



Syndicat Mixte du SCOT
du bassin de vie
Cavaillon, Coustellet
L'Isle sur la Sorgue

**PROCES VERBAL DU CONSEIL SYNDICAL
DU MARDI 27 SEPTEMBRE 2016 – CCLMV**

QUESTION 1	Avis sur le projet de PLU de la commune de Mérindol
QUESTION 2	Avis sur le projet de PLU de la commune de Saumane de Vaucluse
QUESTION 3	Avis sur le projet de PLU de la commune du Thor
QUESTION 4	Décision Modificative n°1
Informations	Transfert automatique de la compétence PLU à l'intercommunalité
diverses	Calendrier prévisionnel de la Révision du SCOT

L'an deux mille seize le vingt-sept septembre, à dix-huit heures, les membres du Comité syndical du syndicat mixte en charge du SCOT du bassin de vie Cavaillon - Coustellet –L'Isle sur la Sorgue se sont réunis à la Communauté de communes Luberon Monts de Vaucluse sous la présidence de Monsieur Gérard DAUDET. Les convocations ont été envoyées le vingt-et-un septembre deux mille seize.

Etaient présents :

Gérard DAUDET, Marie-Paule GHIGLIONE, Yves BAYON-DE-NOYER, Denis SERRE, Félix BOREL, Marie-Laure COURBET, Jacques NICOLAS, Joëlle PAUL, Nicole GIRARD, Patrick COURTECUISSSE, Robert DONNAT, Frédéric MASSIP, Adeline HUGUES, Alain RICAUD, Claude CLARETON, Florence ANDRZEJEWSKI-RAYNAUD, Patricia PHILIP, Jacqueline COMBE.

Absent(s) excusé(s) représenté(s) par :

Jean-Claude BOUCHET représenté par Patrick COURTECUISSSE
René VALENTINO représenté par Frédéric MASSIP
Christian ROYER représenté par Jacques NICOLAS
Bruce BREPSON représenté par Jacqueline COMBE

Absent(s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

Jacqueline JOUVE a donné pouvoir à Gérard DAUDET

Absent(s) excusé(s) :

Magali BASSANELLI, Christian LEONARD, Jean GREGOIRE, Pierre MOLLAND, Patrick SINTES, Pierre GONZALVEZ, Laurence CHABAUD-GEVA, Claire ARAGONES.

Secrétaire de séance : Robert DONNAT

Nombre de membres en exercice : 27
Présents : 18
Votants : 19

Question n°0**ADOPTION DU PV DU 13 MARS 2016**

Monsieur le Président demande aux membres du Conseil syndical de formuler leurs observations sur le Procès-verbal du 13 mars 2016.

Le procès verbal de la séance du 13 mars 2016 est approuvé à l'unanimité.

Question n°1**AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE MERINDOL**

Rapporteur : Gérard DAUDET

EXPOSE

Par délibération du 27 juillet 2016, le conseil municipal de la commune a arrêté son projet de PLU. Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, le syndicat mixte est invité à donner son avis.

Le projet de PLU de Mérindol s'appuie sur les orientations cadres suivantes :

- Mérindol : une commune pour tous :
La commune de Mérindol va être placée dans une position non plus en frange du territoire mais dans celle instituant un lien entre le pôle cavaillonnais et les cinq nouvelles communes rejoignant l'agglomération Lubéron Monts de Vaucluse. Le projet de la commune s'articule autour de l'accueil de 300 nouveaux habitants, pour atteindre une population d'environ 2300 habitants à l'horizon 2025. Cette croissance démographique s'effectuera dans la recherche d'une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle au travers d'une diversification des formes d'habitat.
- Mérindol : un village à vivre :
Le territoire de Mérindol se caractérise par un cœur de village dense mais aussi par un ensemble de zones d'urbanisation diffuse et un mitage des zones agricoles important. Le projet de PLU tend à limiter l'étalement urbain en privilégiant une urbanisation moins consommatrice d'espace, à conserver un centre ancien dynamique et accueillant, à intégrer la problématique des déplacements dans le centre du village et à optimiser la capacité des réseaux et des équipements. Pour ce faire la commune envisage la création de 180 nouveaux logements dont une quarantaine sera réalisée dans le tissu urbain existant. Actuellement de 6 à 7 logements à l'hectare, la densité moyenne des nouvelles constructions s'établira entre 20 et 30 logements à l'hectare.
- Mérindol : des richesses à valoriser :
Le territoire de Mérindol appartient à plusieurs entités paysagères et possède de nombreuses richesses naturelles. La priorité est donc de conforter cette armature naturelle et agricole en limitant les atteintes à l'environnement, en maintenant le caractère agricole du territoire tout en intégrant les prescriptions relatives aux risques inondation et feu de forêt.

- Mérindol promouvoir un développement économique adapté aux problématiques locales :
Il s'agit d'accompagner un développement économique qui soit compatible avec le caractère rural du territoire et centré sur le tourisme, l'agriculture et les services.

Suite à l'analyse du PLU vis-à-vis des dispositions du SCOT, il n'apparaît aucune incompatibilité (annexe n°2)

Vu l'avis favorable du Bureau syndical en date du 20 septembre 2016.

Le Comité Syndical est invité à faire part de ses observations.

**Le Comité syndical,
Délibère, et
Par 19 voix pour, 0 contre et 0 abstention**

- **DONNE** un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Mérindol

Question n°2 AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE SAUMANE DE VAUCLUSE
--

Rapporteur : Gérard DAUDET - Président

EXPOSE

Par délibération du 11 juillet 2016, le conseil municipal de la commune a arrêté son projet de PLU. Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, le syndicat mixte est invité à donner son avis.

