



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le 28 février 2017

Le maire, Pierre GONZALVEZ

P.L.U. APPROUVÉ LE :

21 MAI 2013

P.L.U. RÉVISÉ LE :

28 FÉVRIER 2017

- Révision allégée et modification n°1 approuvé le 16 février 2021
- Révision allégée n°2 et n°3 approuvée le 17 décembre 2024
- Modification n°2 approuvée le 19 mai 2025
- Modification n°3 approuvée le 30 juin 2026

1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE : DENSIFICATION DU QUARTIER SAINT-ANTOINE	4
2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - SECTEUR "CLOS DU CARDINAL"	13
3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - SECTEUR "CHEMIN DES PALUDS"	17
4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 - SECTEUR "LES CATS"	19
5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 – SECTEUR "LES CHASSEENS"	21
6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 – SECTEUR "CHEMIN DES CINQ CANTONS"	39

RAPPEL REGLEMENTAIRE

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

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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE : DENSIFICATION DU QUARTIER SAINT-ANTOINE

1.1. *OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE L'OAP*

Justifications

Cette orientation d'aménagement et de programmation thématique a été créée pour répondre à un besoin de maîtrise au sein du secteur de Saint-Antoine soumis à une problématique de gestion des eaux pluviales de ruissellement ainsi qu'à une problématique de capacité des réseaux et des équipements. En effet, la construction de cette OAP découle d'un constat mettant en avant une urbanisation spontanée sur cette zone urbaine qui ne correspond pas aux objectifs de qualité et de production de logements exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, autant en terme de densité, de qualité que de capacité des réseaux et des équipements.

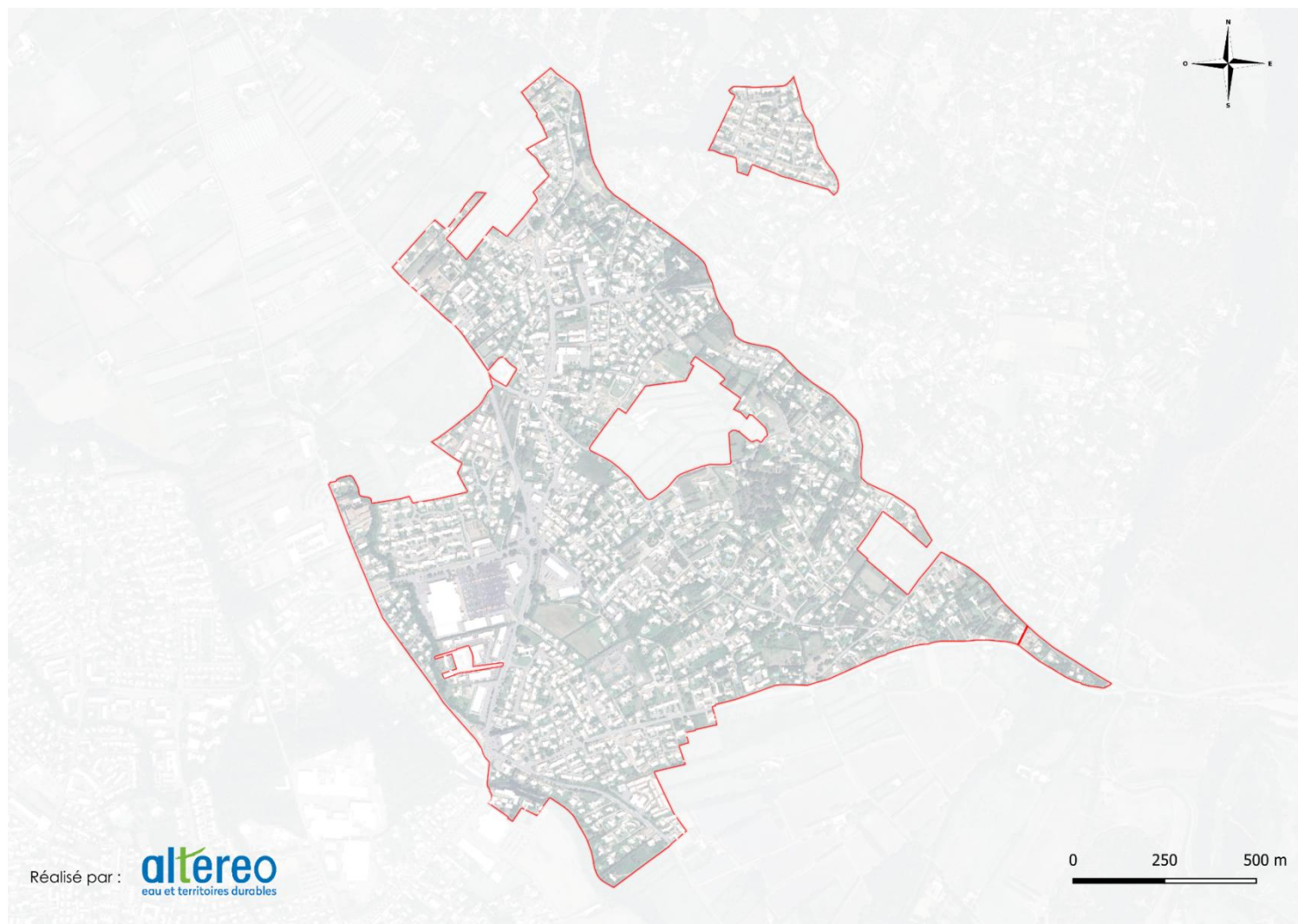
Objectifs

L'orientation d'Aménagement et de Programmation thématique vise à définir un objectif de densité sur le secteur de Saint-Antoine pour les projets en densification ou en renouvellement urbain du tissu existant.

Les documents supra-communaux (SCoT) fixent des objectifs de densité à appliquer à l'échelle des différentes communes du territoire. Cette OAP vise à une hiérarchisation des densités pour atteindre les objectifs fixés par ces documents.

Localisation de l'OAP thématique

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Isle-sur-la-Sorgue s'applique sur le secteur de Saint-Antoine en corrélation avec le schéma directeur de Gestion des Eaux Pluviales. Le périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation exclut les zones agricoles et naturelles, les zones à urbaniser qui font déjà l'objet d'une OAP sectorielle ainsi que les secteurs de « campagnes dispersées » du SPR sur lesquels sont uniquement autoriser l'extension des constructions existantes.



1.2. PRESENTATION GENERALE ET CONTEXTE

Enjeux urbains et paysagers liés à la densité sur la commune

Le tissu urbain de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue est caractérisée par un **noyau urbain historique au centre** avec un tissu urbain dense. Il s'agit d'un tissu urbain présentant une mixité fonctionnelle sur les artères principales avec des commerces et services en rez-de-chaussée et des logements sur les étages supérieurs. La densité observée sur le centre ancien historique est d'environ 150 logements par hectares.

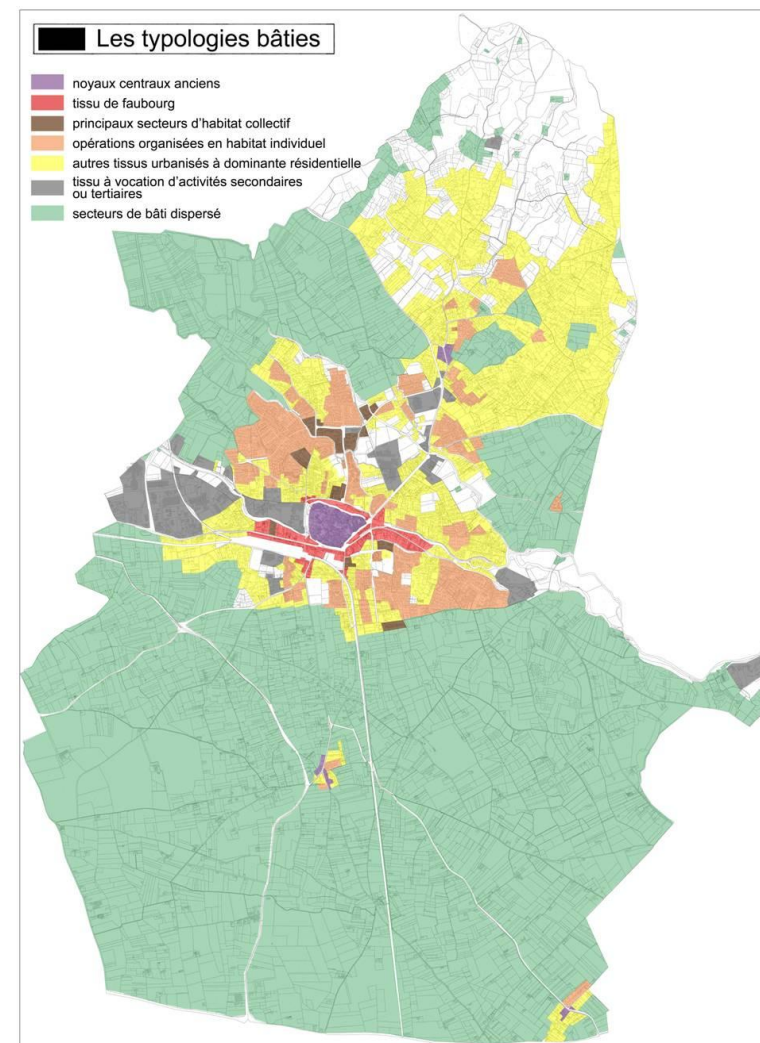
L'urbanisation s'est ensuite développée en continuité de ce noyau historique avec **les faubourgs** qui encerclent le centre-ville de l'Isle-sur-la-Sorgue. Une mixité fonctionnelle est également présente sur ce secteur mais le tissu est moins dense. Les constructions sont alignées aux voies principales qui effectuent le tour de ville (Avenue Fabre de Sérignan, Cour Victor Hugo, Avenue de la Libération et Avenue des Quatre Otages). La densité moyenne des faubourgs est de 30 à 40 logements par hectares.

A partir des années 1970, l'enveloppe urbaine de l'Isle-sur-la-Sorgue s'est agrandi autour du centre et des faubourgs avec la création d'un **tissu pavillonnaire et le développement de zones d'activités économiques, d'activités industrielles et d'équipements publics**. Sur ce tissu urbain, on retrouve principalement des opérations d'ensemble organisée sous la forme d'habitat individuel avec une densité comprise entre 20 à 30 logements par hectares.

Sur la partie Nord, de la commune, le développement urbain s'est quant-à-lui organisé sous la forme d'un tissu uniquement résidentiel. Ce secteur au Nord, éloigné du centre et des **espaces pavillonnaires périphériques** est quant à lui marquée par des problématiques de risques ruissellement et feux de forêt en raison de la proximité avec les espaces boisés et les différents cours d'eau au Nord de la commune. La densité moyenne sur ce secteur est comprise entre 10 et 15 logements par hectare.

Enfin, afin de permettre la préservation du patrimoine bâti et paysager, la commune a mis en place un **Site Patrimonial Remarquable**. Ce document à portée réglementaire, permet de fixer des règles visant à préserver ce patrimoine en fonction des différents secteurs du territoire.

