espèces floristiques à enjeu de conservation notable sur l'aire d'étude – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

Les enjeux entomologiques (insectes et autres arthropodes) au sein de l'aire d'étude

Données extraites du diagnostic écologique dans le cadre de la zone des Chasséens

Le diagnostic écologique sur le secteur a permis de mettre en avant la présence de deux espèces entomologiques sur le secteur de projet :

- Decticelle d'Azam
- Sympétrum du Piémont

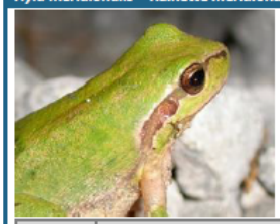
Carte des enjeux entomologiques sur l'aire d'étude – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

Les enjeux herpétologiques (reptiles, amphibiens) au sein de l'aire d'étude

Données extraites du diagnostic écologique dans le cadre de la zone des Chasséens

Le recueil bibliographique sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue fait état de la présence d'une espèce d'amphibien à enjeu de conservation modérée et de trois espèces de reptiles aux enjeux de conservation à minima modéré.

***Hyla meridionalis* – Rainette méridionale** — PN, DH IV, LRR : LC



Écologie : Localement abondante dans les marais littoraux, elle est fréquente à l'intérieur des terres, autour des points d'eau en garrigue, en zone agricole ou encore dans les zones urbanisées.

Répartition : Aire de distribution assez réduite : Europe, sud de la péninsule Ibérique et France (frange littorale méditerranéenne, Aquitaine et littoral atlantique).

Dynamique, menaces : L'espèce est à minima stable dans l'ensemble de l'aire méditerranéenne. La disparition d'un réseau de zones humides et l'empoissonnement peuvent faire chuter les populations localement.

Enjeu régional	Localisation et habitats occupés	Représentativité locale et part fonctionnelle	État de conservation	Enjeu local
Modéré	Haies, jardins périphériques, friches arbustives.	Population faiblement représentée localement	Habitat en état convenable, mais la conquête urbaine et la destruction des habitats aquatiques sont des dangers pour cette espèce localement.	Modéré

***Malpolon monspessulanus* – Couleuvre de Montpellier** — PN, LRR : NT

Écologie : Espèce ubiquiste qui affectionne les milieux ouverts et écotones qui offrent des abris potentiels. Les plus grandes densités s'observent aux alentours des pièces d'eau où les proies sont nombreuses.

Répartition : Occupe la totalité du bassin méditerranéen, à l'exception de la péninsule italienne. En France, l'espèce est inféodée uniquement au climat méditerranéen et se cantonne au sud-est du territoire. Occupe l'ensemble des départements méditerranéens.

Dynamique, menaces : L'espèce voit son habitat de plus en plus fragmenté et subit une importante mortalité routière.

Enjeu régional	Localisation et habitats occupés	Représentativité locale et part fonctionnelle	État de conservation	Enjeu local
Modéré	Friches, vergers, haies, pierriers, talus et tas de déchets	Forte représentativité. Utilisation du site pour l'ensemble du cycle de vie.	Habitats en plutôt bon état de conservation malgré l'enclavement du site par les infrastructures routières.	Modéré

***Zamenis scalaris* – Couleuvre à échelons** — PN, LRN : LC

Écologie : Elle occupe l'étage thermoméditerranéen et mésoméditerranéen. Elle affectionne les milieux secs, depuis les zones steppiques dépourvues de végétation arborée jusqu'aux milieux relativement boisés. Elle partage souvent les mêmes biotopes que la Couleuvre de Montpellier.

Répartition : Distribution mondiale réduite à la région ibéro-occitane. En France, l'espèce se cantonne strictement à la zone méditerranéenne. L'espèce est bien répandue et relativement abondante, du littoral jusqu'aux piémonts des principaux reliefs.

Dynamique, menaces : Les populations ne semblent pas menacées bien qu'on constate une raréfaction dans les milieux anthropisés et une mortalité routière importante. La fermeture des milieux en zone méditerranéenne constitue également une menace à long terme.

Enjeu régional	Localisation et habitats occupés	Représentativité locale et part fonctionnelle	État de conservation	Enjeu local
Modéré	Friches, vergers, haies, pierriers, talus et tas de déchets	Représentativité faible, en compétition avec la Couleuvre de Montpellier. Utilisation du site pour l'ensemble du cycle de vie.	Habitats en plutôt bon état de conservation malgré l'enclavement du site par les infrastructures routières.	Modéré

***Anguis fragilis / veronensis* – Orvet fragile / de Vérone** — PN, LRR : DD

Écologie : Lézard terrestre, semi-fouisseur qui fréquente une vaste gamme d'habitats et montre une prédilection pour les lisières. Affectionne les zones fraiches et relativement humides composées de sols meubles.

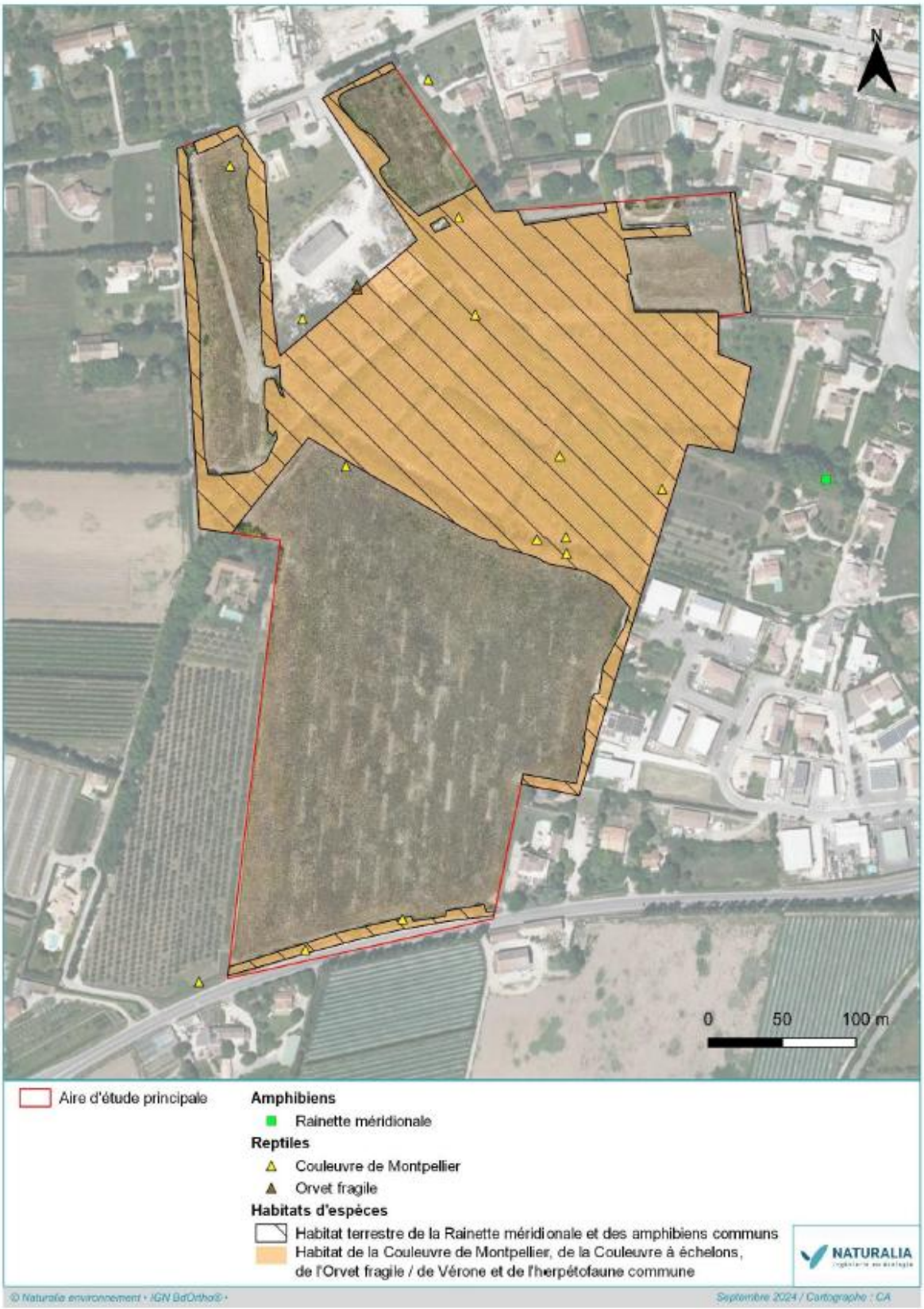
Répartition : L'orvet de Vérone est une espèce à répartition italienne et du sud-est français. Il est présent dans le Var, les Alpes de haute-Provence, l'Est des Bouches-du-Rhône et la limite du sud du Vaucluse ainsi que les Alpes-Maritimes. L'orvet fragile occupe le reste du territoire hexagonal.

Dynamique, Menaces : Du fait du manque de connaissance sur sa répartition restreinte et de sa description récente, une vigilance particulière est à maintenir pour mieux caractériser ses exigences écologiques.