Le projet de PLU de Saumane de Vaucluse s'appuie sur les orientations cadres suivantes :

- Préserver les espaces naturels :
Renforcer l'attractivité du territoire communal nécessite la protection et la mise en valeur de l'environnement afin de maintenir un cadre de vie agréable et promouvoir le développement économique et touristique. La trame verte et bleue est l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement. La démarche vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales.
- Préserver les espaces agricoles :
Le territoire communal est fortement imprégné de l'activité agricole et s'est façonné au fil des mutations profondes qu'a connu ce secteur d'activité depuis le début du 19ème siècle. Consciente de l'impact important de cette activité en termes d'environnement, de paysage et de développement touristique, la commune entend continuer à favoriser le maintien et l'adaptation de ce secteur aux nouveaux enjeux. Pour les habitations existantes en zone agricole, la commune décide d'autoriser une évolution encadrée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. Il s'agit de permettre une extension mesurée de ces habitations qui sera définie dans le règlement du PLU par des règles d'implantation, de hauteur et de gabarit. En dehors de ce cas, aucune construction autre que celle nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ne sera admise.
- Permettre un développement maîtrisé, soucieux de l'économie de l'espace :
Le village est situé au cœur de cet ensemble naturel, perché sur son rocher, au pied du château. Les contraintes du site conduisent naturellement à préserver son environnement. L'objectif du PLU sera de permettre l'amélioration des conditions d'habitabilité des constructions existantes en harmonie avec les règles de protection et de mise en valeur du patrimoine.
Afin de répondre aux besoins de la population locale, de prendre en compte l'évolution démographique et compte tenu des impossibilités d'extension du village, la commune souhaite renforcer le nouveau pôle structuré et centralisateur dans la plaine autour des équipements publics existants (l'école) et à venir (salle polyvalente, équipements sportifs), ce pôle étant lui-même situé entre deux zones urbanisées : la zone du golf et ses infrastructures d'accueil et de tourisme d'une part, la zone du Luc et ses résidences. La commune retient donc un secteur de 3,5 ha environ au Sud du Canal de Carpentras au lieu-dit « Terres des Pierres » à proximité de l'école et en lien avec le quartier des Paulettes.

Suite à l'analyse du PLU vis-à-vis des dispositions du SCOT, il n'apparaît aucune incompatibilité. (annexe n°3)

Vu l'avis favorable du Bureau syndical en date du 20 septembre 2016.

Le Comité Syndical est invité à faire part de ses observations.

**Le Comité syndical,
Délibère, et
Par 19 voix pour, 0 contre et 0 abstention**

- **DONNE** un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saumane de Vaucluse

Question n°3 AVIS SUR LE PROJET DE PLU DU THOR

Rapporteur : Gérard DAUDET – Président

EXPOSE

Par délibération du 5 juillet 2016, le conseil municipal de la commune a arrêté son projet de PLU. Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, le syndicat mixte est invité à donner son avis.

Le projet de PLU du Thor s'appuie sur les orientations cadres suivantes :

En matière d'urbanisme,

1. Aménager le centre-ville comme véritable lieu de vie :
 - Apaiser les circulations en centre-ville
 - Valoriser les espaces publics et le patrimoine
 - Maintenir une dynamique économique
2. Organiser un développement urbain raisonné et raisonnable
 - Maitriser le développement du parc de logements
 - Réorganiser un équilibre entre Nord et Sud
 - Favoriser la diversification du parc de logements et la mixité sociale
 - Requalifier les entrées de ville
 - Mobiliser le parc de logements vacants
3. Soutenir l'économie locale et le développement de l'emploi
 - Poursuivre le développement de zones d'activités au Sud-Est
 - Préserver l'attractivité agricole
 - Réserver un espace d'activité en lien avec l'agriculture proche de l'axe Avignon-Apt (RD900)
4. Maintenir une offre d'équipements suffisante
5. Constituer un réseau de déplacements partagés
 - Promouvoir les déplacements doux
 - Assurer les continuités entre les différents lieux de la ville
 - Constituer un véritable pôle d'échanges autour de la gare

En matière environnementale,

1. Préserver et valoriser le capital écologique et paysager du Thor
 - Protéger et valoriser le site emblématique de la colline de Thouzon
 - Reconnaître et valoriser le patrimoine de la Sorgue
 - Préserver les milieux et les paysages de la plaine agricole
 - Constituer un véritable maillage écologique
2. Ménager le territoire grâce à une gestion économe des ressources
 - Préserver la ressource en eau et limiter le risque de pollution
 - Viser la sobriété énergétique
 - Assurer une gestion optimale des déchets
3. Prendre en compte les risques naturels et réduire les nuisances
 - Limiter l'urbanisation des zones à risque
 - Gérer et limiter le ruissellement urbain
 - Apaiser la ville

En matière de modération de la consommation d'espace,

1. Maitriser l'extension urbaine

- Orienter prioritairement le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante
- Encadrer les extensions de l'urbanisation
- Permettre la densification des principaux secteurs de développement, favoriser les formes urbaines économes en espace

2. Stopper l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles

- Reclasser en zones agricoles ou naturelles certains secteurs identifiés au POS comme zones d'urbanisation future
- Protéger la plaine agricole
- Identifier des limites strictes à l'urbanisation à long terme

Suite à l'analyse du PLU vis-à-vis des dispositions du SCOT, il n'apparaît aucune incompatibilité. (annexe n°4)

Vu l'avis favorable du Bureau syndical en date du 20 septembre 2016.

Le Comité Syndical est invité à faire part de ses observations.