Cartographie des typologies bâties sur l'Isle-sur-la-Sorgue – Source :
PLU actuel approuvé le 28 février 2017



La prise en compte des risques naturels

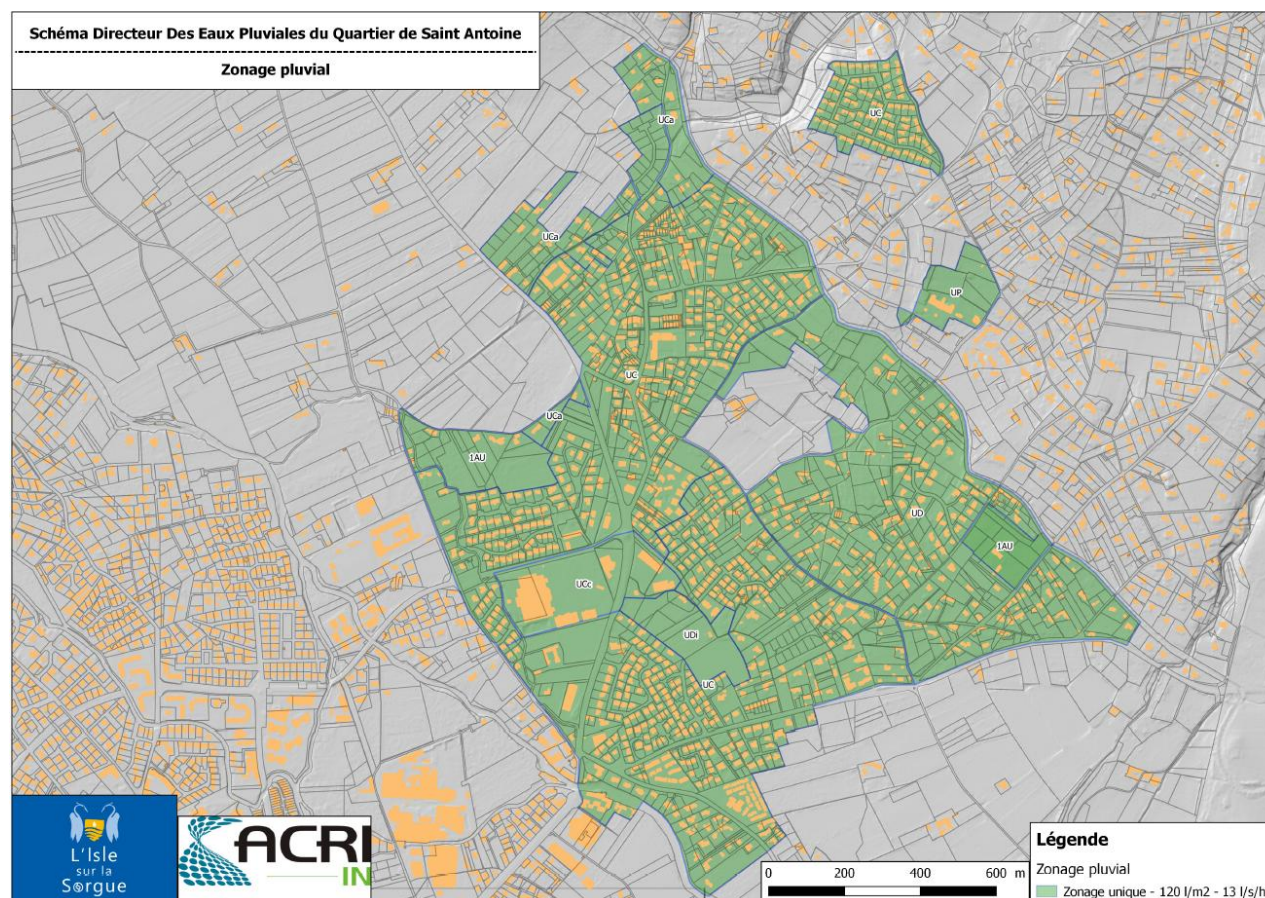
Zonage pluvial sur le quartier de Saint-Antoine

La gestion des eaux pluviales – Ruissellement

La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue a réalisé, en octobre 2023, un schéma directeur de Gestion des Eaux Pluviales sur le secteur de Saint-Antoine en raison des problématiques de gestion des eaux pluviales et du ruissellement présentes sur le secteur.

Le Schéma Directeur des Eaux Pluviales autorise les nouvelles constructions et les projets de réhabilitation sous conditions :

- Dans les zones où le réseau pluvial existe, stockage des eaux de ruissellement sur le terrain supportant la construction ou l'opération puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet.
- En cas de possibilité d'évacuation des eaux pluviales par infiltration, démontrée par une étude de perméabilité du sol, il est possible de proposer un volume de rétention inférieur au ratio imposé sous réserve de présentation d'une étude hydraulique démontrant la non-aggravation des ruissellements en aval suite à l'aménagement et en accord avec les services techniques.
- Dans les zones où le réseau pluvial est absent, les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.



Pour la rétention, le ratio imposé dans cette zone est de 1200 m3/hectare imperméabilisé et un débit de fuite de 13 l/s/ha pour les bassins collectifs, et de 120 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 13 l/s/ha pour la rétention à la parcelle.

La capacité des réseaux et équipements

Analyse des réseaux

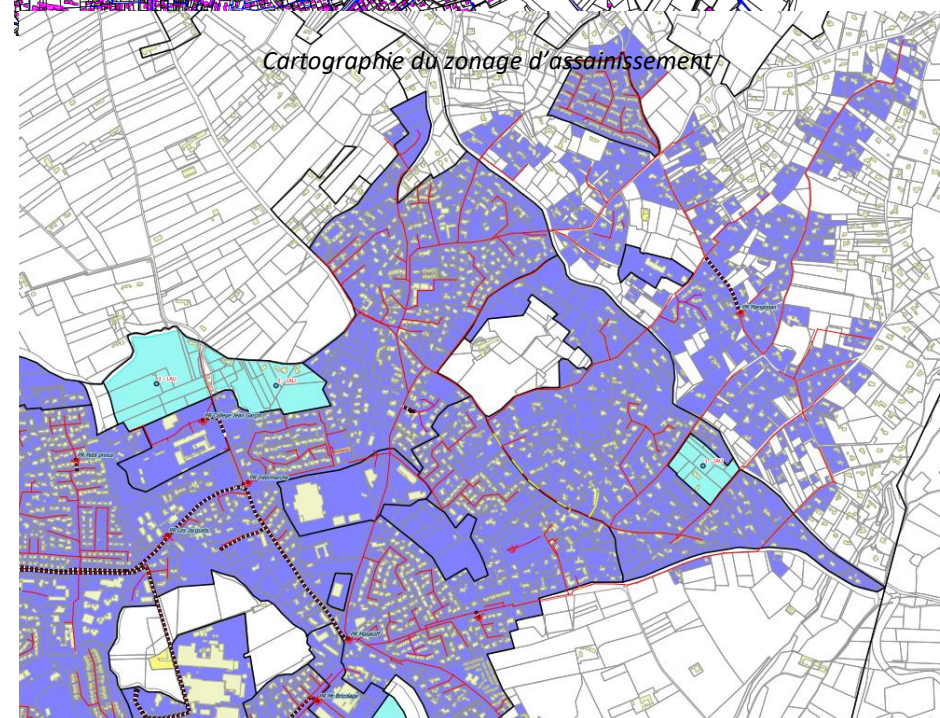
Sur l'exercice 2022, la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue comptait 10 613 abonnées pour une consommation d'eau totale de 1 256 440 m³ d'eau soit 90m³ par an par foyer. La consommation d'eau a diminué entre 2022 et 2021 avec une baisse d'environ 5% par rapport au précédent exercice.

Le territoire ne recense pas de problématiques liées à l'adduction en eau potable. La commune de l'Isle-sur-la-Sorgue a par ailleurs réalisé des travaux pour permettre l'amélioration du rendement du réseau AEP avec des renouvellements et des réparations de branchements.

Au niveau de la gestion des eaux usées, la commune dispose d'une Station d'épuration dont la capacité nominale est de 40 000 équivalent habitant. La charge maximale en entrée sur l'exercice 2022 est de 30 350 équivalent habitant. La conformité de la STEP est bonne au niveau de la performance et de l'équipement.

Concernant la gestion des eaux pluviales, un zonage pluvial est en cours de réalisation et concerne la zone de Saint-Antoine.

Au niveau des réseaux, la capacité est suffisante pour le développement de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue. Néanmoins, le zonage de gestion des eaux pluviales et du ruissellement contraint le développement sur le secteur de Saint-Antoine en fixant des règles contraignantes pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.



Les objectifs de densité fixés par le SCoT Bassin de vie Cavaillon – Le Coustellet – L’Isle-sur-la-Sorgue

La commune de l’Isle-sur-la-Sorgue est inscrite dans le syndicat mixte du SCOT du bassin de vie Cavaillon – Le Coustellet – L’Isle-sur-la-Sorgue qui regroupe 21 communes du Vaucluse parmi deux EPCI :

- La communauté d’Agglomération Luberon Monts de Vaucluse ;
- La communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse.

L’élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie Cavaillon – Le Coustellet – L’Isle-sur-la-Sorgue a été approuvé en conseil communautaire du 9 décembre 2012 et à fait l’objet d’une révision qui a été approuvée en novembre 2018.

Le SCoT est composé d’un rapport de présentation, d’un Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que d’un Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO).

Le Document d’Orientations et d’Objectifs fixe, en fonction des différentes armatures urbaines¹ (pôles structurants, pôles relais, pôles de proximité et village), des objectifs de développement démographique, de production de logements et de densité à atteindre.

*Objectifs de densité en extension urbaine – Source : SCoT
Bassin de Vie Cavaillon – Le Coustellet – L’Isle-sur-la-Sorgue*

¹ La commune de l’Isle-sur-la-Sorgue est identifiée comme un pôle structurant au sein du DOO du SCoT Bassin de vie Cavaillon – Le Coustellet – L’Isle sur la Sorgue

Pour la production de logements dans les tissus urbains existants, le SCoT indique que :

- Objectif de densité compris entre 30 et 60 logements par hectares pour les secteurs à fort potentiel de densification situés à proximité des centralités ou des équipements ;
- Objectif de densité compris entre 10 et 25 logements par hectares pour les autres espaces libres dans les tissus urbains existants.

Pour la production de logements en extension urbaine, le Schéma de Cohérence Territoriale impose une densité résidentielle brute moyenne minimale de 30 logements par hectares pour les pôles structurants dont fait partie la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique visera à respecter l'objectif général de densité tout en permettant une répartition de cette densification au sein du secteur Saint-Antoine avec une densité comprise entre 10 et 25 lgts/ha.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de programmation urbaine

Pour répondre aux enjeux de qualité urbaine et de production de logements inscrits au PADD, et en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale et le zonage de gestion des eaux pluviales sur le secteur de Saint-Antoine, il est fixé une densité comprise entre 10 et 25 lgts/ha.

Deux objectifs de densité sur le quartier de Saint-Antoine :

- Une **densité d'environ 10 logements par hectare** pour des secteurs peu denses qui présentent des problématiques plus fortes en matière de capacité des réseaux (assainissement non collectif) et pour des secteurs en interface avec l'espace agricole.
- Une densité pouvant aller jusqu'à **25 logements par hectare** pour les autres secteurs du quartier Saint-Antoine dont les secteurs d'activités économiques sur lesquels sont présents des constructions à vocation d'habitat.