Enjeu régional	Localisation et habitats occupés	Représentativité locale et part fonctionnelle	État de conservation	Enjeu local
Modéré	Friches, vergers, haies, pierriers, talus et tas de déchets	Représentativité importante. Utilisation du site pour l'ensemble du cycle de vie.	Habitats en plutôt bon état de conservation malgré l'enclavement du site par les infrastructures routières.	Modéré

Tableau descriptif des espèces herpétologiques à enjeu sur l'aire d'étude selon le recueil bibliographique – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

La cartographie ci-dessous présente la localisation de ces espèces à enjeu notable :



Cartographie des espèces herpétologiques et de leurs habitats sur l'aire d'étude – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

Les enjeux ornithologiques au sein de l'aire d'étude

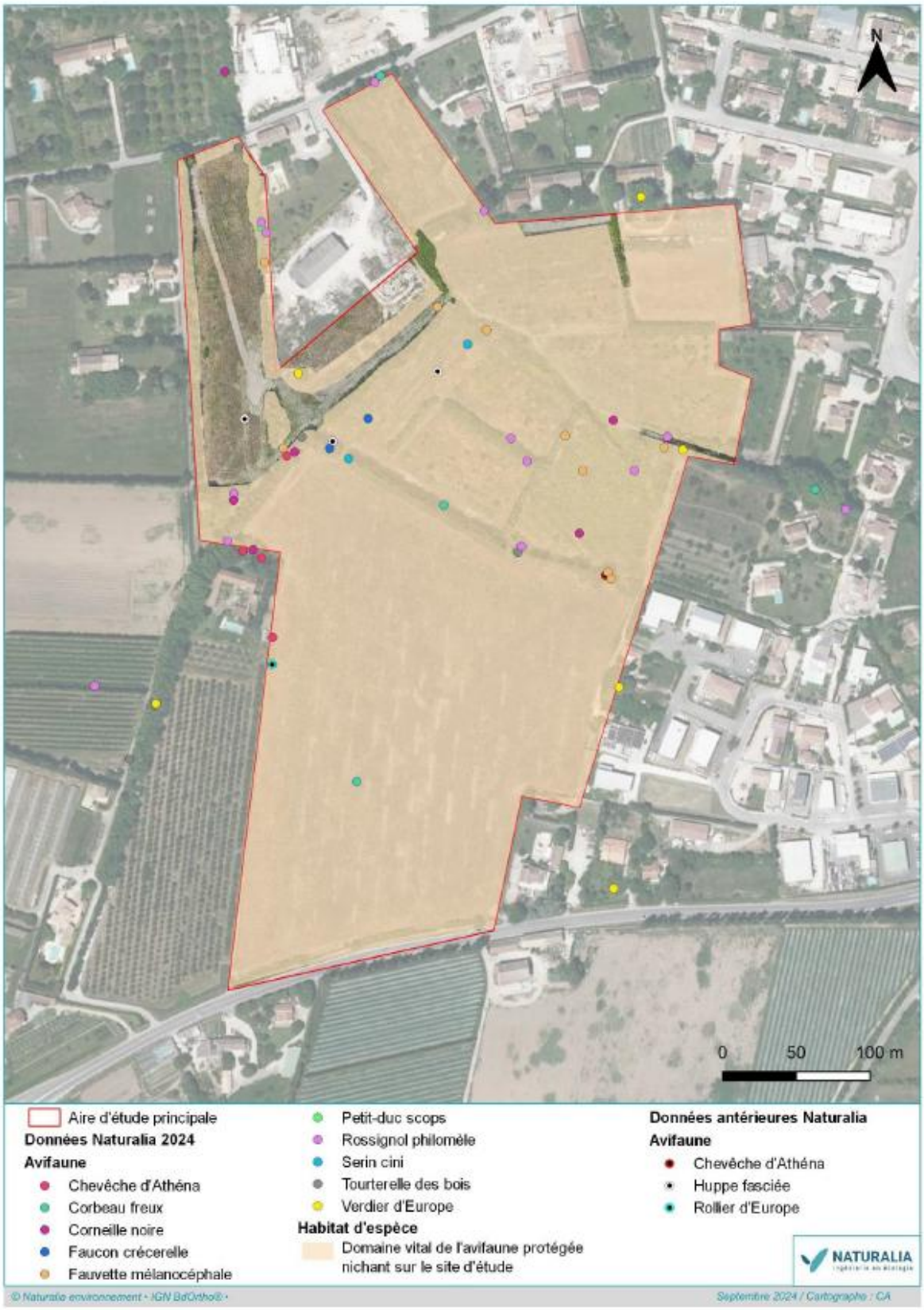
Données extraites du diagnostic écologique dans le cadre de la zone des Chasséens

Le diagnostic écologique réalisé dans le cadre du projet fait état de la présence de 12 espèces d'oiseaux protégées ou patrimoniales potentielles au sein de l'aire d'étude selon le recueil bibliographique. Parmi ces espèces, deux d'entre elles sont identifiées dans un niveau d'enjeu régional « assez fort ».

Taxon	Statut	Niveau d'enjeu régional	Source	Commentaires
Circaète Jean-le-Blanc *Circaetus gallicus*	PN Rem. ZNIEFF DOI, LRR : NT	Assez fort	Naturalia iNaturalist Silène FAUNE Faune PACA	Quelques données aux lieux-dits « les Cinq Cantons » (2016) et « les Donzelles » (2023).
Moineau friquet *Passer montanus*	PN, LRR : EN	Assez fort		Beaucoup d'anciennes données régulières au lieu-dit « la Barthalière » (2009, 2010, 2011 et 2012), et 2 données au lieu-dit « Vahiny » (2015). Nicheur possible.
Chevêche d'Athena *Athene noctua*	PN Rem. ZNIEFF LRR : NT	Modéré		Quelques données aux lieux-dits « la Barthalière » (2012), « Pointet » (2016) et « les Cinq Cantons » (2024). Nicheur certain.
Corbeau freux *Corvus frugilegus*	DOII/2 LRR : NT	Modéré		Quelques anciennes données sur la commune (2009, 2010 et 2011). Nicheur certain.
Corneille noire *Corvus corone*	DOII/2 LRR : VU	Modéré		Quelques données aux lieux-dits « Zone d'Activité Grande Marine » (2019) et « la Barthalière » (2021). Nicheur possible.
Faucon crécerelle *Falco tinnunculus*	PN, LRR : NT	Modéré		Données aux lieux-dits « la Barthalière » (2020) et « les Cinq Cantons » (2023). Nicheur probable.
Fauvette mélanocéphale *Curruca melanocephala*	PN, LRR : LC	Modéré		Quelques données autour du site d'étude (2019, 2020 et 2022). Nicheur probable.
Hirondelle rustique *Hirundo rustica*	PN, LRR : NT	Modéré		2 données au lieu-dit « Zone d'Activité Grande Marine » (2019). Nicheur possible.
Rollier d'Europe *Coracias garrulus*	PN, DOI Det. ZNIEFF LRR : NT	Modéré		Quelques données aux lieux-dits « les Donzelles » (2012 et 2020), « la Barthalière » (2018) et « Pointet » (2021). Nicheur possible.
Rossignol philomèle *Luscinia megarhynchos*	PN, LRR : NT	Modéré		2 anciennes données au lieu-dit « la Barthalière » (2011 et 2012). Nicheur possible.
Serin cini *Serinus serinus*	PN, LRR : NT	Modéré		Espèce régulièrement observée autour du site d'étude (2016, 2018, 2019 et 2022). Nicheur probable.
Verdier d'Europe *Chloris chloris*	PN, LRR : VU	Modéré		De nombreuses données régulières aux lieux-dits « Vahiny » (2021, 2022 et 2023) et « Zone d'Activité Grande Marine » (2022 et 2024). Nicheur possible.

Tableau descriptif des espèces ornithologiques à enjeu sur l'aire d'étude selon le recueil bibliographique – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

La cartographie ci-dessous présente la localisation de ces espèces à enjeu notable :



Cartographie des enjeux ornithologiques sur l'aire d'étude– Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

Les enjeux sur les mammifères au sein de l'aire d'étude

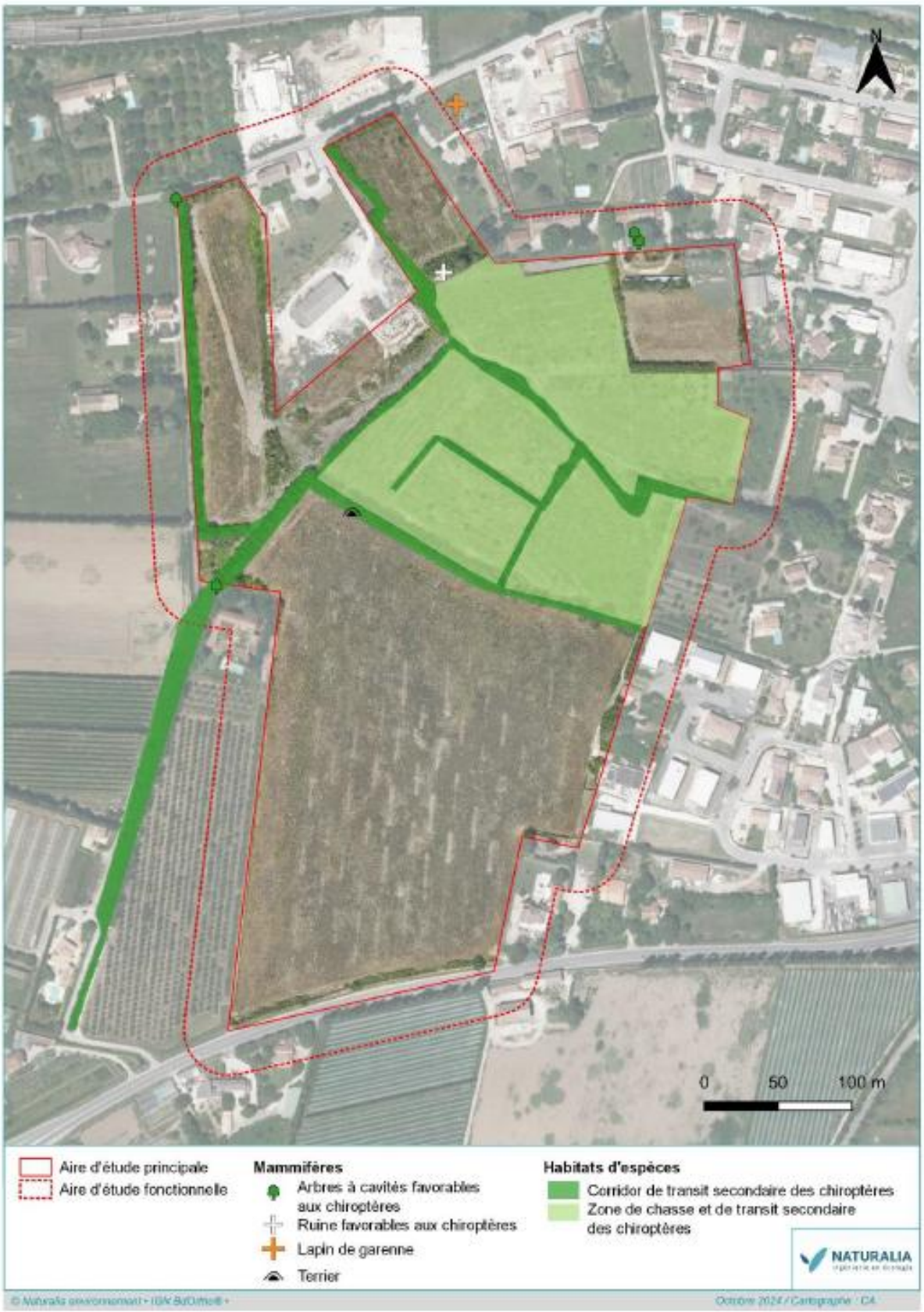
Données extraites du diagnostic écologique dans le cadre de la zone des Chasséens

Le diagnostic écologique réalisé dans le cadre du projet fait état de la présence de 6 espèces de mammifères dont 3 identifiées comme à enjeu régional « fort », deux à enjeux régional « assez fort » et une espèce (lapin de Garenne) identifiée comme d'enjeu régional de niveau « modéré ».