**Le Comité syndical,
Délibère, et
Par 19 voix pour, 0 contre et 0 abstention**

- **DONNE** un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune du Thor

Question n°4
DECISION MODIFICATIVE N°1

Rapporteur : Gérard DAUDET – Président

EXPOSE

Faisant suite à l'examen du Bureau du SCOT de 20 septembre 2016, il convient pour le Comité syndical d'approuver par délibération la décision modificative budgétaire suivante :

- Les dépenses imprévues -DI 020- (**12 251,36 €**) sont supérieures de **11,42 %** aux dépenses réelles d'investissement (**107 251,36 €**) alors qu'elles ne doivent pas être supérieures à **7,5 %** conformément à l'article L2322-1 du CGCT. Il convient de réajuster le montant affecté aux dépenses imprévues.
- Suite à la lettre de relance de la Trésorerie de Cavaillon relative au non-paiement de la mise à disposition de personnel LMV en 2013 pour la somme de **2 000 €**, il convient de régulariser la situation.

	BP 2016	DM n°1	Nouveau Budget
DEPENSES INVESTISSEMENT			
D2 040 020 13911 Subvention équipement	3 423,00		3 423,00
D2 040 020 13912 Amts Subvention d'Equipement	4 972,00		4 972,00
D2 040 020 13913 Subv Invest Département Transférées CRT	3 720,00		3 720,00
TOTAL CHAP. 040 - Ordre de transfert entre sections	12 115,00		12 115,00
D1 20 020 202 FRAIS D'ETUDES	90 000,00		90 000,00
D1 20 020 2051 Concessions et droits assimilés	2 000,00		2 000,00
TOTAL CHAP. 20 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	92 000,00		92 000,00
D1 21 820 2183 Matériel de bureau et informatique	3 000,00		3 000,00
D1 21 020 2188 Autres	0,00		0,00
TOTAL CHAP. 21 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 000,00		3 000,00
CHAP 020 DEPENSES IMPREVUES A LA SECTION D'INVESTISSEMENT	12 251,36	-5126,36	7 125,00
TOTAL INVESTISSEMENT	119 366,36		114 240,00
DEPENSES FONCTIONNEMENT			
D1 011 020 6042 Achat prestations de Service Hébergement	200,00		200,00
D1 011 020 60628 Autres fournitures non stockées	0,00		0,00
D1 011 820 6064 Fournitures Administratives	2 000,00		2 000,00
D1 011 020 6135 Location mobilières	1 000,00		1 000,00
D1 011 020 6156 Maintenance	200,00		200,00
D1 011 020 6161 Primes d'Assurances	1 400,00		1 400,00
D1 011 020 6182 Documentation Générale Technique	200,00		200,00
D1 011 820 6225 Indemnités au comptable	500,00		500,00
D1 011 020 6226 Honoraires	7 600,00		7 600,00
D1 011 820 6231 Annonces et insertions	8 000,00	- 2000	6 000,00
D1 011 820 6232 Fêtes et Cérémonies	1 500,00		1 500,00
D1 011 020 6236 Catalogues et imprimés	5 000,00		5 000,00
D1 011 820 6251 Voyages et déplacements	3 000,00		3 000,00

D1 011 820 6261 Frais d'affranchissement	3 000,00		3 000,00
D1 011 820 6262 Frais de Télécommunication	2 000,00		2 000,00
D1 011 020 6281 Concours Divers (Cotisations.....)	1 100,00		1 100,00
TOTAL CHAP. 011 - CHARGES A CARACTERE GENERAL	36 700,00		34 700,00
D1 012 020 6218 Autre personnel extérieur au service	2 000,00	2000	4 000,00
D1 012 6336 Cotisation CNFPT CDG	700,00		700,00
D1 012 020 64131 Rémunérations non titulaires	43 300,00		43 300,00
D1 012 820 6451 Cotisations URSSAF	13 500,00		13 500,00
D1 012 820 6453 Cotisations aux caisses de retraite	2 500,00		2 500,00
D1 012 820 6454 Cotisations aux ASSEDICS	2 500,00		2 500,00
TOTAL CHAP. 012 - CHARGES DE PERSONNEL ET FRAIS ASSIMILES	64 500,00		66 500,00
D2 042 020 6811 Dotations aux amortissements	46 362,00		46 362,00
TOTAL CHAP. 042 - Ordre de transfert entre sections	46 362,00		46 362,00
TOTAL FONCTIONNEMENT	147 562,00		147 562,00

RECETTES INVESTISSEMENT			
R2 001 020 001 Résultat d'investissement reporté	20 416,36		20 416,36
TOTAL CHAP. 001 - Résultat d'investissement reporté	20 416,36		20 416,36
R2 040 020 2802 Frais études, élaborat°, modificat° docs	44 069,00		44 069,00
R2 040 020 28031 Amortissements Frais d'Etude	991,00		991,00
R2 040 020 28051 Amts Concessions et droits assimilés	968,00		968,00
R2 040 020 28183 Autres immo. corp. Mat bureau et informa	334,00		334,00
TOTAL CHAP. 040 - Ordre de transfert entre sections	46 362,00		46 362,00
R1 10 820 10222 FCTVA	22 588,00	-5 126,36	17 461,64
TOTAL CHAP. 10 - DOTATIONS	22 588,00		17 461,64
R1 13 020 1312 Participations région	30 000,00		30 000,00
R1 13 020 1313 Subvention d'équipement département	0,00		0,00
TOTAL CHAP. 13 - SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	30 000,00		30 000,00
TOTAL INVESTISSEMENT	119 366,36		114 240,00

RECETTES FONCTIONNEMENT			
R2 002 020 002 Resultat fonctionnement reporte	37 410,05		37 410,05
TOTAL CHAP. 002 - RESULTAT FONCTIONNEMENT REPORTE	37 410,05		37 410,05
R2 042 020 777 Q-part des Subvent° d'invest trans au Rt	12 115,00		12 115,00
TOTAL CHAP. 042 - Ordre de transfert entre sections	12 115,00		12 115,00
R1 74 020 746 Dotation Générale de Décentralisation	0,00		0,00
R1 74 820 7478 Participations autres organismes	98 036,95		98 036,95
TOTAL CHAP. 74 - DOTATIONS,SUBVENTIONS ET PARTICIPATIONS	98 036,95		98 036,95
TOTAL FONCTIONNEMENT	147 562,00		147 562,00

Vu l'avis favorable du Bureau syndical en date du 20 septembre 2016.