Répartition territoriale	Nombre de logements à produire en extension urbaine	Densité résidentielle brute moyenne minimale (lgts/ha)	Capacités foncières à vocation habitat en extension (ha)	Capacités foncières pour les équipements publics, collectifs et voiries en extension (ha)	Capacités foncières totale à vocation habitat et équipement en extension (ha)
Pôles structurants	1 890	30	63	13	76
Pôles relais	610	30	20	4	24
Pôles de proximité	1 100	25	44	9	53
Villages	1 435	21	70	14	84
CA LMV	3 415	25	138	28	165
CCPSMV	1 620	27	59	12	71
SCoT CCI	5 035	26	197	39	236

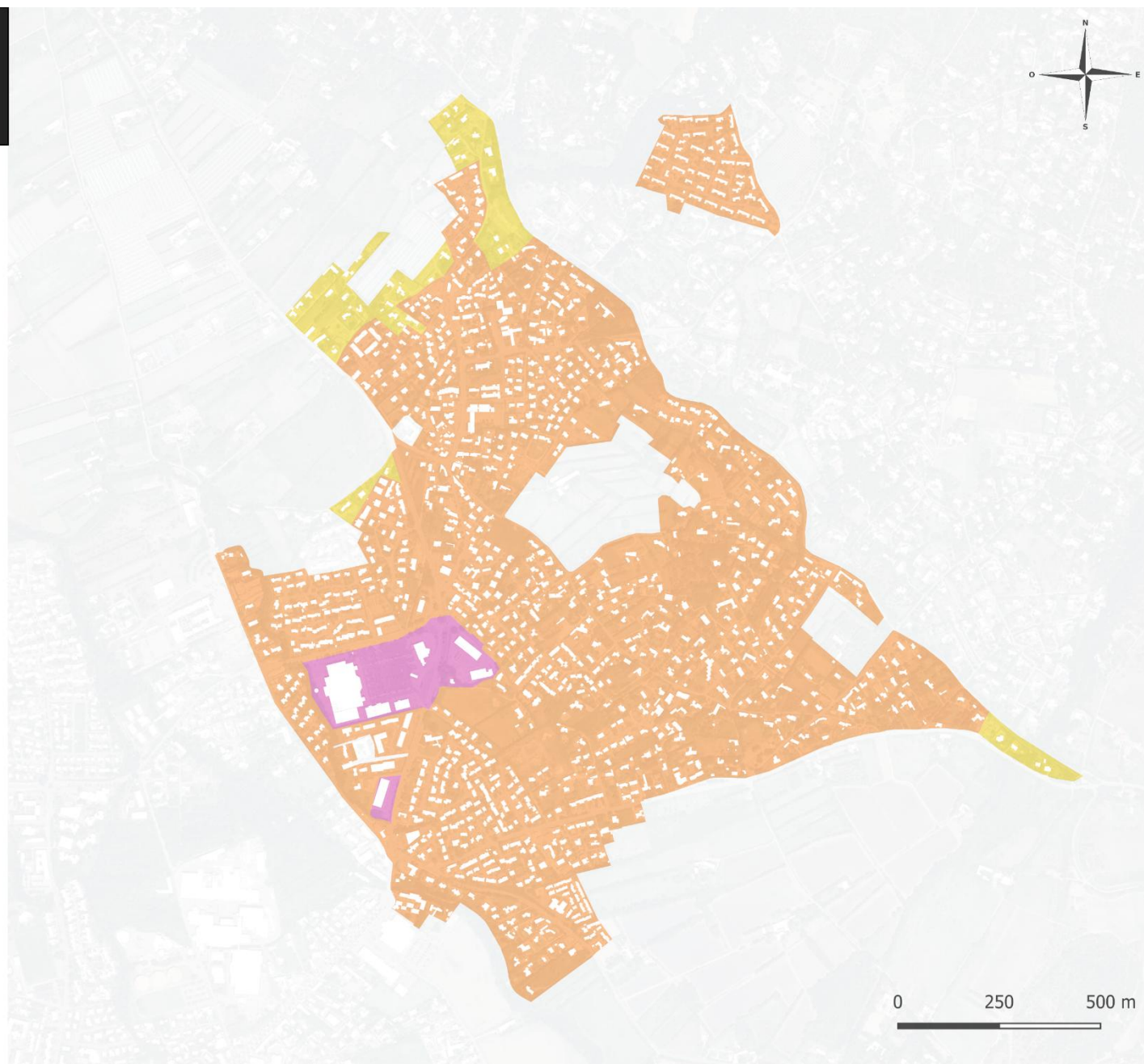
OAP densification du quartier Saint-Antoine

Objectifs de densité

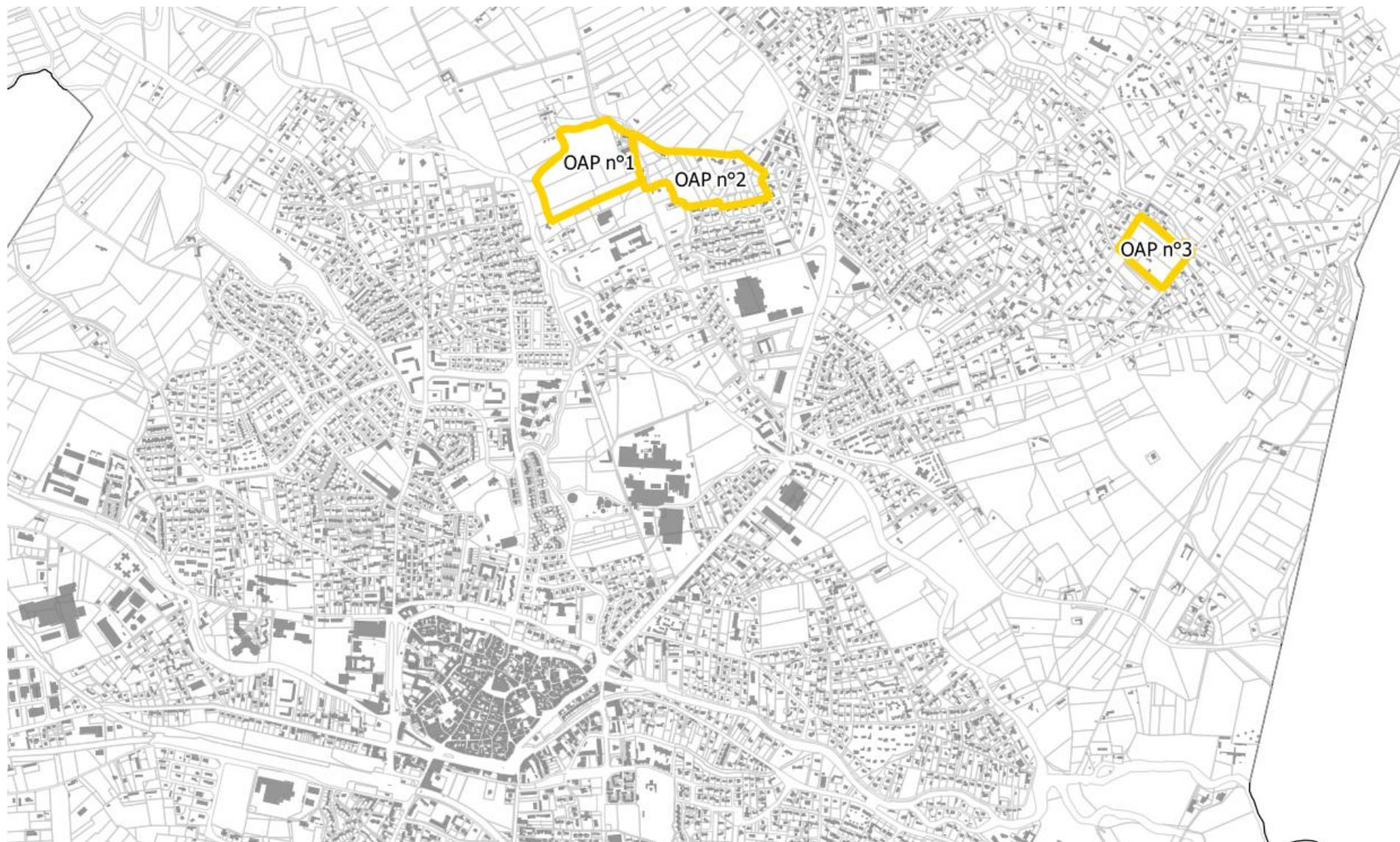
- Environ 10 lgts/ha
- Environ 10 à 25 lgts/ha
- Secteur mixte avec une prédominance de commerces : environ 10 à 25 lgts/ha

Pour répondre aux enjeux de qualité urbaine et de production de logements inscrits au PADD, et en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale et le zonage de gestion des eaux pluviales sur le secteur de Saint-Antoine, l'OAP thématique fixe une densité sur le secteur de Saint-Antoine comprise entre 10 et 25 lgts/ha.

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



PLAN DE LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - SECTEUR "CLOS DU CARDINAL"

Localisation

Située, au Nord du collège Jean Garcin.

Surface : 6,7 ha

• Zonage réglementaire

Zone 1AU1 : zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat.

• Objectifs

- aménager un quartier d'habitat, en continuité avec l'existant
- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale
- implanter des équipements publics
- permettre la réalisation d'un projet d'habitat expérimental

• Principes d'aménagement

Accessibilité, déplacement :

L'accès s'effectuera par deux côtés :

- à l'Est, par le chemin du Pont de la Sable
- au Sud, par la voie desservant le collège et le parking.

La voirie sera bouclée autour d'un espace vert collectif.

L'accès pourrait également se faire par le Nord, par le biais d'une voie de circulation douce qui reliera le chemin du Pont de la Sable à la zone à aménager.

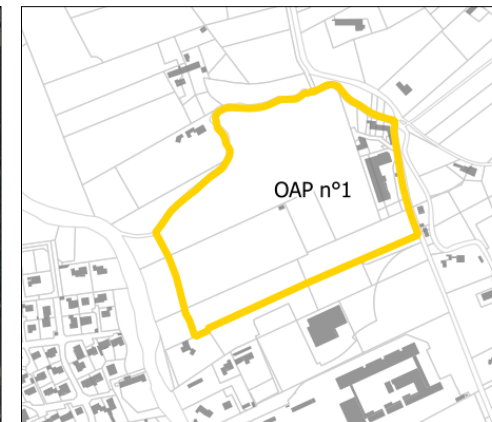
Formes d'habitat :

Le site intégrera deux types de projets :

- Secteur 1 : un quartier d'habitat ayant une mixité fonctionnelle sous la forme d'un éco-quartier
- Secteur 2 : un projet d'habitat expérimental au Nord du site

Secteur 1

Il est souhaité une diversité des opérations entre logements sociaux, logements en accession privée.



L'habitat sera varié afin d'éviter une uniformité de typologie bâtie et d'assurer une mixité sur ce secteur : individuel pur ou groupé, logements intermédiaires, petits collectifs...

Secteur 2

Espace dédié à l'accueil d'un projet d'habitat expérimental pouvant accueillir 6 logements individuels « zéro charge » dans des bâtiments passifs et à énergie positive.