Taxon	Statut	Niveau d'enjeu régional	Source	Commentaires
Campagnol amphibie *Arvicola sapidus*	PN, LRR : VU	**Fort**	Silène FAUNE Faune PACA	Observé sur les réseaux des Sorgues et affluents (Le Thor, Velleron)
Lapin de Garenne *Oryctolagus cuniculus*	LRR : NT	**Modéré**	Faune PACA	Quelques données en périphérie de l'urbanisation Isloise
Minioptère de Schreibers *Miniopterus schreibersii*	PN, LRR : VU	**Fort**	Naturalia, Aselia, DREAL/GCP	Ces espèces sont connues en chasse et transit, notamment au niveau des boisements rivulaires du réseau de Sorgues.
Petit murin *Myotis blythii*	PN, LRR : NT	**Fort**	Naturalia, Aselia, DREAL/GCP	
Murin à oreilles échancrées *Myotis emarginatus*	PN, LRR : LC	**Assez fort**	Naturalia, Aselia, DREAL/GCP	
Grand rhinolophe *Myotis ferrumequinum*	PN, LRR : NT	**Assez fort**	Naturalia, Aselia, DREAL/GCP	

Tableau descriptif des mammifères à enjeu sur l'aire d'étude selon le recueil bibliographique – Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

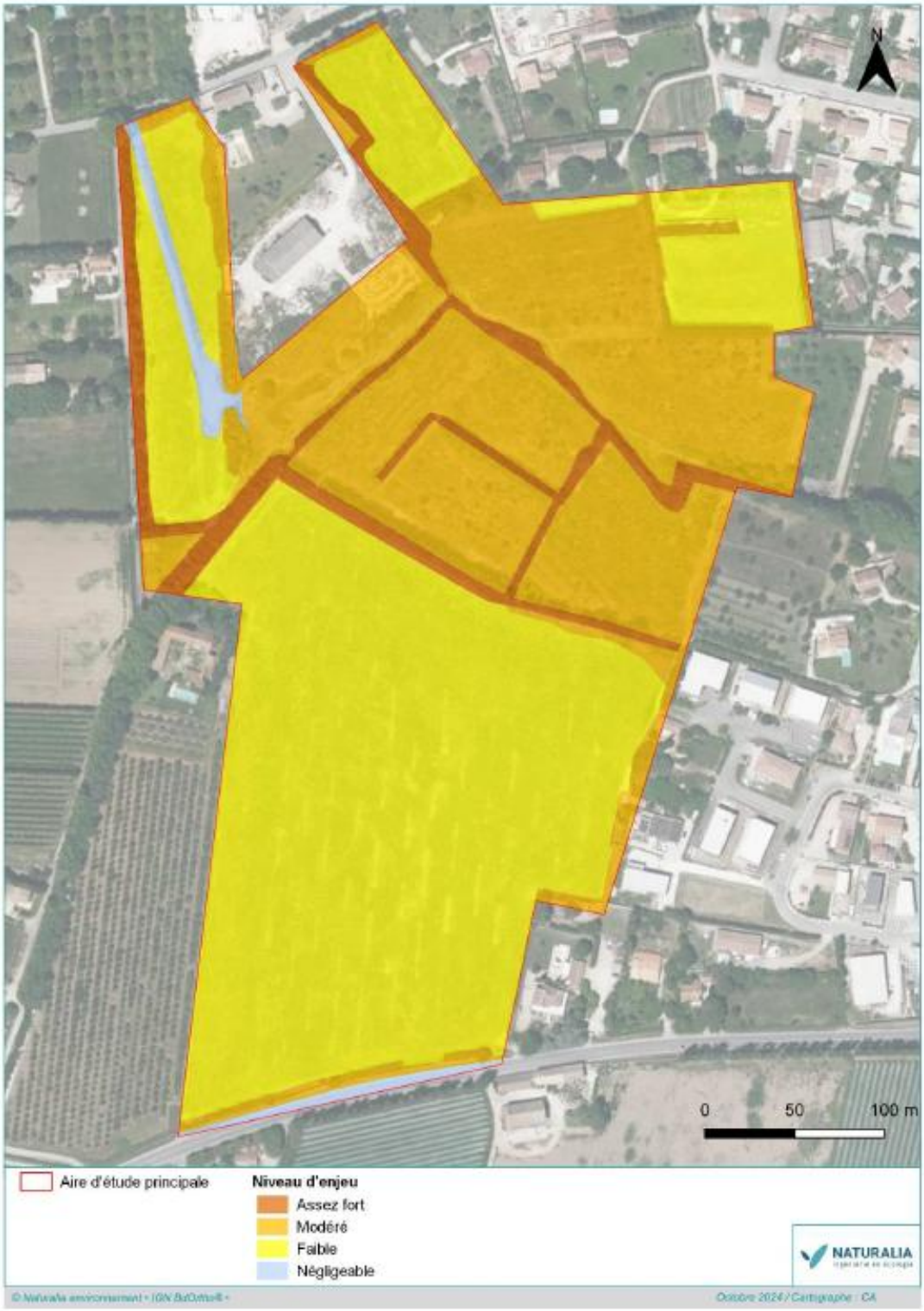
La cartographie ci-dessous présente la localisation de ces espèces à enjeu notable :



Cartographie des enjeux sur les mammifères sur l'aire d'étude– Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

Synthèse des enjeux écologiques sur le site de projet

Données extraites du diagnostic écologique dans le cadre de la zone des Chasséens



Cartographie de synthèse des enjeux écologiques sur l'aire d'étude– Source : Naturalia – Diagnostic écologique du projet

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES RISQUES

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue dispose actuellement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies feu de forêt qui a été approuvé le 3 décembre 2015. Concernant le risque inondation, un PPRi est en cours d'élaboration sur le bassin du Calavon-Coulon.

Les risques et aléas identifiés sur la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue sont les suivants :

- Risque inondation
- Risque mouvements de terrain
- Risque feu de forêt
- Risque retrait gonflement des argiles
- Risque séisme
- Risque radon
- Risque pollution des sols avec la présence d'anciens sites industriels et activités de services
- Risque rupture de barrage

Le risque inondation

Le territoire communal de l'Isle-sur-la-Sorgue ne dispose pas de documents réglementaires permettant d'identifier les zones présentant des risques forts d'inondabilité.

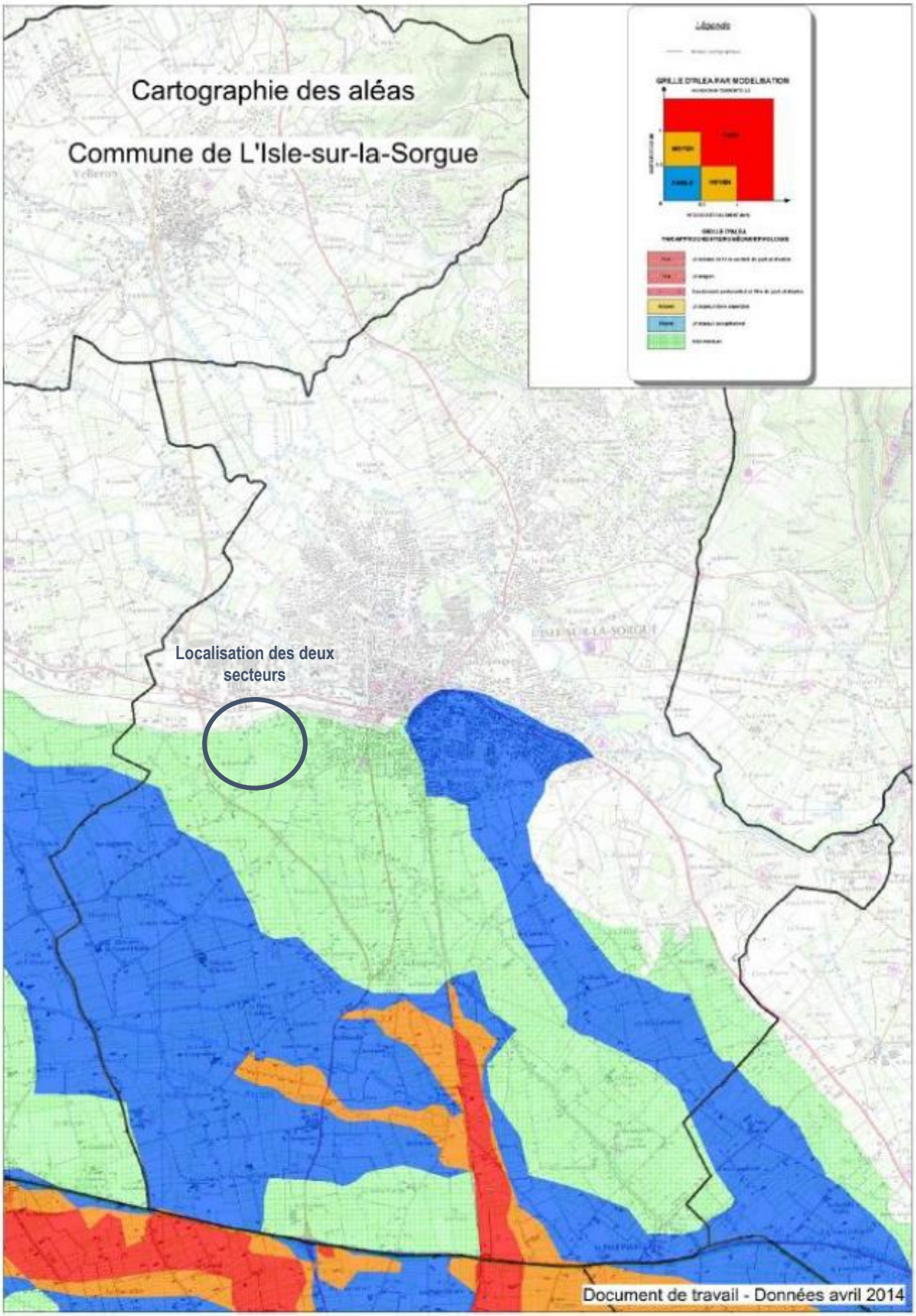
Néanmoins, la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est concernée par le projet de PPRI du Calavon-Coulon prescrit le 26/07/2002. La cartographie de l'étude hydro-géomorphologique du PPRI a été portée à connaissance de la commune en décembre 2007. Depuis, une étude hydraulique est en cours, et les premiers résultats ont permis de réaliser une cartographie des aléas datant de 2014.