Le Comité Syndical est invité à faire part de ses observations.

**Le Comité syndical,
Délibère, et
Par 19 voix pour, 0 contre et 0 abstention**

- **APPROUVE** la décision modificative n°1 au budget 2016 telle que présentée ci-dessus.

Le Président fait un point sur le déroulement de la phase PADD jusqu'à son débat début 2017.

Phase 1 : Actualisation des données – Finalisation Diag et EIE - Juin 2016 à fin septembre 2016

- Etudes complémentaires sur les 5 nouvelles communes terminées
- Réunion de restitution :
 - 19 septembre 2016 : réunion PPA
Présentation de l'actualisation du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement sur le nouveau périmètre.
Retour sur leurs observations formulées lors de la dernière réunion PPA du 18 janvier 2016.
 - 29 septembre 2016 : Comité de pilotage SCOT (élus)
Présentation synthétique de l'actualisation du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement sur le nouveau périmètre.
Echanges sur les premières questions concernant l'évolution à donner au PADD au regard de sa Grenellisation, de l'extension de périmètre et des nouveaux objectifs de la loi Alur.
Un document de présentation sera proposé autour du 22 septembre.

Phase 2 : PADD – Octobre 2016 à fin janvier 2017

Proposition de 4 Comités de pilotage sur le principe de ½ journées :

- Comité de pilotage 1 :
Date envisagée : mercredi 12 octobre 2016 à 14h30
Axes stratégiques à faire évoluer : Structuration du territoire, Evolution démo, Positionnement économique...
- Comité de pilotage 2
Date envisagée : mardi 25 octobre 2016 à 14h30
Axes stratégiques à faire évoluer : Trame verte & bleue, Consommation foncière, Protection des espaces à forte potentialité agricole, Paysages



Proposition d'une armature PADD avec les principes de traductions graphiques
Envoi de ce document aux élus semaine du 21 au 25 novembre 2016

- Comité de pilotage 3
Date envisagée : mardi 29 octobre 2016 à 14h30
Présentation et échanges sur la trame PADD



Envoi d'une version V1 du PADD rédigée aux élus semaine du 19 décembre 2016.

- Comité de pilotage 4
Présentation et échanges sur le PADD finalisé



Débat du PADD lors du Conseil syndical du DOB ou celui du Budget 2017

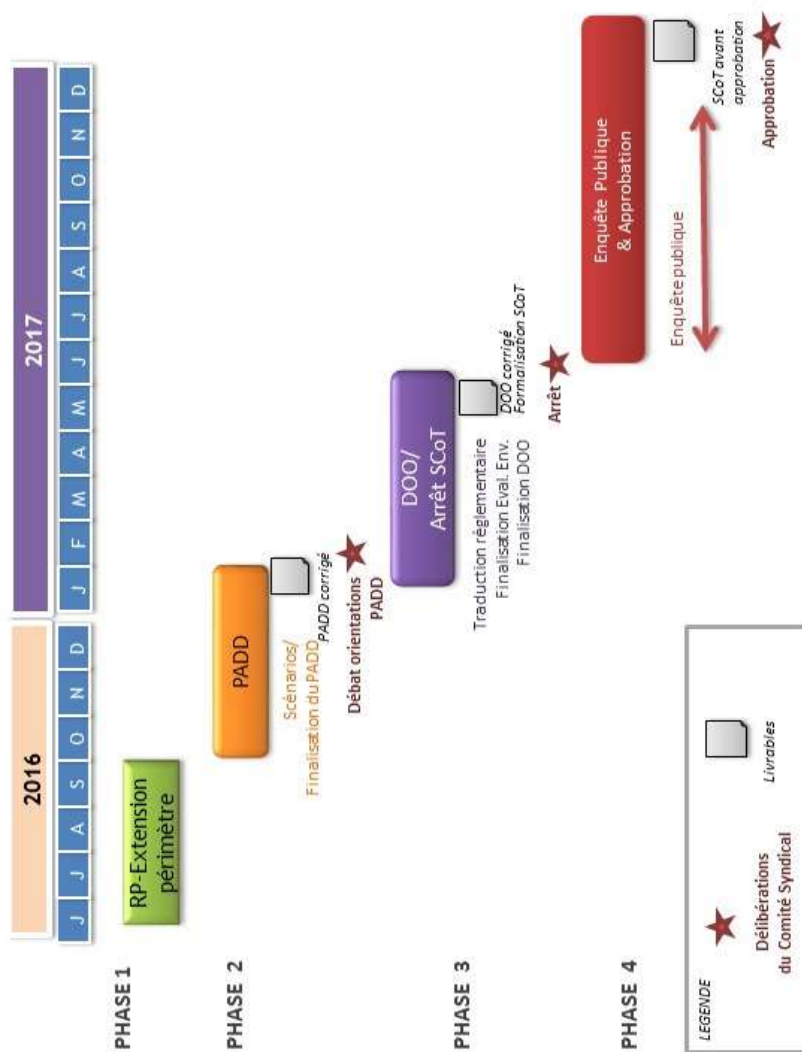
Phase 3 : DOO – Février 2017 à Juin 2017

Arrêt du SCOT fin juin 2017

Phase 4 : Enquête publique et Approbation

Approbation fin décembre 2017

Le calendrier prévisionnel



Groupe ment TERCIA-INDDIGO-TEMAH

Information diverses – Transfert automatique compétence PLU

Le Président informe l'assemblée sur le transfert éventuel de la compétence PLU aux communautés de communes dans la mesure où les communes n'auraient pas délibéré contre avant le 27 mars 2017.