Les logements seront accompagnés d'espaces de vie en commun (espaces verts, jardin partagé, potager, cheminements piétons).

Le site pourra également accueillir des moyens de production d'énergie renouvelable de type panneaux solaires ou micro station hydroélectrique, après obtention d'une autorisation.

Un des principaux objectifs de ce projet est de comparer des réalisations présentant différentes solutions techniques pour créer un nouveau modèle d'habitat, reproductible à plus grande échelle sur de nouvelles opérations.

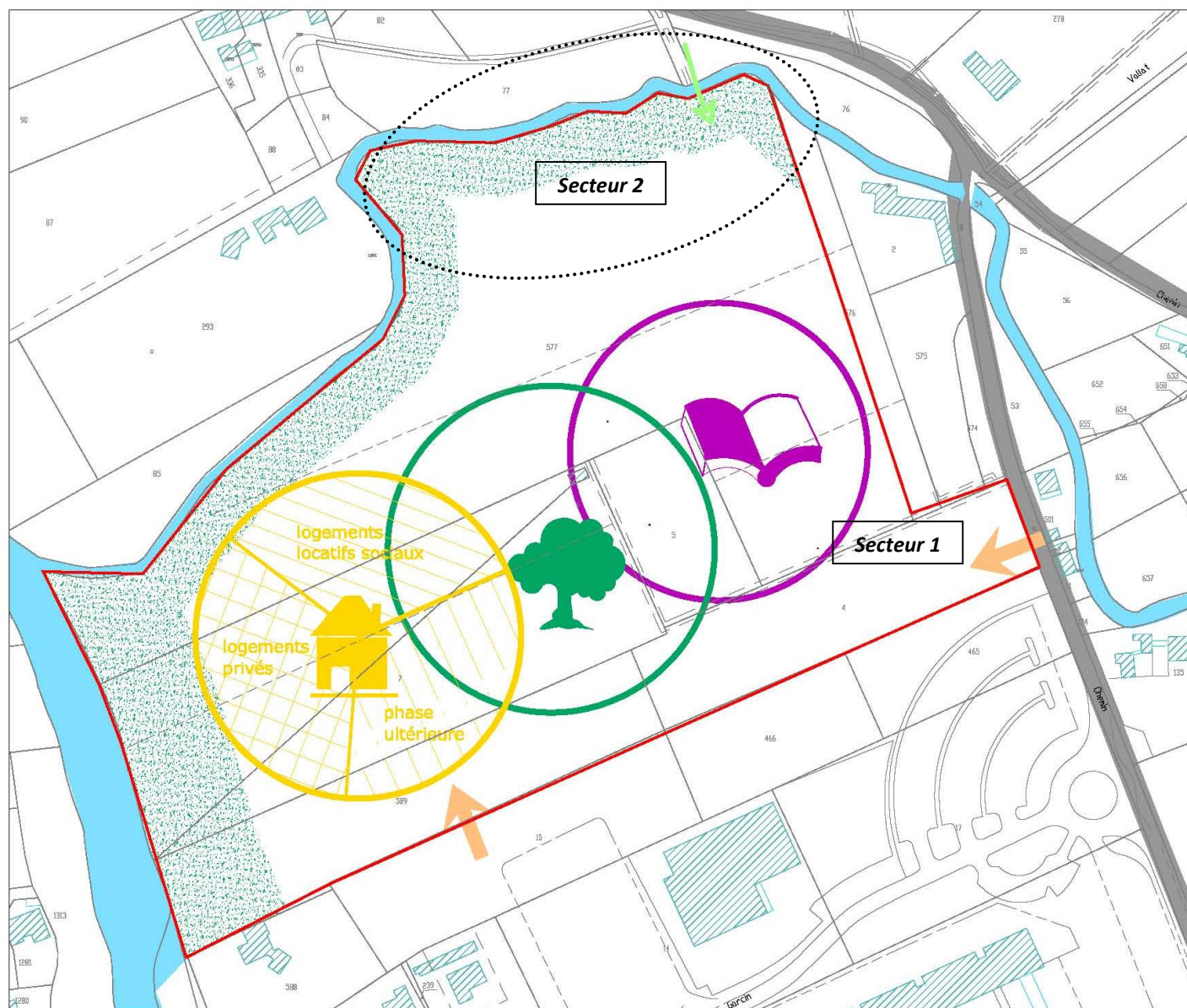
Le projet s'intégrera dans l'environnement existant et devra garantir la préservation des milieux aquatiques, le maintien des continuités écologiques, la préservation des ressources naturelles et de la santé humaine.

Espaces libres :

Le secteur intégrera la création d'espaces verts mutualisés, de parcs. Les marges de recul par rapport aux berges de la Sorgue seront respectées. L'aménagement de ce secteur devra respecter les marges de recul inconstructibles par rapport aux berges, ainsi que les boisements et ripisylves repérés au plan de zonage (protection "éléments paysagers remarquables").

Le secteur d'accueil du projet d'habitat expérimental s'adaptera au milieu environnant en incluant notamment la préservation de la trame végétale existante, la préservation des ripisylves ainsi et de la Petite Sorgue. Ces éléments sont inscrits dans le schéma d'aménagement global du site (cartographie ci-après). Les éléments existants seront préservés et mis en valeur. Le zonage du PLU et le règlement viennent appuyer de manière réglementaire la prise en compte de ces éléments.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1



- Périmètre de l'O.A.P.
- ← Principe d'accès, avec bouclage de la voirie autour de l'espace vert.
- ← Principe de liaison non motorisée
- 🏠 Logements
Pour toute opération de 12 logements collectifs minimum, 30% de logements locatifs aidés seront réalisés.
- 📖 Equipements scolaires / culturels
- 🌳 Espaces verts
- ▨ Marge de recul inconstructible par rapport à la Sorgue
- 🌀 Equilibre des fonctions

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - SECTEUR "CHEMIN DES PALUDS"

- **Localisation**

Située au Sud du chemin des Paluds, à proximité du collège.

Surface : 3,7 ha

- **Zonage réglementaire**

Zone 1AU1 : zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat.

- **Objectifs**

- aménager un quartier d'habitat, en continuité avec l'existant
- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale

- **Principes d'aménagement**

Accessibilité, déplacement :

L'OAP prévoit 2 phases d'ouverture à l'urbanisation :

- la 1^{ère}, située au Nord du lotissement "Les Charmilles", pour laquelle les réseaux sont à proximité
- la 2^{ème}, plus à l'Ouest, qui devra bénéficier des réseaux créés en phase 1.

L'OAP prévoit également le principe de voirie et d'accès afin de permettre la meilleure circulation possible dans la zone. L'accès par le chemin des Paluds constitue un accès secondaire, à sens unique, pour éviter un flot trop important de véhicules pour ce chemin.

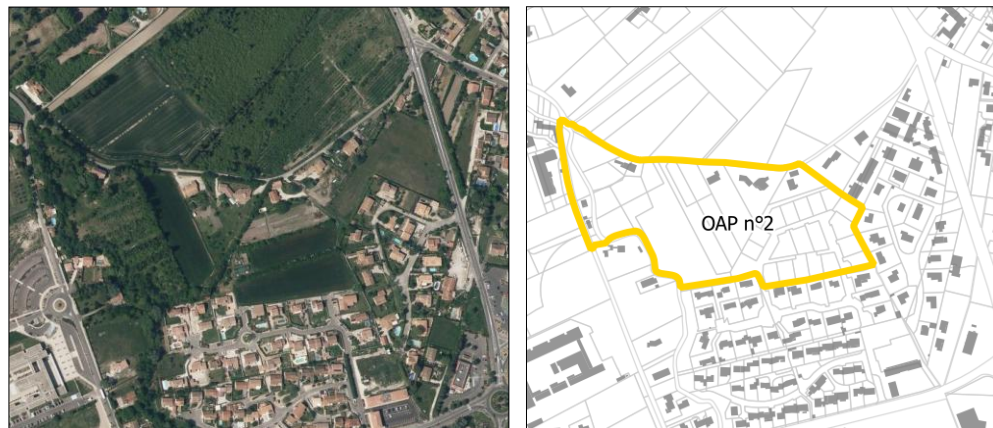
Une liaison douce est programmée à l'Ouest. Elle permettra de relier les équipements existants ou à venir sur le chemin du Pont de la Sable.

Habitat :

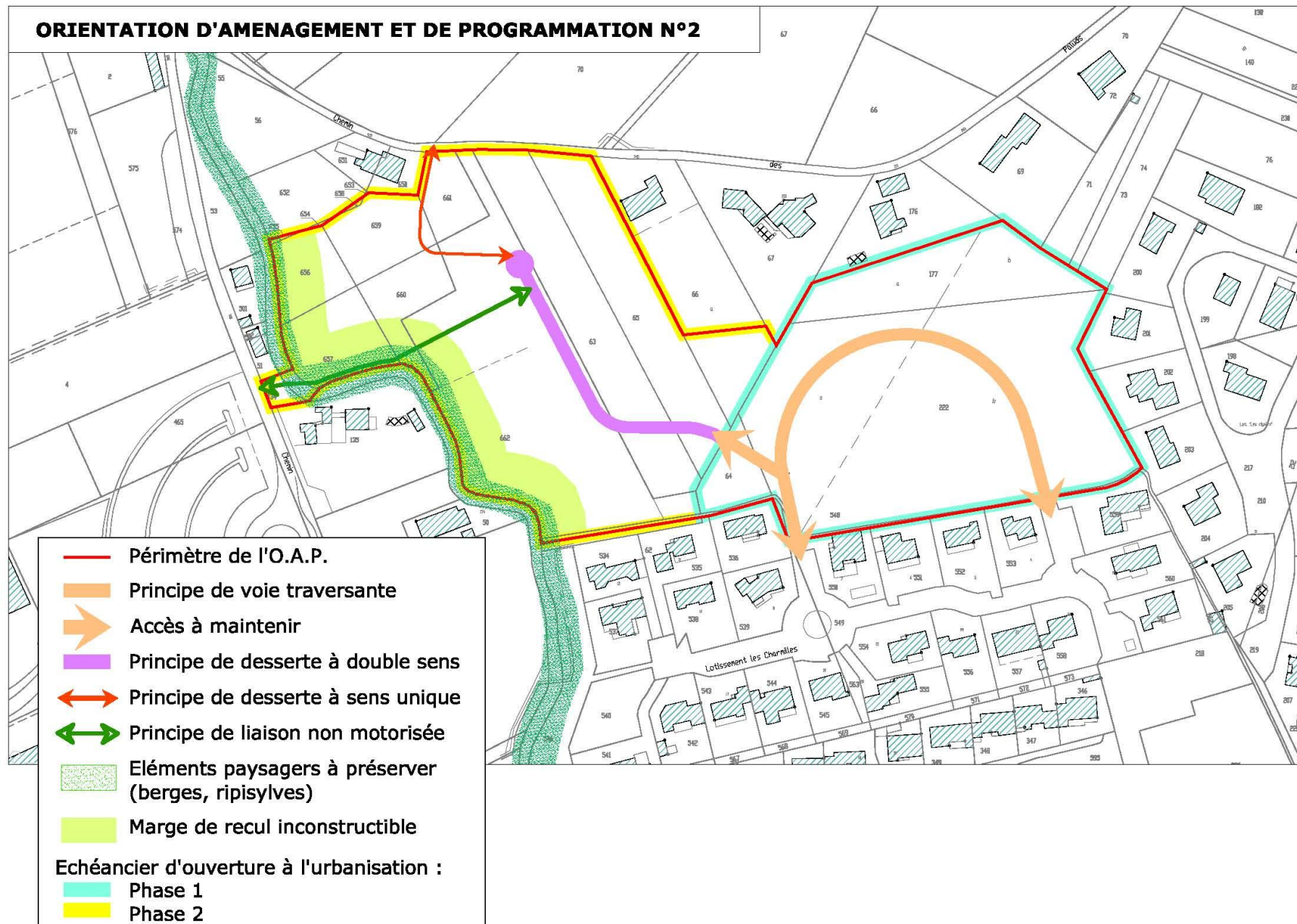
Afin de mettre en œuvre la mixité sociale, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra comprendre au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Préservation des berges de la Sorgue :

L'aménagement de ce secteur devra respecter les marges de recul inconstructibles par rapport aux berges, ainsi que les boisements et ripisylves repérés au plan de zonage (protection "éléments paysagers remarquables").