De plus, une carte de repérage des zones inondables sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue a été réalisée par le syndicat mixte du bassin des Sorgues en 2019 avec un risque inondable sur la partie Nord-Ouest de la ville de L'Isle-sur-la-Sorgue en limite avec la commune de Velleron.

Enfin, le secteur de projet se situe également dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave (fiabilité moyenne).

Au regard des données et documents disponibles sur la gestion du risque inondation, les deux secteurs de projet sont concernés par le risque inondation malgré l'absence d'un PPRi. Néanmoins, les constructions édifiées devront respecter les règles inscrites dans le règlement de PLU concernant la hauteur des planchers.

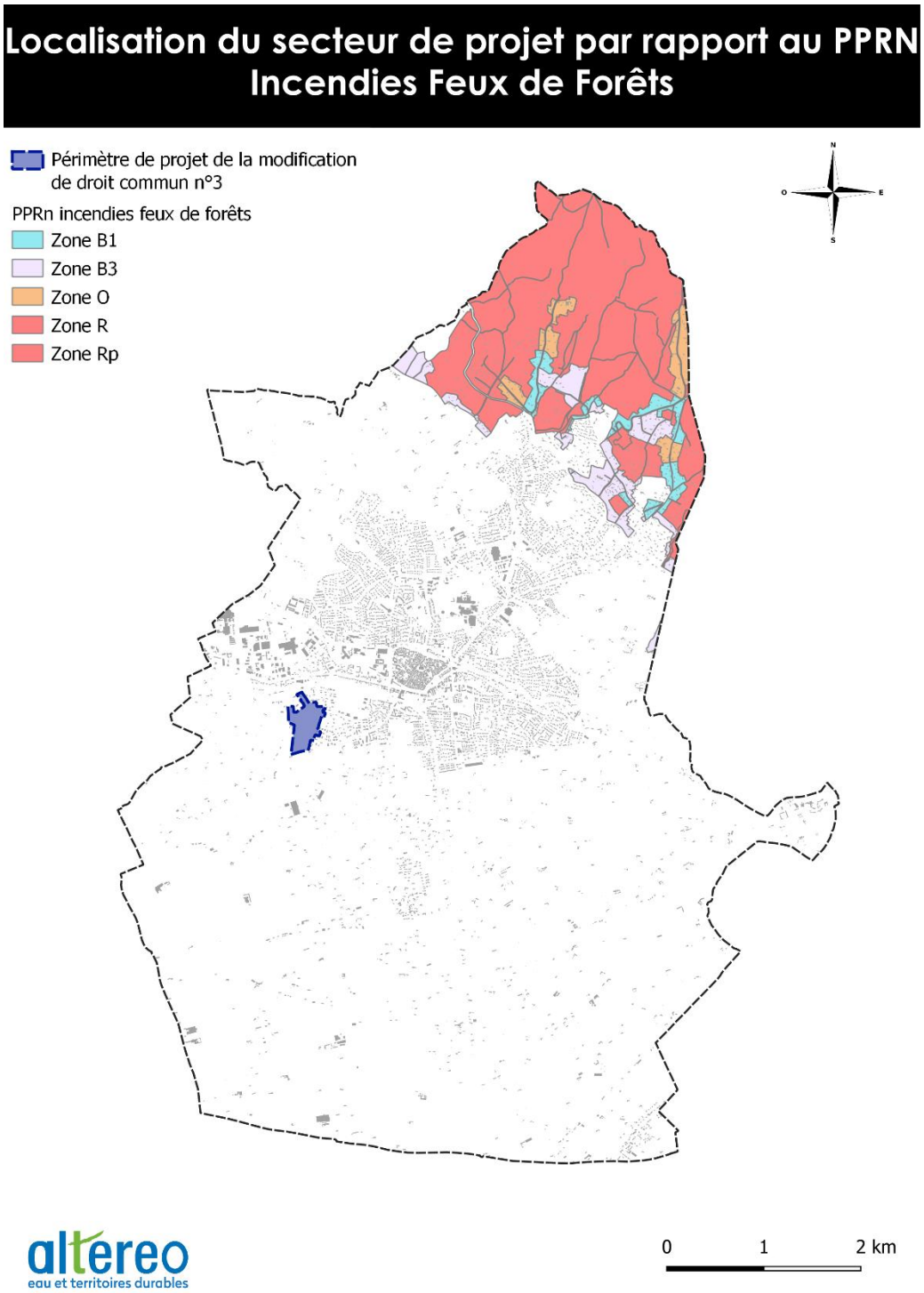
Cartographie des aléas – Source : étude hydraulique pour l'élaboration du PPRi



Le risque feu de forêt

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies Feux de forêt qui a été adopté en décembre 2015. Ce plan identifie le risque feu de forêt sur la partie Nord du territoire communal ; le secteur de projet inscrit dans la présente procédure de modification est situé en dehors des zones à risques du PPRn Incendies Feu de Forêt.

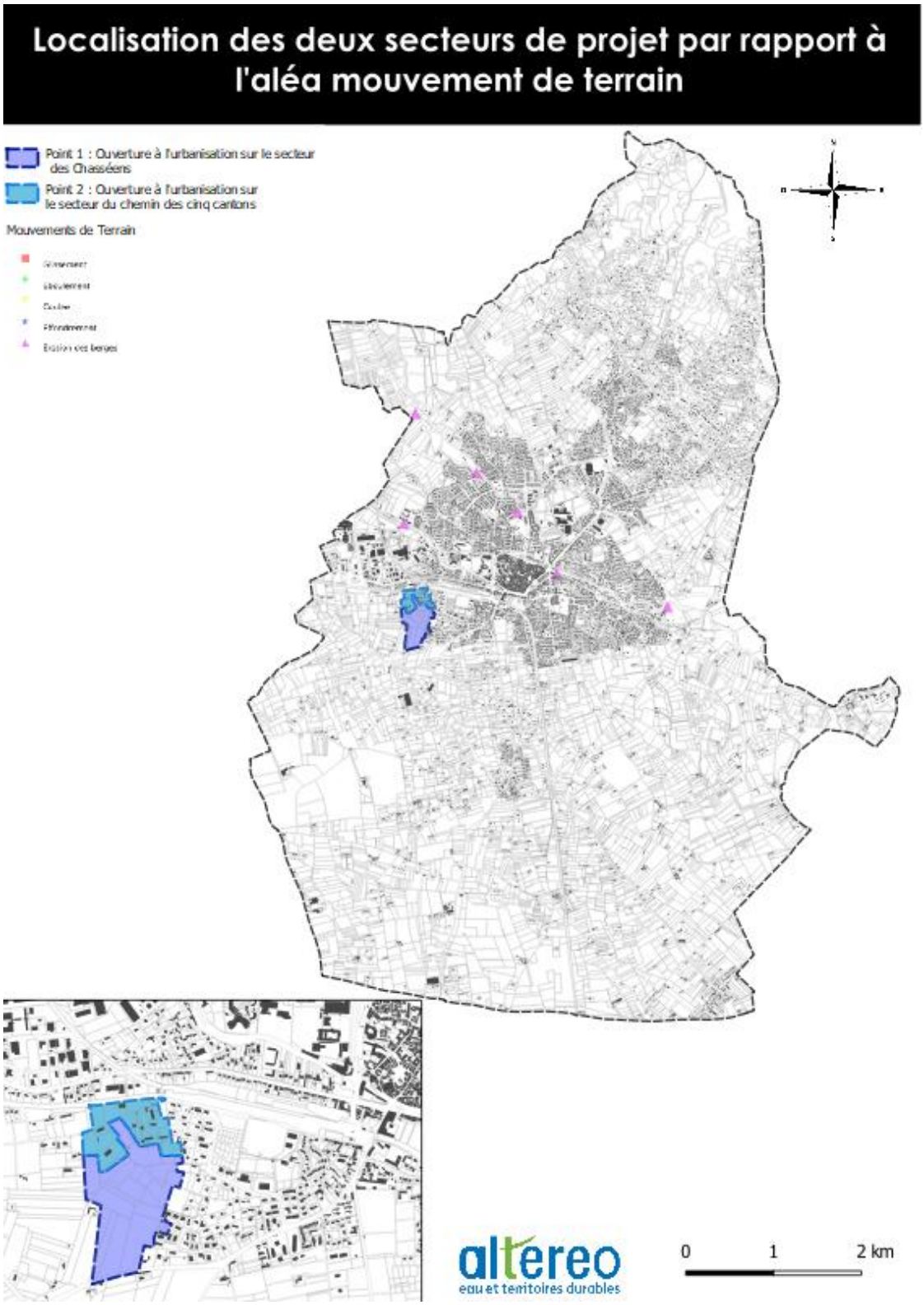
Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies Feux de Forêts – DDT 84