Un modèle de délibération a été transmis aux membres du SCOT.

Pour extrait conforme,

Cavaillon, le 28 septembre 2016

Le Président de séance,

Le Secrétaire de séance

Gérard DAUDET
Président du Syndicat Mixte

Robert DONNAT

ANNEXES

Synthèse du projet de PLU de la commune de Mérindol

Annexe n°2

Le POS de la commune a été approuvé le 8 juin 1994 et a fait l'objet de modifications en avril 2005, juillet 2012 et avril 2015. La révision du POS a été engagée en 2010.

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et la prévention des risques naturels. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

1. Rappel des grands objectifs du PADD

Le diagnostic a clairement mis en évidence l'enjeu majeur sur le territoire communal : assurer un développement responsable, notamment au regard des contraintes en matière d'accessibilité et de desserte en réseaux de certains secteurs tout en garantissant un dynamisme démographique, économique, social et urbain.

Pour répondre à ce défi, la commune souhaite encourager l'accueil de nouveaux ménages en favorisant l'installation des familles avec enfants et le maintien des jeunes ménages.

Ainsi, le scénario d'évolution démographique retenu repose sur **une croissance maîtrisée de 1,3%/an**. Ce taux vise à rattraper le retard de croissance des années précédentes, les règles du POS restreignant l'accueil de nouveaux habitants, ainsi que de répondre à l'attractivité grandissante de cet espace situé entre les agglomérations de Cavaillon et Salon de Provence couplée à un repositionnement plus central au sein de l'intercommunalité cavaillonnaise.

Les perspectives du P.L.U représentent **une augmentation de la population de 300 habitants environ** sur une période de 10 ans soit 30 habitants environ par an. Cette évolution est en adéquation avec les orientations retenues au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin de vie Cavaillon/Coustellet/L'Isle sur la Sorgue.

Elle entraîne des besoins estimés de la manière suivante :

- Nombre d'habitants supplémentaires : 300 habitants
- Nombre de logements concernant l'accroissement démographique : 130 logements
- Nombre de logements concernant le desserrement des ménages, de la fluidité du marché, les résidences secondaires : 50 logements
- Densité projetée des nouvelles constructions : 20 à 30 logements/ha
- Besoins fonciers : 7 ha (4 à 5ha dans les secteurs non-bâtis et 2 à 3ha dans le tissu urbain)

2. Les 4 grands axes du PADD

- **Mérindol : une commune pour tous :**

La commune de Mérindol va être placée dans une position non plus en frange du territoire mais dans celle instituant un lien entre le pôle cavaillonnais et les cinq nouvelles communes rejoignant l'agglomération Lubéron Monts de Vaucluse. Le projet de la commune s'articule autour de l'accueil de 300 nouveaux habitants, pour atteindre une population d'environ 2300 habitants à l'horizon 2025. Cette croissance démographique s'effectuera dans la recherche d'une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle au travers d'une diversification des formes d'habitat.