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2



4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 - SECTEUR "LES CATS"

- **Localisation**

Située montée des Granets, proche de la route de Saumane.

Surface : 2,4 ha

- **Zonage réglementaire**

Zone 1AU2 : zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat.

- **Objectifs**

- Combler une "dent creuse"
- permettre une mixité des fonctions, ainsi qu'une mixité sociale

- **Principes d'aménagement**

Accessibilité, déplacement :

L'OAP prévoit une voirie traversante, reliant la montée des Granets au chemin des Cats.

Habitat :

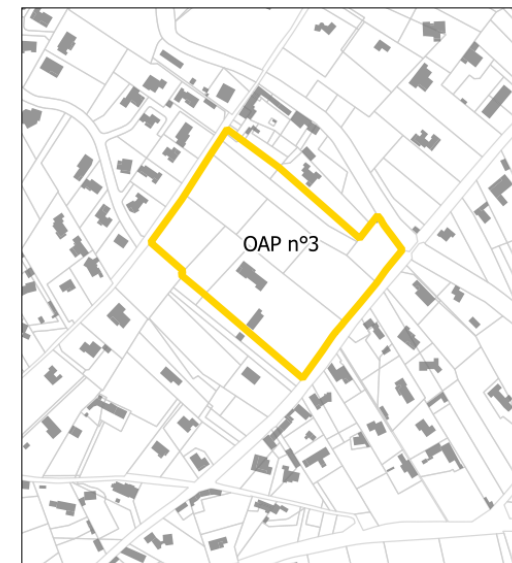
Afin de mettre en œuvre la mixité sociale, toute opération de plus de 12 logements collectifs devra comprendre au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Espaces libres :

Le règlement de la zone 1AU prévoit que 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. L'OAP précise cette règle, en demandant qu'un tiers de ces obligations soient réalisées dans la partie Nord-Est de l'opération, afin de préserver les boisements les plus significatifs du secteur.

Patrimoine :

Les éléments qualitatifs existants devront être préservés : muret en pierre et petit bâti.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

Legende

-  Périmètre de l'O.A.P.
-  Principe de voie traversante
-  Protection du muret
-  Protection du bâti
-  Localisation préférentielle d'un tiers des obligations imposées par le règlement au titre des espaces verts



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

5.1. LOCALISATION DU SECTEUR DES CHASSEENS

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

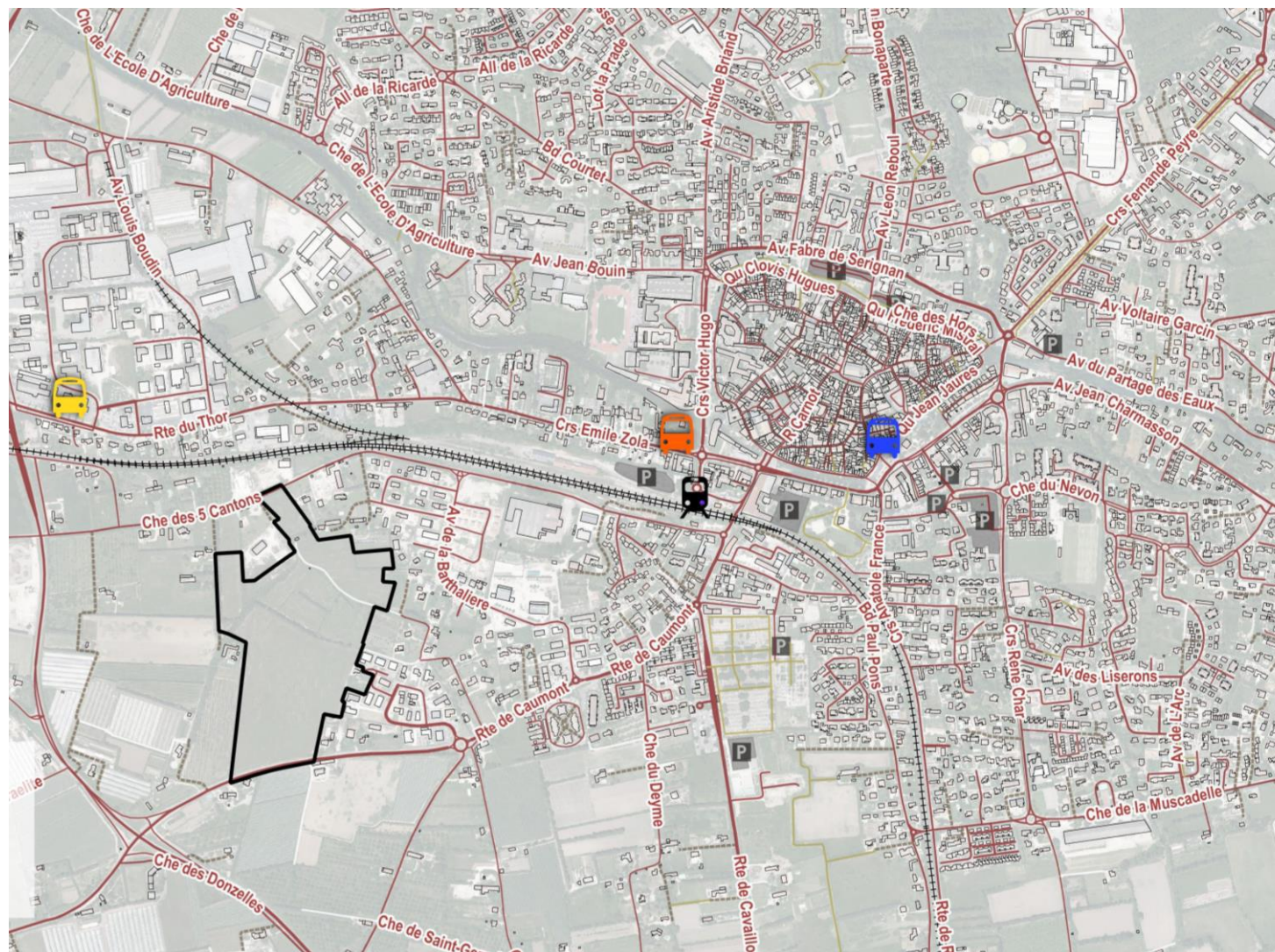


L'OAP du secteur des Chasséens se situe au sud-ouest de l'Isle-sur-la-Sorgue et s'étend sur 13,50 hectares. Ce secteur vise à l'accueil de plusieurs activités économiques et offre des opportunités pour le développement local du territoire.

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

5.2. DIAGNOSTIC DU SECTEUR DE PROJET

Mobilité et accessibilité



► en voiture :

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

► en transports en commun :

 **gare SNCF** à moins d'1 km de l'opération : ligne 9 – Avignon / Marseille, via Cavaillon et Salon (dessert Montfavet, Monières, St Saturnin, Le Thor, Cavaillon, Orgon ...).

- lignes de bus/car ZOU :

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

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

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



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

Accessibilité et structure routière

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

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

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

Enfin, sur la partie est du secteur, une zone d'activité économique est présente avec une voie à double sens qui se termine au niveau du périmètre des Chasséens.

Transports en commun

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

Le secteur est également situé à proximité de la gare de l'Isle-sur-la-Sorgue – Fontaine de Vaucluse avec des trains qui relie

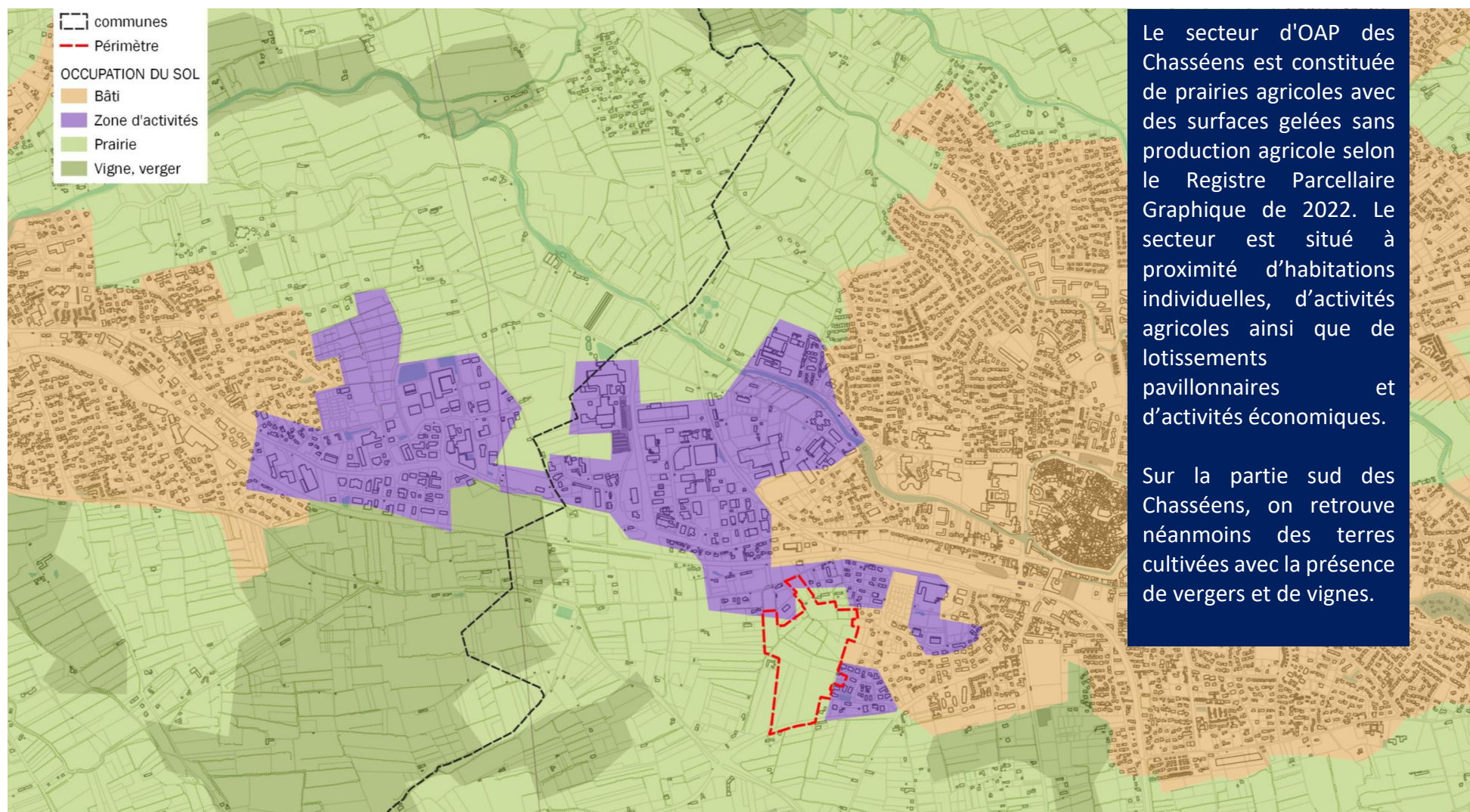
Marseille Saint-Charles, Miramas et Avignon centre.