L'aléa mouvement de terrain

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est concernée par l'aléa mouvement de terrain avec la présence de risques d'érosion de berges à proximité des cours d'eau de la commune. Le présent secteur de projet concerné par la procédure de modification n°3 du PLU est inscrit en dehors de ces zones d'érosion de berges :

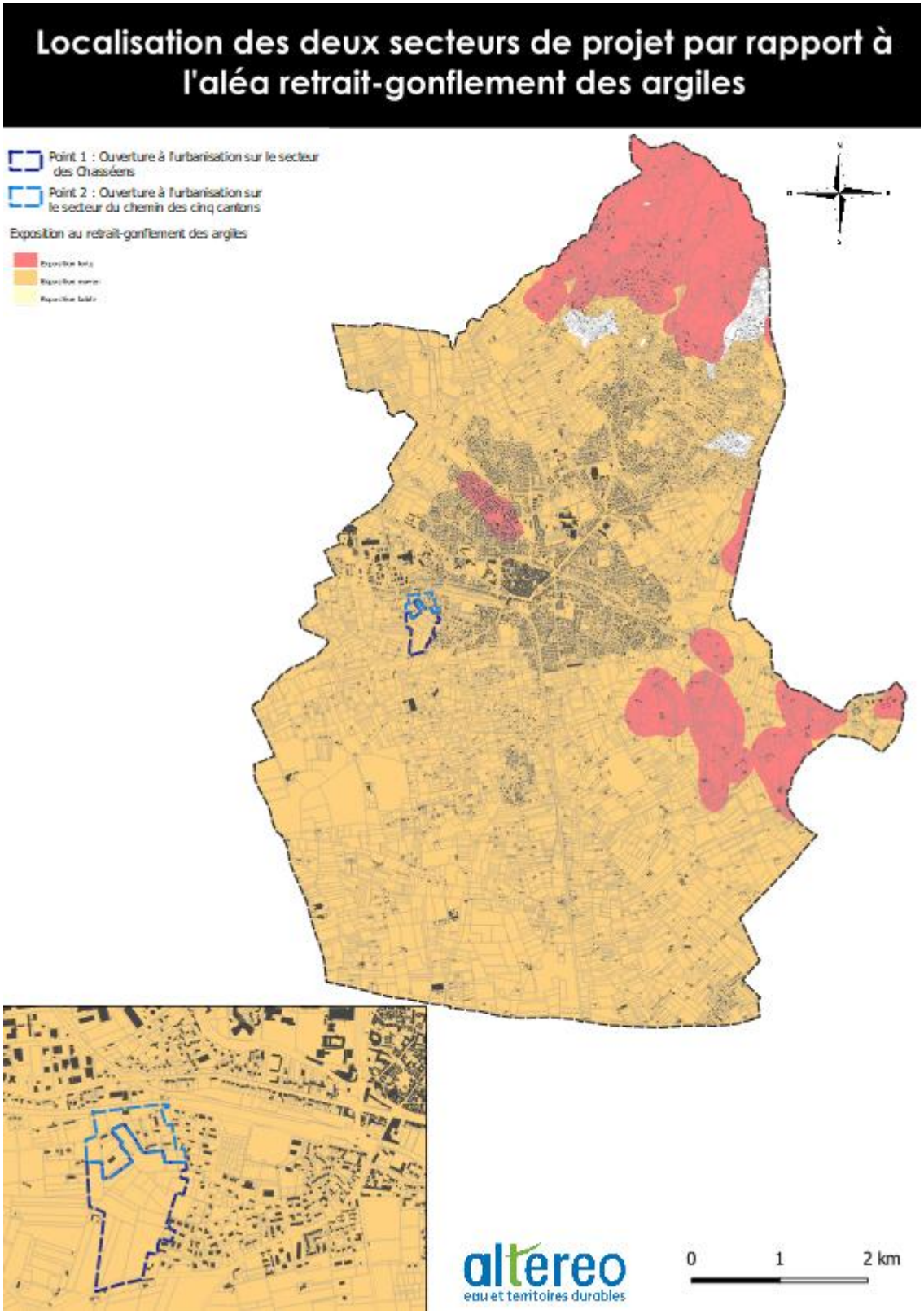
Cartographie de l'aléa mouvement de terrain sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue



L'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est inscrite dans un aléa retrait-gonflement des argiles qui s'étend sur la quasi-totalité du territoire de « moyen » à « fort ». Le secteur de projet se trouve dans une zone d'aléa d'exposition moyenne.

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue



Le risque séisme

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est inscrite dans une zone sismique de niveau 3.

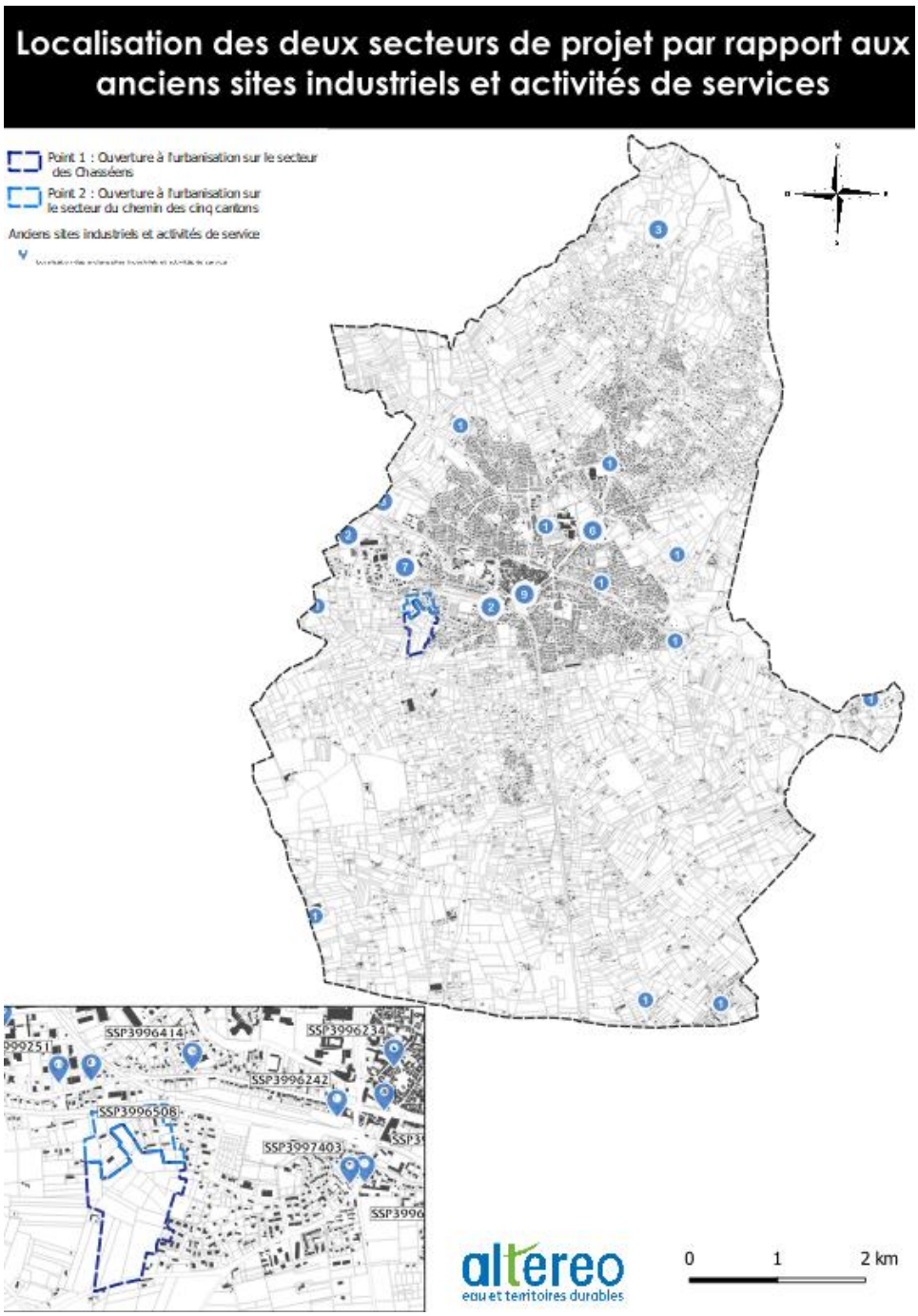
Le risque radon

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est inscrite dans une zone à risque radon de niveau 1 (faible).

Les anciens sites industriels et de services (BASIAS)

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue compte environ 40 anciens sites industriels et activités de services. Les secteurs de projet de la présente procédure de modification de droit commun de PLU se situe à proximité de 4 anciens sites industriels et activités de services dans un rayon de 300m.