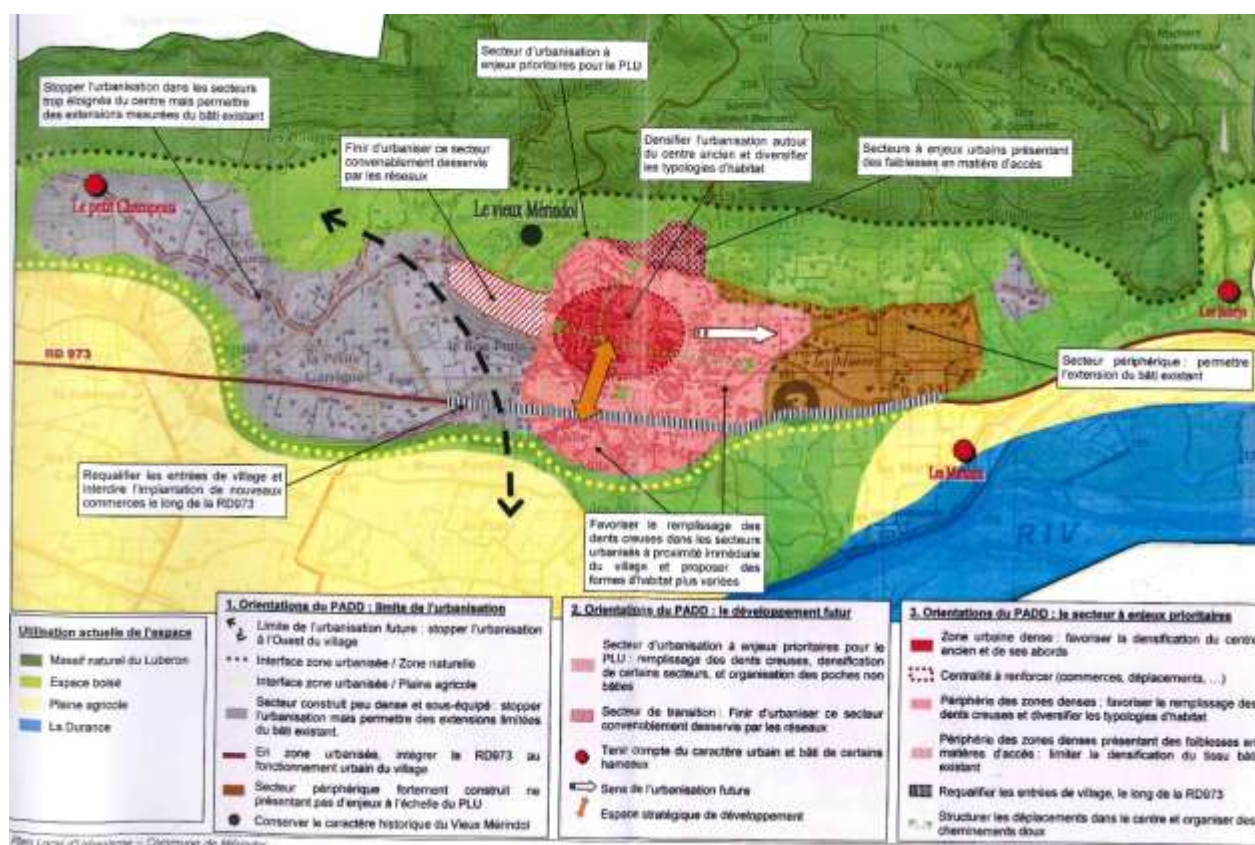
- Mérindol : un village à vivre :
Le territoire de Mérindol se caractérise par un cœur de village dense mais aussi par un ensemble de zones d'urbanisation diffuse et un mitage des zones agricoles important. Le projet de PLU tend à limiter l'étalement urbain en privilégiant une urbanisation moins consommatrice d'espace, à conserver un centre ancien dynamique et accueillant, à intégrer la problématique des déplacements dans le centre du village et à optimiser la capacité des réseaux et des équipements. Pour ce faire la commune envisage la création de 180 nouveaux logements dont une quarantaine sera réalisée dans le tissu urbain existant. Actuellement de 6 à 7 logements à l'hectare, la densité moyenne des nouvelles constructions s'établira entre 20 et 30 logements à l'hectare.
- Mérindol : des richesses à valoriser :
Le territoire de Mérindol appartient à plusieurs entités paysagères et possède de nombreuses richesses naturelles. La priorité est donc de conforter cette armature naturelle et agricole en limitant les atteintes à l'environnement, en maintenant le caractère agricole du territoire tout en intégrant les prescriptions relatives aux risques inondation et feu de forêt.
- Mérindol promouvoir un développement économique adapté aux problématiques locales :
Il s'agit d'accompagner un développement économique qui soit compatible avec le caractère rural du territoire et centré sur le tourisme, l'agriculture et les services.

La mise en place de ce projet a pour conséquence de diminuer nettement l'enveloppe constructible de son document d'urbanisme, passant de 237 ha (POS) à 66 ha (PLU) :

- Les zones NB à l'ouest du village (secteur des Garrigues et Champeau) ont été reclassées en zone naturelle,
- Les zones NB et 2NA à l'Est du village (secteurs des Marres et Boudoire) ont été intégrées principalement en zone agricole et naturelle,
- La zone 3Nat du POS, au Sud-Est du village a été reclassée en zone naturelle et agricole,
- Le secteur des Borrys (zone NB au POS) a été réduit à une zone naturelle avec constructibilité limitée.

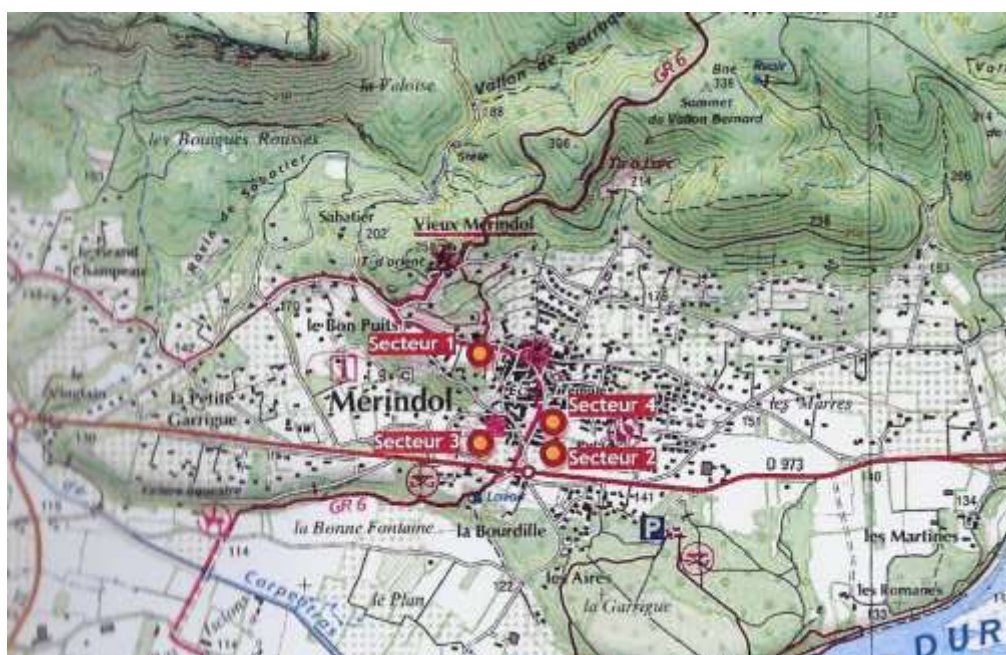
Grâce à la redéfinition des zones constructibles, le PLU assure un resserrement de l'urbanisation vers le centre, réduisant de 70% la surface constructible.