Mobilité douce

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

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

Occupation du sol sur le site de projet



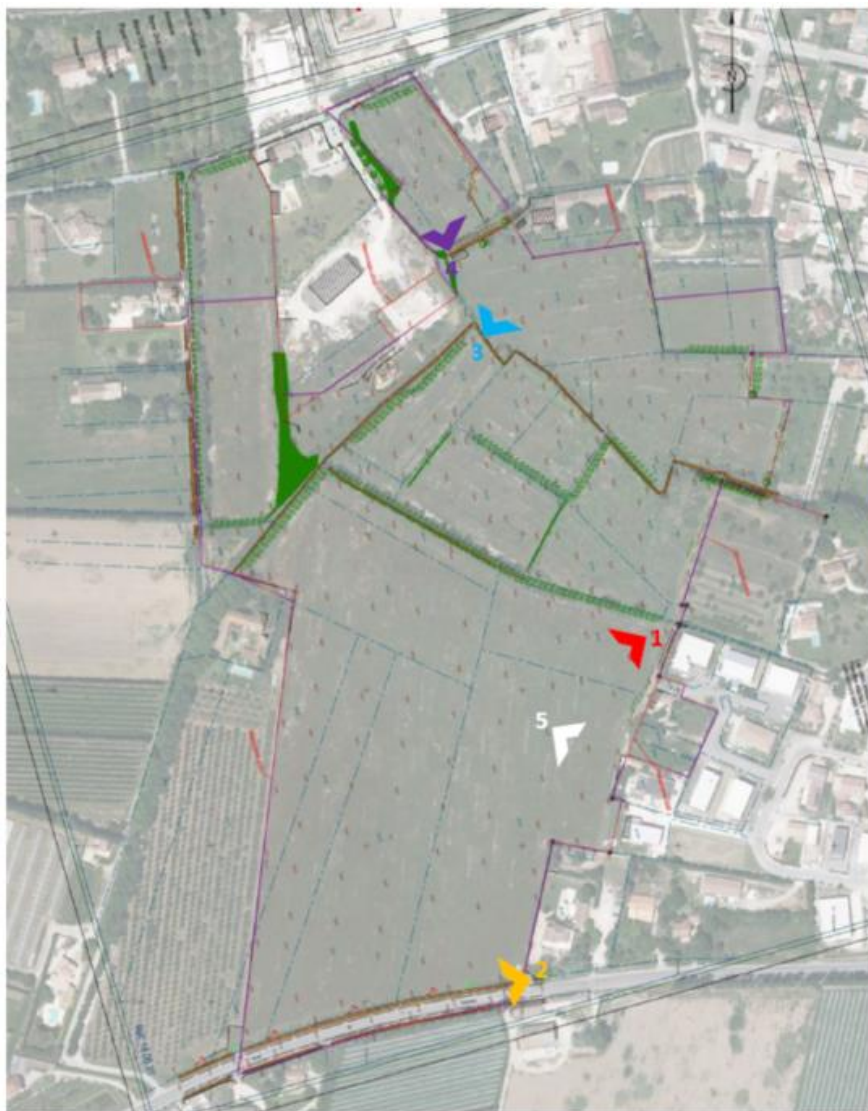
Cartographie de l'occupation du sol sur et à proximité du site - Source : Création de la ZAC des Chasséens –Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

La préservation des éléments paysagers



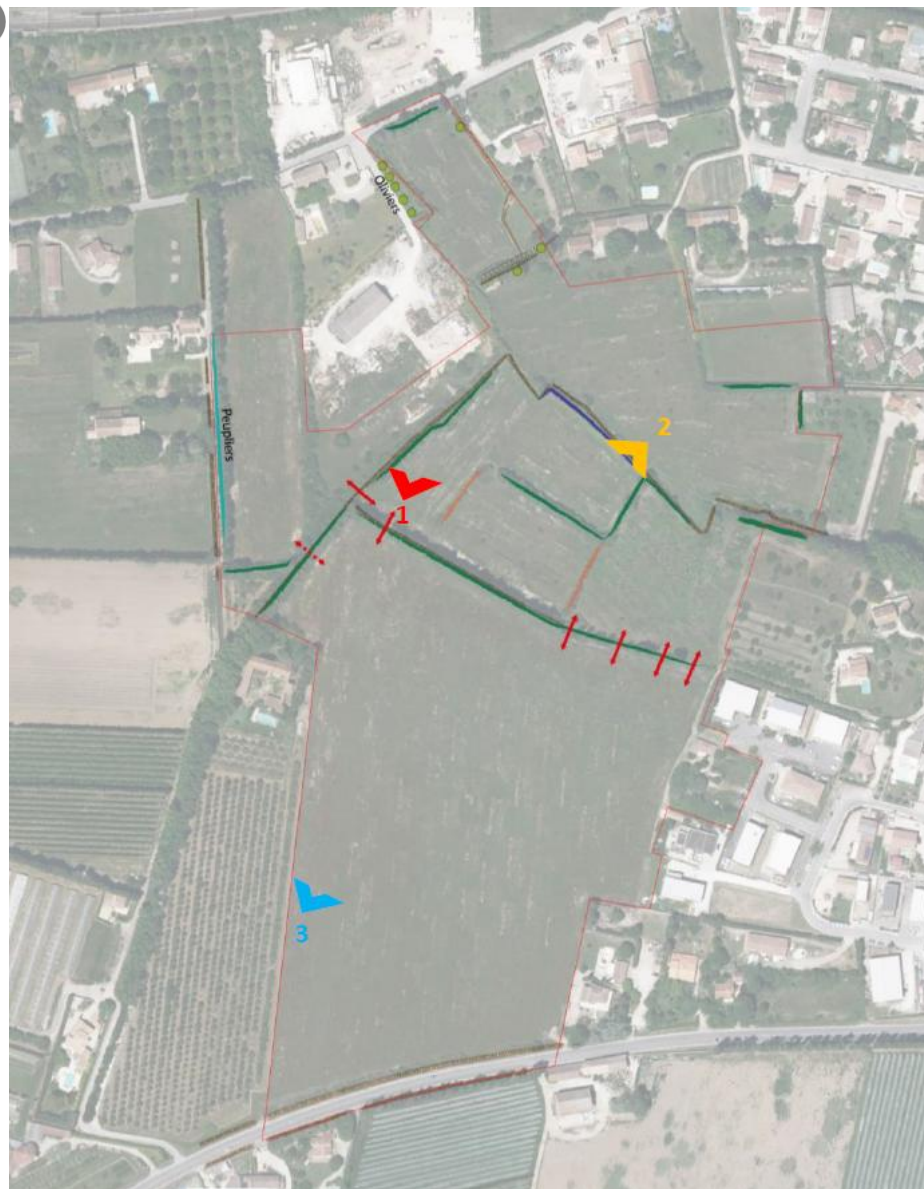
Cartographie présentant la nature des bâtiments sur et à proximité du site – Source : Création de la ZAC des Chasséens – Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

Les vues et limites du site



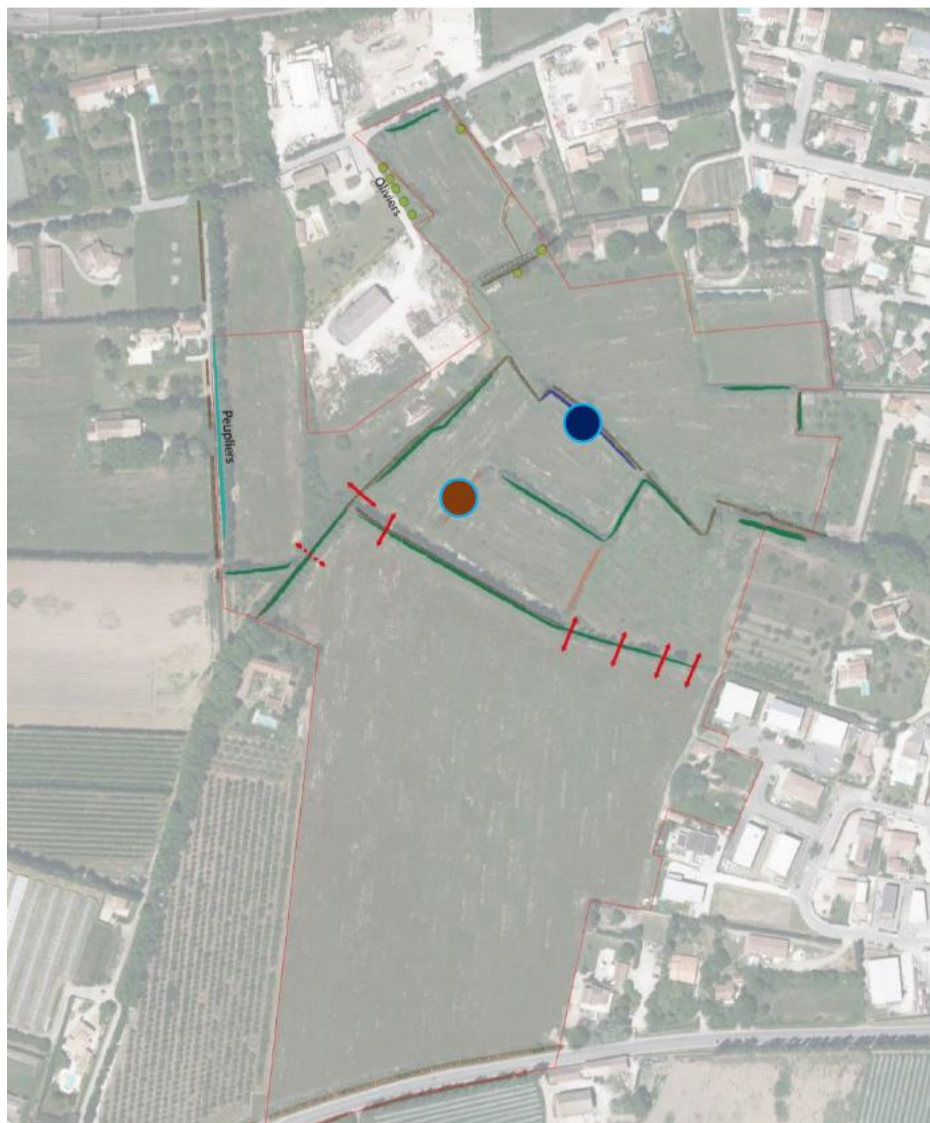
Cartographie des vues et limites du site – Source : Création de la ZAC des Chasséens – Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