Cartographie des anciens sites industriels et activités de services



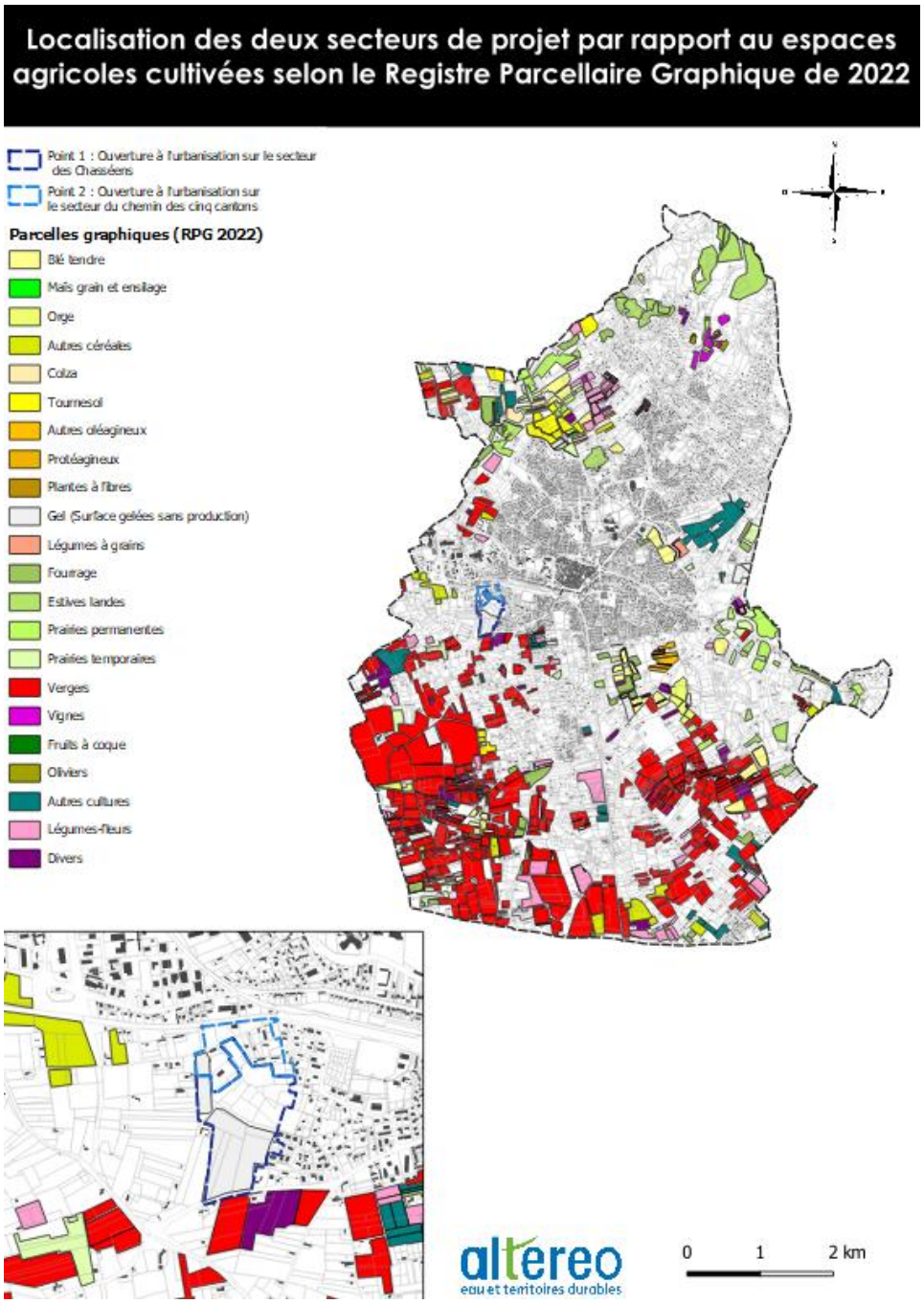
EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES ESPACES AGRICOLES

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est un territoire fortement marqué par la présence de nombreux espaces agricoles. En 2020, selon les données de l'Agreste, la commune recense 1536 ha de surface agricole utilisée et la présence de 76 exploitations agricoles. L'agriculture sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est principalement caractérisée par la production fruitière.

Le point n°1 (secteur des Chasséens) de la présente procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit sur des surfaces gelées sans production selon les données du RPG de 2022. Le secteur des Chasséens se trouve à proximité de vergers (cultures de pommiers) qui sont situées de l'autre côté de la route de Caumont.

Au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale, ce secteur est identifié comme un secteur agricole péri-urbain qui sont peu favorable au développement de la biodiversité.

Cartographie du Registre Parcellaire Graphique – 2022



EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES RESEAUX ET LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Eau potable

Extrait des annexes sanitaires du PLU approuvé en 2017

La commune est membre du Syndicat des Eaux Durance-Ventoux qui assure une compétence eau potable. Sont notamment gérés la production, le transport, le stockage et la distribution.

La production de l'eau potable distribuée est assurée par les captages de Cavaillon – Le Grenouillet et Cavaillon – La Grande Bastide, dont les autorisations de pompage journalier sont respectivement de 20 000 m³ et 12 000 m³. Ces captages alimentent le « bas service » comprenant principalement outre la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, les communes de Cavaillon, Caumont sur Durance, Cheval Blanc, Lagnes, Le Thor, Saumane de Vaucluse et Velleron. Deux réservoirs et une station de pompage relais ont été implantés par le Syndicat Durance-Ventoux sur la commune.

Le taux de mobilisation de ces ressources en période de pointe est de l'ordre de 65% par rapport aux autorisations administratives. Il est plus faible par rapport à la puissance intrinsèque de la nappe d'alimentation.

La production de la ressource est assurée conformément à la règlementation en vigueur par l'instauration de périmètres de protection. L'ensemble des procédures administratives ont été menée à leur terme sur les 3 sites de production. Des mesures sont prescrites pour chaque type de périmètre et son opposables.

En 2013, la qualité de l'eau distribuée s'est avérée être, une fois de plus, d'excellente qualité. L'eau brute, qui provient de la nappe alluviale de la Durance, est, dès son prélèvement, de bonne qualité. Cette qualité est renforcée par l'utilisation d'une filière de traitement adaptée et garantie par des captages protégés. Par ailleurs, comme tout produit alimentaire, l'eau est placée sous haute surveillance et fait l'objet de contrôles rigoureux. Depuis plusieurs années, toutes les analyses sont conformes, confirmant que l'eau distribuée par le service est d'excellente qualité, tant d'un point de vue bactériologique que physico-chimique. 630 analyses réalisées par an, avec un taux de conformité de 100% depuis de nombreuses années.

La distribution de l'eau est assurée sur la majeure partie du territoire par le réservoir général de Cavaillon Saint Baldou (10 000 m³) et le réservoir d'équilibre situé quartier Chinchon (2 000 m³). Le réservoir de La Roque (2 000 m³) alimenté par la station relais de Chinchon permet la distribution du secteur Nord de la commune, secteur le plus élevé. Le réseau de distribution est composé de 161 km de canalisations de diamètres variant de 40 à 400 mm.

On estime à environ 400 le nombre de logements non reliés au réseau public d'eau potable, principalement situés en plaine agricole au sud de la commune, à l'exception des hameaux de Velorgues et de Petit Plais, ainsi que quelques constructions sur les hauteurs de Saint Antoine au nord de la commune.

Carte des réseaux d'alimentation en eau potable

Les deux secteurs de projet de la présente procédure de modification de droit commun n°3 sont raccordables au réseau d'alimentation en eau potable de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue avec la présence de branchements existants sur la partie Est du site.

Gestion des eaux usées

Extrait des annexes sanitaires du PLU approuvé en 2017

Le territoire est doté d'un Zonage d'assainissement des eaux usées établi en 2005 et mis à jour dans le cadre de la Révision générale du PLU approuvé en 2017.

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

1. Le système d'assainissement de l'agglomération, qui est équipé d'un réseau séparatif, et d'une unité de traitement de type boues activées en aération prolongée (STEP Villevieille). Sa capacité nominale est de 70 000 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). Les rejets s'effectuent dans deux émissaires de la Sorgue.

   Le traitement des eaux 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 ont été entrepris.

   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.

   Depuis 2016, les établissements industriels 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.

2. Le système d'assainissement 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 est donc strictement limité aux extensions des habitations existantes déjà raccordées au réseau collectif. Pour permettre les constructions nouvelles, l'assainissement non collectif est toléré.

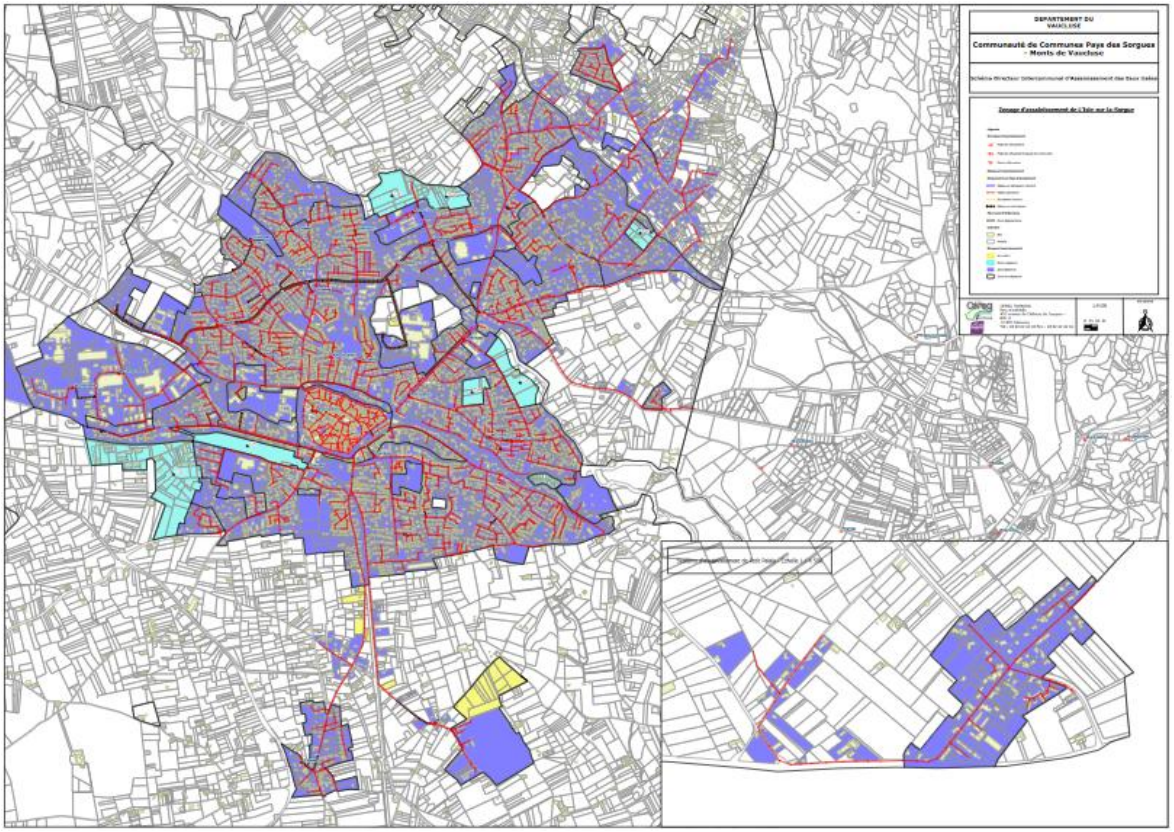
Le réseau d'assainissement de la partie agglomération est développé en mode séparatif exclusivement. Il se caractérise par des canalisations de 200 mm de diamètre pour plus de 90% du linéaire avec de faibles pentes et des conduites en amiante-ciment (environ 50%) de plus de 20 ans (premiers tronçons datant des années 60) en état de dégradation avancée pour certaines.