PADD



3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les secteurs d'aménagement se situent tous au niveau du village et sont facilement accessibles depuis le réseau de voirie existant. Ils constituent ainsi les secteurs stratégiques en matière de développement de l'urbanisation.



- Secteur 1 : chemin de la Muse – 10 logements



- Secteur 2 : Rue des Ecoles – Habitat groupé ou collectif en R+1



- Secteur 3 : Chemin des Grandes Terres – Habitat groupé ou collectif en R+1



- Secteur 4 : Rue des Ecoles – Habitat collectif en R+2 avec en rdc des commerces ou services



4. Les constructions au sein des espaces naturels et agricoles

5 secteurs ont été créés sur la commune :

- 4 secteurs correspondant à des hameaux, où la vocation d'habitat domine (le Petit Champeau, Le Bon Puits, Les Martines, Les Borrys). Ils intègrent les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, présentant une continuité de l'urbanisation. Les constructions présentent un nombre suffisant pour justifier du caractère « urbanisé », à savoir au minimum 3 constructions au sein de chaque secteur. Au sein de ces hameaux, les constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles trouvent leur place dans les bâtiments existants ou qu'elles forment un ensemble bâti cohérent avec les constructions existantes.
- 1 secteur à vocation économique correspondant à une entreprise autre qu'agricole, dénommé TP ROUX. L'entreprise a besoin de créer un bâtiment supplémentaire afin de pouvoir stocker du matériel et des véhicules.
- Un secteur Ng destiné à la prise en compte d'équipements publics d'intérêt collectif pour la mise en valeur du site de la Garrigue. Il comprend un parking de 80 places ainsi qu'un local abritant un WC.

ANALYSE DES DISPOSITIONS DU PLU VIS-A-VIS DU SCOT

ORIENTATIONS DU SCOT	INTEGRATION DES ORIENTATIONS DANS LE PLU
Garantir la structuration de la trame verte et bleue	Le SCOT identifie pour Mérindol deux types de réservoirs de biodiversité majeurs : le massif boisé du Luberon et la rivière de la Durance. Par ailleurs, le secteur boisé de la Garrigue a également été recensé. Ainsi les secteurs identifiés sur le territoire ont été préservés : • Classement en zone Nco et Aco • Mise en place d'EBC La Garrigue faisant l'objet d'un projet ENS, aucun EBC n'a été délimité sur le secteur afin de permettre sa mise en valeur. Le développement urbain y est donc proscrit. Il s'agit de secteurs naturels ayant notamment un rôle de continuités écologiques d'intérêt communautaire. L'objectif est ainsi de les préserver et de les mettre en valeur au titre de la protection de la TVB. Par ailleurs, le PLU classe en zone agricole et en zone naturelle les grands espaces cultivés et naturels de Mérindol. L'urbanisation de ces dernières années a pu avoir un impact sur ces espaces. Afin de limiter l'étalement urbain et le développement du mitage de ces espaces, l'enveloppe constructible du PLU s'inscrit sur le secteur du village, permettant ainsi une optimisation de l'espace et une limitation de la consommation de terres agricoles et naturelles. Le PLU à travers différentes règles, préserve le village historique et les espaces agricoles et naturels du territoire : • Le Vieux Mérindol par des prescriptions architecturales spécifiques (Np), • Une délimitation plus lisible entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels, • Une densification de la trame urbaine en continuité du village et au sein de l'enveloppe bâtie afin de ne pas déformer la morphologie du village.
Assurer la gestion durable des ressources naturelles	Le développement de l'urbanisation est conditionné par des capacités adéquates en matière d'assainissement des eaux usées, mais aussi d'eau potable. Les secteurs rencontrant des difficultés de desserte ont ainsi été sortis de l'enveloppe constructible du PLU afin de ne pas intensifier les dysfonctionnements. La capacité et le bon fonctionnement des réseaux (eau et assainissement notamment) sont en cohérences avec l'accueil démographique envisagé. Par ailleurs, la délimitation de la zone constructible a été définie en fonction des risques naturels identifiés sur le territoire (risques inondation et feu de forêt notamment).
Mettre en œuvre un urbanisme durable et qualitatif	Le PLU fixe un objectif de développement démographique supérieur au taux de croissance annuel moyen de la polarité cavaillonnaise préconisé par le SCOT. Cela est expliqué pour plusieurs raisons : • Un retard pris dans l'offre en logement qui n'est pas en phase avec la demande et les besoins de la commune et l'inadaptation des règles du POS en vigueur trop contraignantes pour l'arrivée de nouveaux habitants, • Un positionnement géographique de la commune qui