Les haies existantes majeures



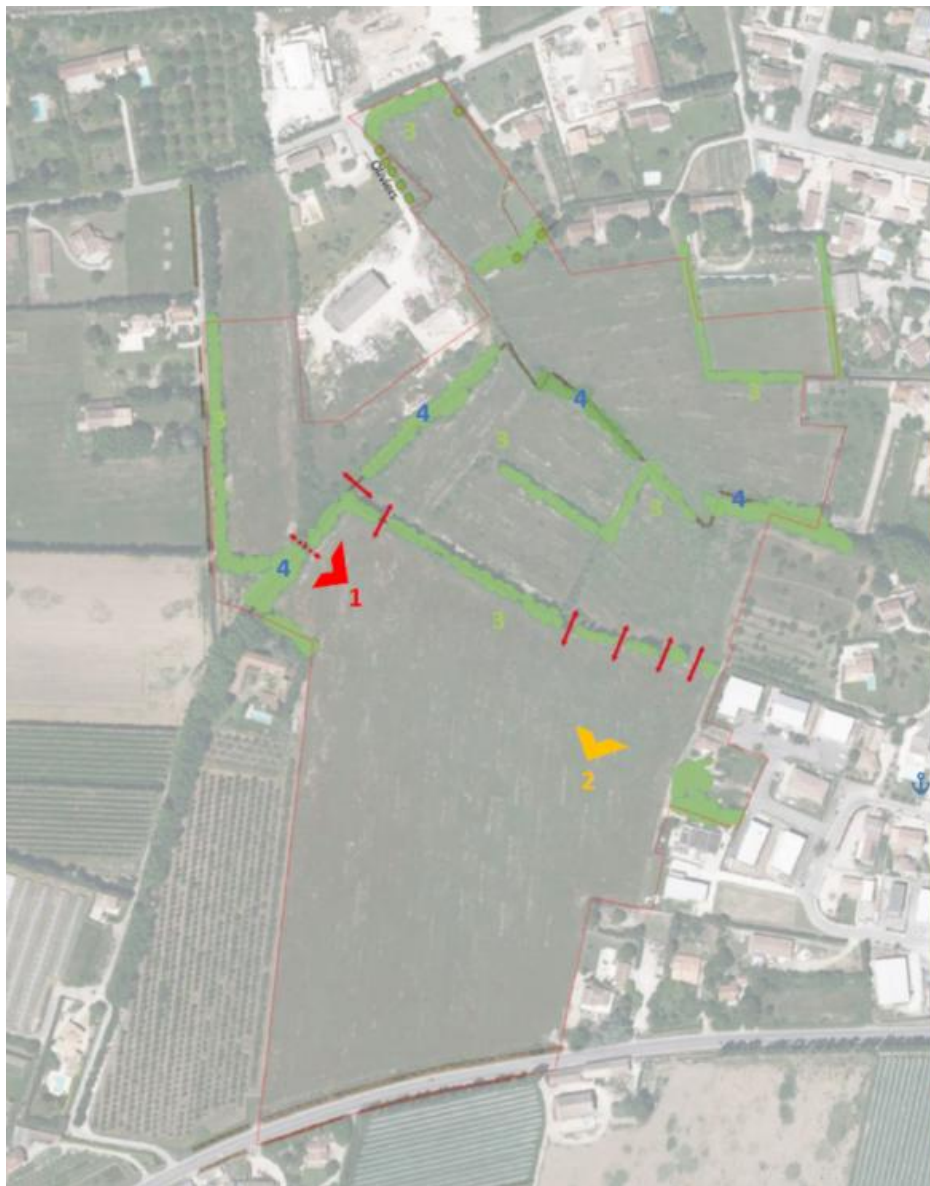
Cartographie des haies existantes majeures – Source : Création de la ZAC des Chasséens – Isle sur la Sorgue, Etudes préalables MAP

Les haies existantes de moindre qualité paysagère



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

Les éléments paysagers à valoriser



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

Caractéristiques paysagères et potentiel d'aménagement

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

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

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

Enjeux paysagers et perspectives de développement

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

Les franges paysagères jouent également un rôle essentiel sur le site car elles permettent de créer une transition entre chaque secteur disposant d'une occupation du sol différente (habitat, activité économique, espaces agricoles...). Certaines franges permettent également de créer une coupure avec les espaces viaires.

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

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

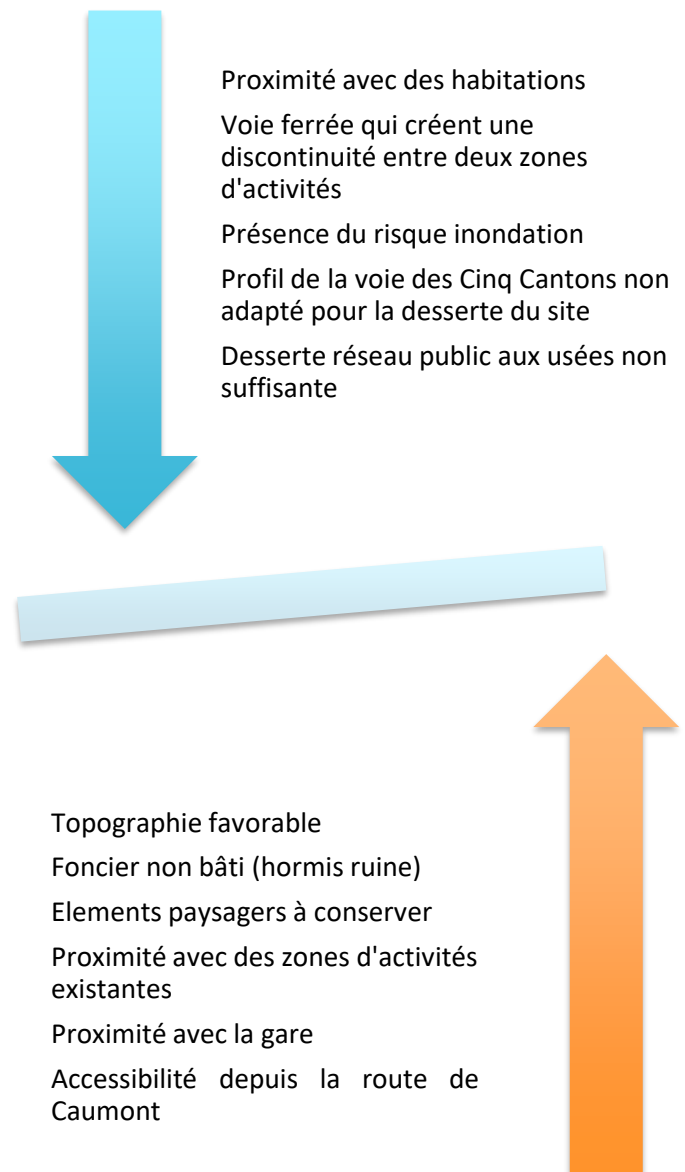
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Chasséens sur présente plusieurs contraintes importantes à prendre en compte :

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

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

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

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



5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

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 gîtes 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.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES CHASSEENS

Composantes urbaines

-  Principe d'implantation des activités économiques
-  Phase n°1 du secteur de projet
-  Phase n°2 du secteur de projet

Composantes paysagères et environnementales

-  Haies bocagères à préserver et/ou à remplacer
-  Haie de première grandeur à préserver
-  Principe de traitement paysager des abords
-  Zones humides à préserver
-  Arbre à cavité à préserver

Gestion des eaux pluviales

-  Principes de noues paysagères

Déplacements et accès

-  Principe d'accès principal (route de Caumont)
-  Principe d'accès secondaire (ZA des Théologiens)
-  Principe d'accès pour les véhicules secours et modes doux (chemin des 5 cantons)
-  Principes de voies
-  Principe de retournement
-  Principes de bandes pour les mobilités douces

Secteur de projet

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

Réalisé par :

altereo
eau et territoires durables



0

100

200 m

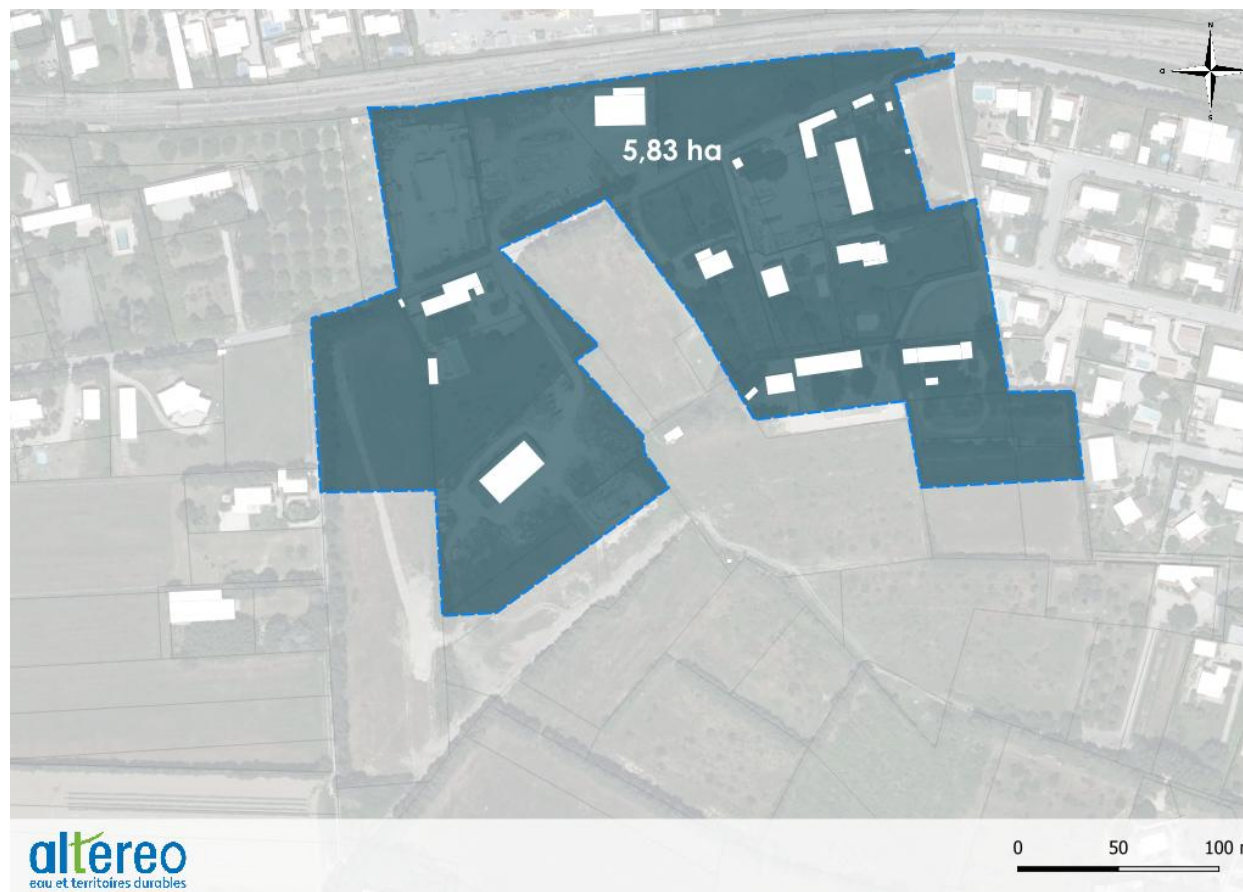


6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 – SECTEUR "CHEMIN DES CINQ CANTONS"