La longueur du réseau de collecte est de 106 Km au total, dont 82 Km de réseau public et 24 Km de réseau privé.

Le réseau public se décompose en : gravitaire 78 Km et refoulement 4 Km. Le nombre de regards de visite est de 2 670.

Le réseau d'assainissement de Petit Palais est également de type séparatif. Le collecteur principal se situe sur la route de Lagnes, traverse le hameau pour emprunter ensuite la RD 22, en direction de la station située Chemin Grand Palais. L'ensemble des collecteurs est en fibrociment en diamètre 150 ou 200 mm (collecteur principal). Le linéaire des réseaux d'eaux usées, uniquement gravitaire, est de 2 720 m. Le nombre de regards de visites est de 75.

Zonage d'assainissement des eaux usées



La zone des Chasséens, concernée par le point 1 de la modification, est inscrite dans le PLU en vigueur comme une zone d'urbanisation future. Le schéma directeur d'assainissement identifie cette zone comme « à desservir ». Cette zone sera donc raccordable au réseau d'assainissement de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue.

Il en est de même pour le secteur faisant l'objet de l'OAP du chemin des cinq cantons sur laquelle l'objectif est de permettre le raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement.

Gestion des Eaux pluviales

Extrait des annexes sanitaires du PLU approuvé en 2017

Le territoire est doté d'un Zonage d'assainissement des eaux pluviales établi en 2012 et mis à jour dans le cadre de la Révision générale du PLU approuvé en 2017.

De plus, la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue a lancé, en 2020, la réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur le quartier de Saint-Antoine soumis à des risques de ruissellement (partie nord de la commune).

L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales oriente les aménagements et les interventions vers une gestion des eaux pluviales à la source, en intervenant directement sur les mécanismes générateurs et aggravants des ruissellements. Cet article tend également à mettre un frein à la politique de collecte systématique des eaux pluviales.

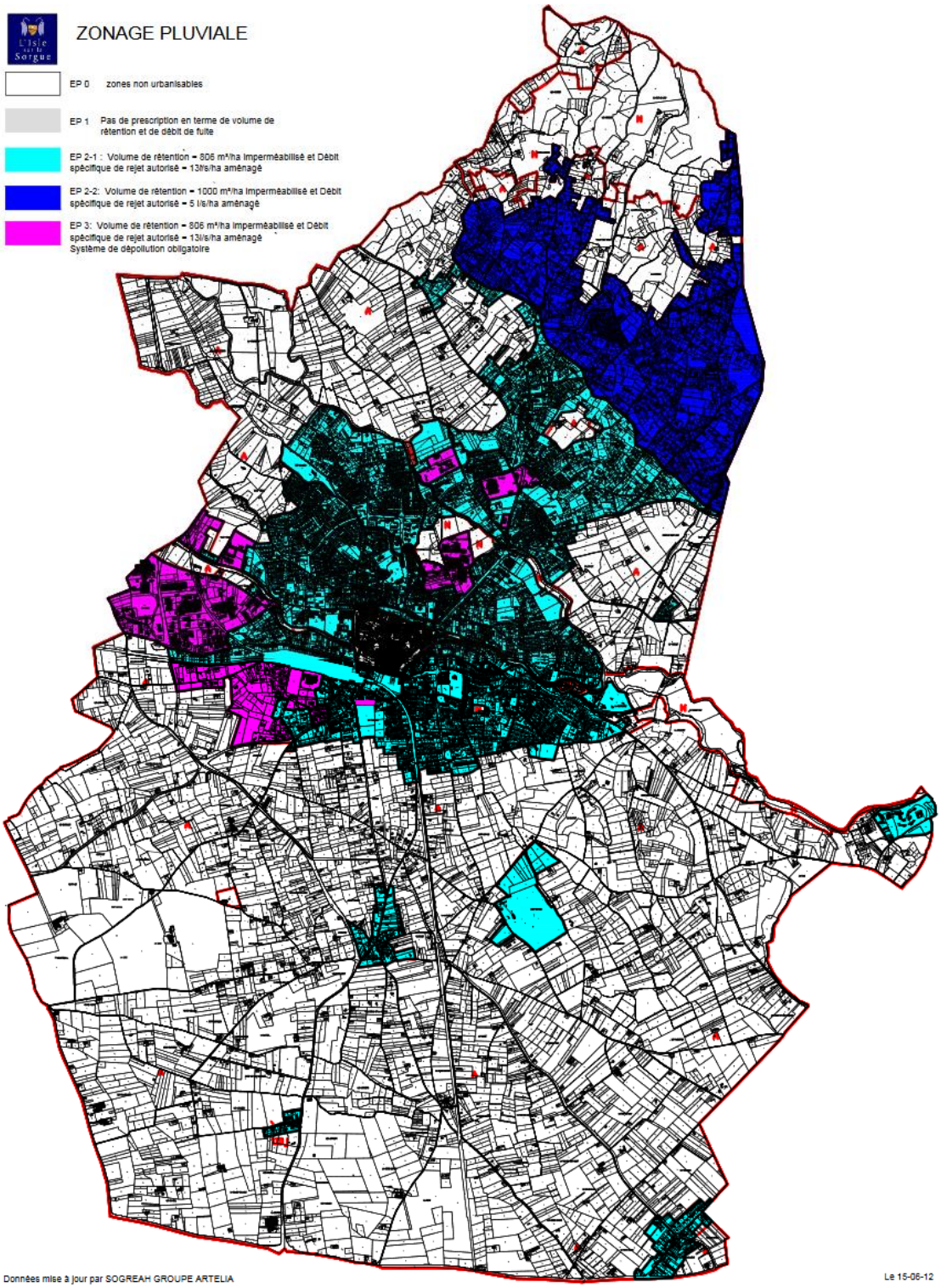
Le zonage pour l'Isle-sur-la-Sorgue a pour objectif :

- La maîtrise des débits de ruissellement et la compensation des imperméabilisations nouvelles et de leurs effets, par la mise en œuvre de bassins de rétention ou d'autres techniques alternatives ;
- La mise en œuvre de mesures préventives et conservatoires sur les vallons et collecteurs secondaires situés dans le domaine privé, pour ne pas aggraver les conditions d'écoulement des crues ;
- La préservation des milieux aquatiques, avec la lutte contre la pollution des eaux pluviales par des dispositifs de traitement adaptés, et la protection de l'environnement.

La gestion des eaux pluviales constitue une préoccupation importante pour la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue, en lien avec la nature du territoire soumis assez largement au risque inondation.

Le PLU traite cette problématique en prévoyant un règlement adapté pour permettre une gestion des eaux à la parcelle (coefficient d'espaces verts et d'emprise au sol), ainsi que des règles particulières en fonction des secteurs selon le zonage des eaux pluviales.

Zonage d'assainissement des eaux pluviales



Les deux secteurs de projet sont inscrits dans une zone EP3 du zonage pluvial sur laquelle le volume de rétention doit être de 806 m3/ha avec un débit de rejet autorisé de 13/l/s/ha aménagé.

Les aménagements prévus sur les sites pour la gestion des eaux pluviales devront également prévoir un système de dépollution obligatoire.

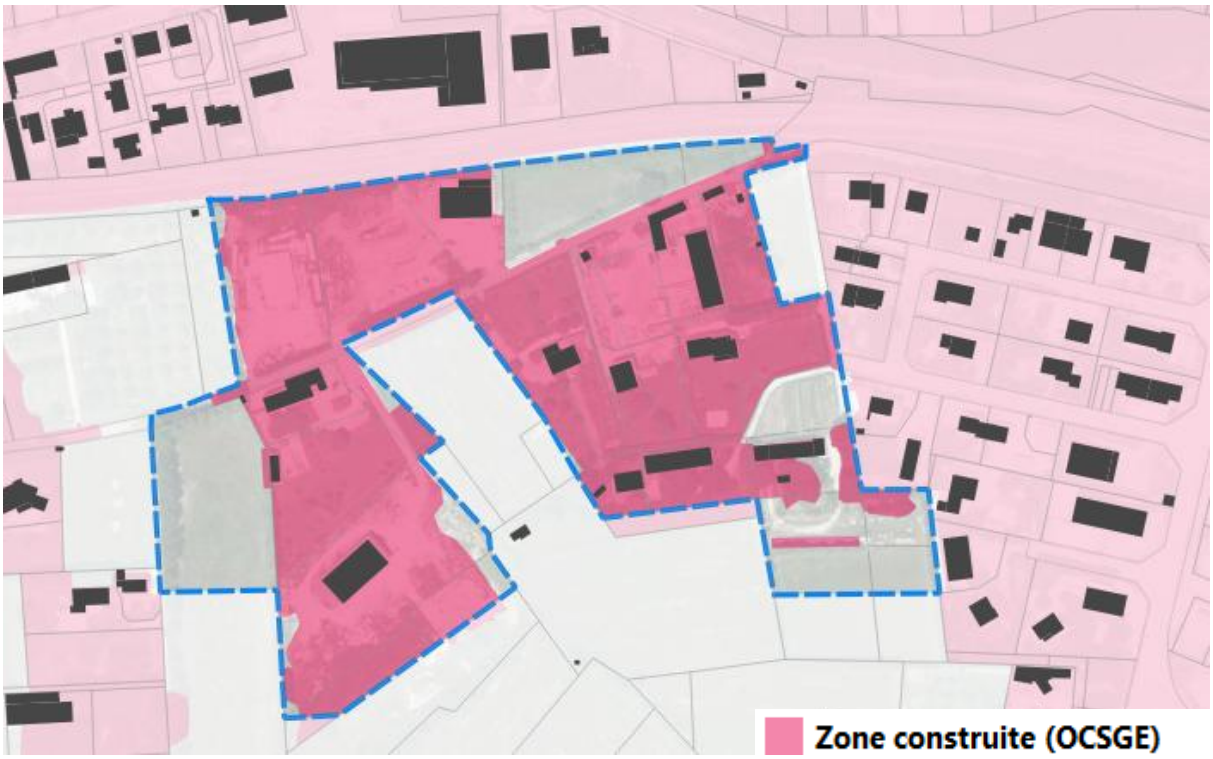
EVALUATION DES INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