6.1. LOCALISATION DU SECTEUR DU CHEMIN DES CINQ CANTONS

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

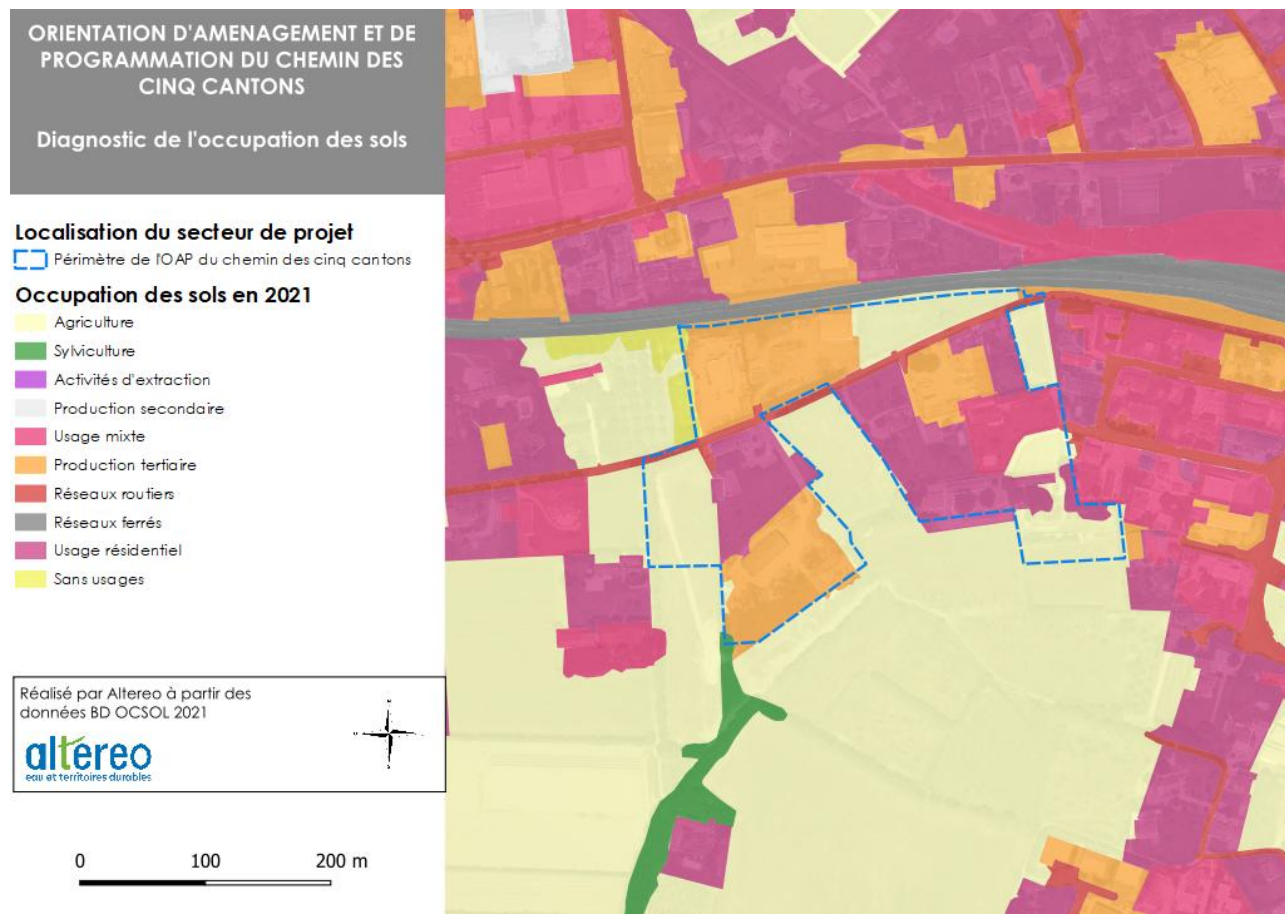
Le secteur des Chasséens est classé en zone 1AUe dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.



6.2. DIAGNOSTIC DU SECTEUR DE PROJET

Occupation du sol

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



Enjeux paysagers

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

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

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

Diagnostic des enjeux paysagers

Enjeux paysagers

 Alignements d'arbres/arbustes et haies bocagères à préserver

Secteur de projet

 Périmètre de l'orientation d'Aménagement et de Programmation

Réalisé par :  altereo
eau et territoires durables



0 50 100 m




Déplacements et accès

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

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



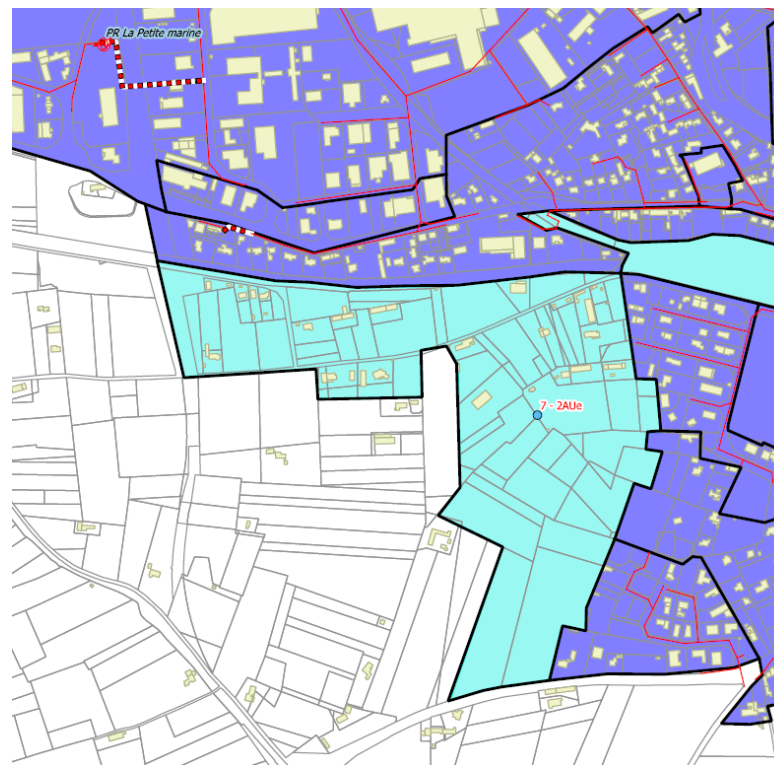
Réseaux

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

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



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



6.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Objectif général

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

- Permettre le raccordement des constructions existantes et futures au réseau d'assainissement. 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 également 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.

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

Composantes urbaines

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

Composantes paysagères et environnementales

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

-  Arbres à cavités à préserver

Déplacements et accès

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

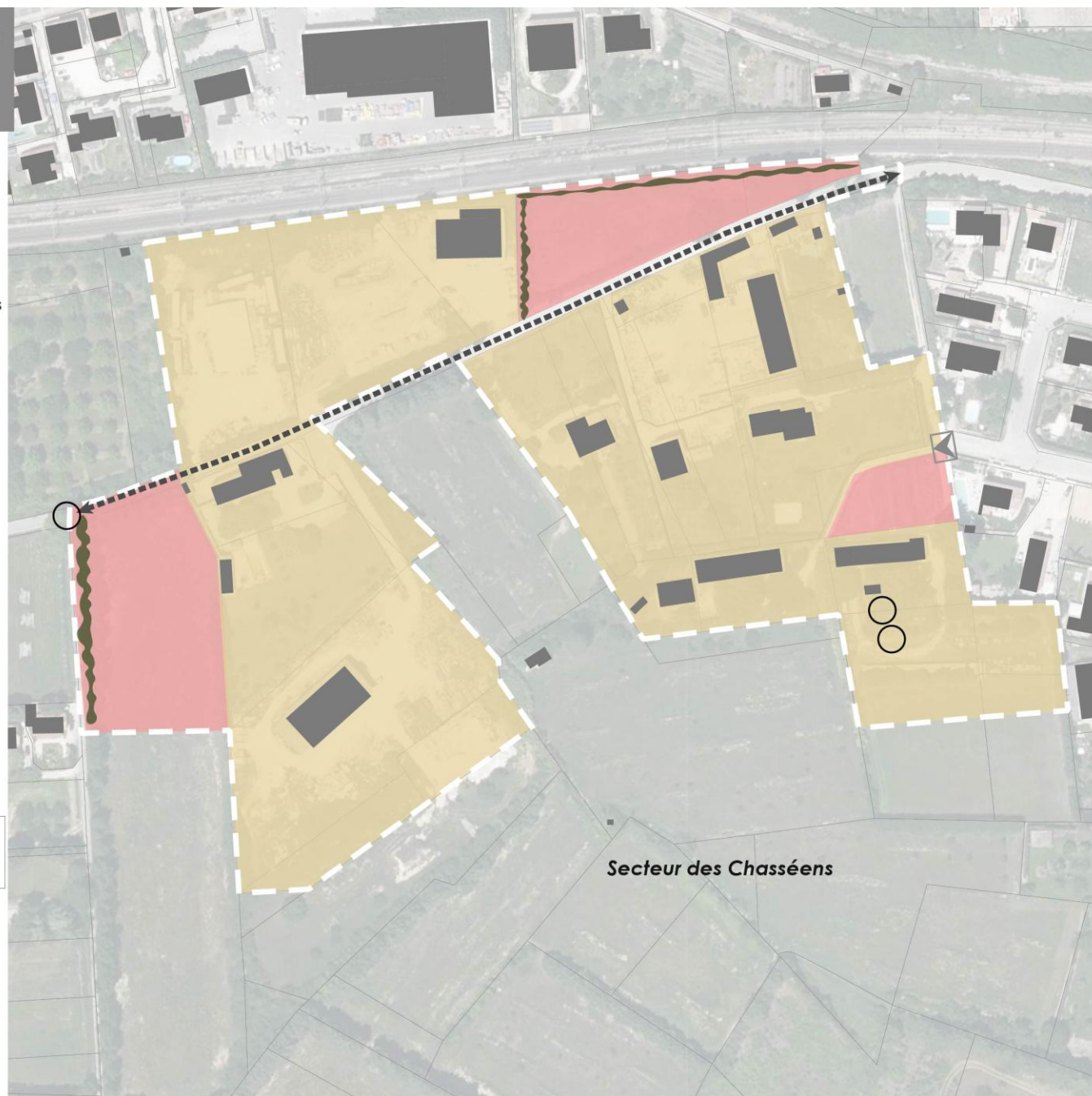
Secteur de projet

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

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



0 50 100 m

Secteur des Chasséens

7. ECHEANCIER PREVISIONNEL DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE

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.

L'échéancier prévisionnel ci-dessous prend en compte l'ensemble des OAP sectorielles qui ont été établies dans le cadre de procédure portant sur le document d'urbanisme approuvé après 2021 :

- OAP sectorielle n°4 : « Les Chasséens » ;
- OAP sectorielle n°5 : « Chemin des cinq cantons ».