La procédure de modification de droit commun n°3 va entrainer une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les deux secteurs de projet (1AUe du chemin des cinq cantons, 1AUz des Chasséens).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers correspond à un changement d'usage de la terre lorsqu'un aménagement y est réalisé :

- Le projet des Chasséens représente une **superficie totale de 13,58 ha.**
- Le projet du chemin des cinq cantons représente une superficie totale de 5,83 ha. Néanmoins, l'ensemble de la superficie n'est pas prise en compte comme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur ce secteur déjà urbanisé. Au regard de l'OCSGE de 2021 (cf. carte ci-dessous), la consommation d'espace sur le secteur impacte uniquement les zones non construites **soit une consommation d'espace ENAF d'environ 1,5 ha.**

Extrait de la carte des zones construites sur le secteur du chemin des cinq cantons déjà urbanisé – Source : OCS-GE 2021



La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a fixé comme objectif d'atteindre « Zéro Artificialisation Nette des sols » à horizon 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à horizon 2031.

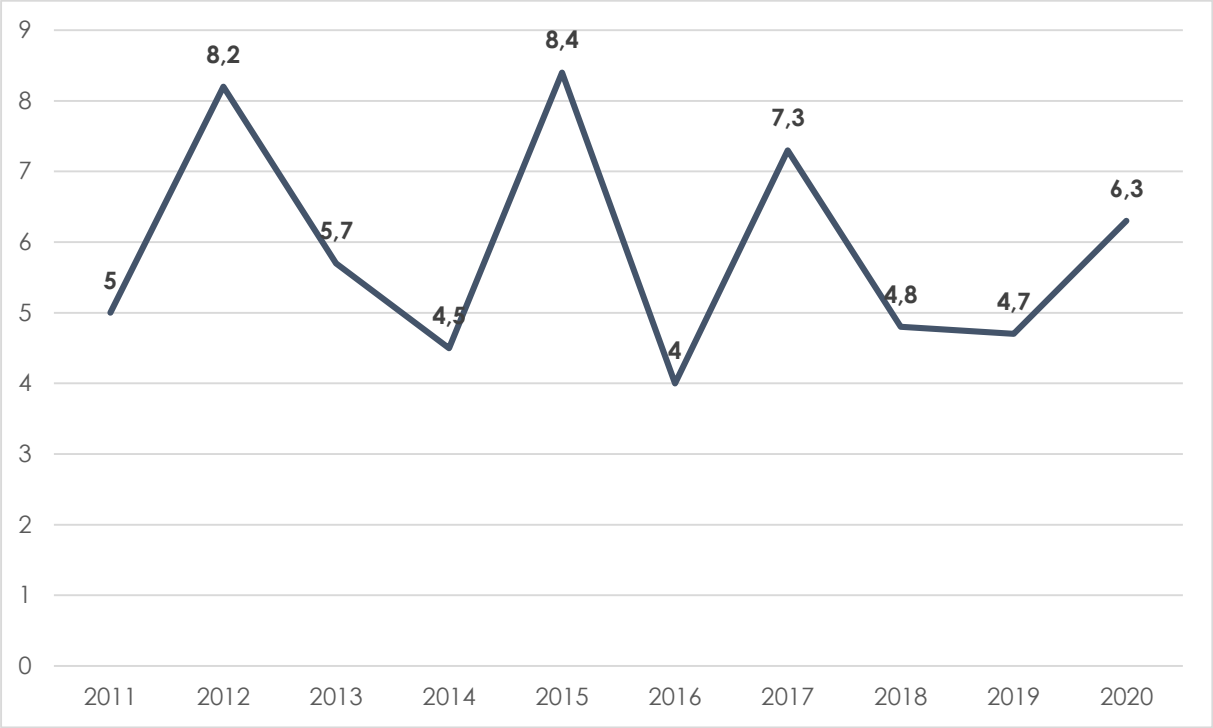
Le SCoT du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – Isle sur la Sorgue, approuvé en novembre 2018, fixe un objectif de réduction de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à horizon 2035. Sur le volet économique, le SCoT fixe une capacité foncière totale pour l'activité économique à hauteur de 27,5 ha sur l'ensemble de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue.

Le Plan Local d'Urbanisme de l'Isle-sur-la-Sorgue a été approuvé en 2017. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en avant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain. Néanmoins, le PADD ne fixe pas d'objectifs

chiffrés pour la consommation d'espaces agricoles et naturels pour des projets à vocation d'activités économiques.

Au regard du site « Mon Diagnostic Artificialisation », la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue a consommée 58,9 ha sur la période 2011-2020 inclus. A horizon 2031, la loi climat et résilience impose une réduction d'au moins 50% par rapport à la consommation d'espace observée sur cette période soit **une consommation maximum de 29,5 ha pour la période 2021-2031.**

Graphique d'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2011 et 2021 en ha – Données de « Mon Diagnostic Artificialisation »



Les deux secteurs de projet vont entrainer une consommation d'espace d'environ 15,08 ha en permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une grande partie de la zone 2AUe. Au regard du SCoT, du PADD en vigueur et de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers observées sur la période de référence 2011-2021, le projet répond aux différentes exigences en matière de réduction de la consommation d'espace.

La présente procédure de modification aura donc un impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers.

CONCLUSION

Tableau récapitulatif des incidences sur les différentes composantes environnementales :

Note	Signification
--	Incidences négatives importantes
-	Incidences négatives
0	Incidences globalement neutres
+	Incidences positives
++	Mesures importantes en faveur de la protection de l'environnement
NC	Non Concerné

Enjeu	Incidence	Caractérisation de l'incidence	Mesures de réduction	Cumul avec une autre incidence	Caractère notable ?
Dynamiques du territoire et population	Les projets inscrits dans la présente procédure de modification de droit commun n°3 auront une incidence positive sur les dynamiques du territoire avec le développement d'une zone d'activité sur le secteur des Chasséens et une régularisation de l'urbanisation sur le secteur du chemin des cinq cantons (raccordement au réseau, développement de l'activité économique).	+		Non	NON
Paysage et patrimoine bâti	Les deux secteurs de projets auront des incidences faibles sur le paysage et le patrimoine bâti (éloigné des MH, du site inscrit et des protections paysagères de la commune). Néanmoins, le secteur du chemin des cinq cantons est inscrit sur une petite partie dans le secteur 2 du SPR. Le projet inscrit sur ce secteur devra être conforme au règlement de la zone du SPR.	0	Inscription d'une orientation dans l'OAP des Chasséens visant au traitement paysager aux abords de la route de Caumont et des espaces agricoles au Sud. Inscription d'une orientation dans l'OAP des Chasséens pour préserver les vues lointaines sur le Ventoux et les Monts de Vaucluse.	Non	NON
Patrimoine naturel et biodiversité	Les deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation se trouvent en dehors des périmètres de protections environnementales (ZNIEFF, Natura 2000, réserve de biosphère), des zones humides ainsi que des espaces boisés	0	Inscription d'orientations dans les deux OAP visant à préserver les haies bocagères sur	Non	NON

	classés. Des inventaires écologues (4 saisons) ont été réalisés sur le secteur des Chasséens, soumis à étude d'impact. Le dépôt du dossier auprès de l'autorisation environnementale est prévu pour début 2025.		lesquels des enjeux forts sont identifiés.		
Risques	Secteurs inscrit dans la carte d'aléas inondation de la commune (aléa résiduel).	-	Le règlement du PLU inscrit des règles en matière de hauteur de plancher qui devront être respectés sur l'ensemble de la zone.	Non	NON
Sols et eau	L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe va avoir des incidences sur la ressource en eau potable en raison de l'implantation d'activités économiques et commerciales. Néanmoins, aucune construction à destination d'habitation est prévue sur les deux secteurs de projet. Néanmoins, le secteur est déjà relié par le réseau d'eau potable. L'ouverture à l'urbanisation sur les deux secteurs va également avoir un impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ainsi que sur l'imperméabilisation des sols. Néanmoins, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est en adéquation avec la loi climat et résilience et les terres agricoles impactées par le projet ne sont pas cultivées selon le Registre Parcellaire Graphique de 2022.	-		Biodiversité	
		Incidence globale du projet sur l'environnement			**NON**

L'analyse des incidences prévisibles, en tenant compte de la mesure de réduction mise en place et des effets cumulatifs éventuels, ne permet pas d'identifier un risque d'incidence notable de la procédure sur l'environnement. Par conséquent, l'évaluation environnementale apparaît non nécessaire.