	évolue suite à l'extension de périmètre de la communauté de communes De plus, en se fixant comme objectif de modération de la consommation d'espace une densité moyenne de 30 log/ha au sein des espaces bâtis et 20 log/ha dans les secteurs non-bâti, la commune optimise l'utilisation du foncier et réduit la consommation d'espaces agricoles et naturels. Conformément aux prescriptions du SCOT, les secteurs d'extension seront urbanisés sous forme d'OAP, ceci afin de prendre en compte l'environnement dans lesquels les futures constructions vont s'établir. La production de nouveaux secteurs d'urbanisation proposera des logements adaptés aux besoins des habitants. Ainsi les prescriptions d'aménagement fixées pour chaque secteur imposent des constructions groupées, libres et/ou de type collectif afin de favoriser une diversification des formes d'habitat sur Mérindol. Le choix des élus a donc été de recentrer l'urbanisation de Mérindol sur le village en prenant en compte notamment le risque incendie de forêt. Ce parti pris permet ainsi de dégager un pôle central où se concentrent toutes les fonctions essentielles de la vie du village (habitat, économie, services).
Assurer une économie durable	La commune dispose d'une offre commerciale exerçant un rôle local, mais ne dispose pas de zone d'activité. Le règlement du PLU n'interdit pas la création d'activités au sein du tissu urbain à condition qu'elles ne soient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air. De plus, la commune offre à certaines activités artisanales situées en zone agricole et ayant des besoins de développement une constructibilité limitée au travers de 2 STECAL. Enfin, le PLU a permis d'identifier les espaces agricoles et de les traiter au sein d'un zonage et d'un règlement localement adapté, notamment aux activités agricoles.
Lier les territoires	La problématique des déplacements a été prise en compte à l'échelle de la commune. Les élus ont ainsi prévu deux emplacements réservés permettant d'aménager des aires de stationnement à proximité du centre ancien. Par ailleurs, une réflexion a été menée sur les déplacements, et notamment au sein du village. Ainsi, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des prescriptions d'aménagement ont été définies, dans le but d'assurer une organisation cohérente et durable entre les zones urbaines et les zones d'urbanisation future.

Synthèse du projet de PLU de la commune de Saumane de Vaucluse

Annexe n°3

Afin de fixer les nouvelles perspectives d'évolution, d'aménagement et d'urbanisme de son territoire, le conseil municipal de Saumane-de-Vaucluse a décidé, par délibération du 05 mai 2009 et du 06 février 2012, d'engager la procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) induisant sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme réglementairement à jour adapté au projet de développement.

1. Rappel des grands objectifs du PADD

La commune de Saumane-de-Vaucluse est située à l'entrée du site emblématique de la fontaine de Vaucluse, aux portes de l'Isle-sur-la-Sorgue et à trente minutes d'Avignon. Elle connaît une croissance démographique constante depuis des décennies, elle offre un caractère rural particulièrement attractif pour le bassin de vie et l'attrait pour l'habitat pavillonnaire.

Les contraintes physiques et le risque feu de forêt ont permis d'épargner les abords du village très pittoresque accroché sur un rocher, sous l'emprise de son château historique. La très forte déprise agricole, malgré un potentiel intéressant de son terroir, le morcellement des propriétés ont favorisé l'installation d'une urbanisation diffuse dans la plaine, malgré les tentatives de juguler le phénomène avec le document d'urbanisme antérieur.

Le projet communal repose sur la volonté forte d'amener un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la protection des espaces agricoles, des espaces naturels, prendre en considération les risques naturels (feu de forêt et inondation). Conformément aux exigences des lois dites "grenelle de l'environnement", Saumane-de-Vaucluse pose des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain se traduisant au niveau de son projet urbain par :

- affirmer une centralité quartier "Terres des Pierres" en lien avec d'une part les équipements publics existants et d'autre part ceux de loisirs.
- préserver les espaces agricoles,
- préserver de l'urbanisation les corridors écologiques relevés au niveau du SCOT et le diagnostic (trame verte et bleue).

Le projet d'aménagement et de développement durables est décliné sur les axes forts suivants :

- Préserver l'identité du territoire à travers son histoire, le paysage, l'agriculture,
- Renforcer l'attractivité du territoire.

2. Les perspectives de développement

Le scénario d'évolution démographique retenu repose sur **une croissance maîtrisée de 1%/an**, soit **une augmentation de la population de 160 habitants environ**. La population s'établira à **1 132 habitants à l'horizon 2030**. Cette évolution est en adéquation avec les orientations retenues au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin de vie Cavaillon/Coustellet/L'Isle sur la Sorgue.

Elle entraîne des besoins estimés de la manière suivante :

- Nombre d'habitants supplémentaires : 160 habitants
- Nombre de logements concernant l'accroissement démographique : 65 logements
- Nombre de logements concernant le desserrement des ménages : 50 logements
- Résidences secondaires : 20 logements
- Densité projetée des nouvelles constructions : 20 logements/ha
- Besoins fonciers : 6.7 ha (2.1 ha dans les dents creuses et 4.6 ha en extension)

3. Le potentiel constructible du POS

La commune disposera de 4,2 ha de foncier disposé en « dents creuses » à laquelle peut être appliquée une rétention foncière de 50% (document d'orientations générales du SCOT) soit 2,1 ha disponibles. La commune envisage deux zones AU de 3,3 ha environ secteur « Terres des Pierres » (zone agricole au POS) et 1 ha environ secteur la Cornette (zone NA d'urbanisation future au POS).

Le SCOT annonce une capacité foncière brute maximale à vocation d'habitat en extension du tissu urbain de 6 ha pour la commune. Les choix communaux sont en adéquation avec les orientations du SCOT.

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Secteur « Terre des Pierres »

D'une superficie de 3,3 ha environ, le site se caractérise par une topographie globalement nordouest/sud-est avec un écoulement naturel des eaux pluviales vers le Vallat du Cinquin.

Les terrains sont occupés par des terrains agricoles et des friches, ponctués de haies en plus ou moins bon état.

La proximité de l'école, d'équipements sportifs et de futurs équipements publics envisagés par la commune sur ce secteur font de ce site un enjeu en termes de développement urbain. L'objectif de la commune étant de recentrer l'urbanisation autour de ce pôle d'équipements publics. Il permettra également d'équilibrer l'urbanisation de part et d'autre de la RD 57 (quartier des Paulettes à l'est de la voie).

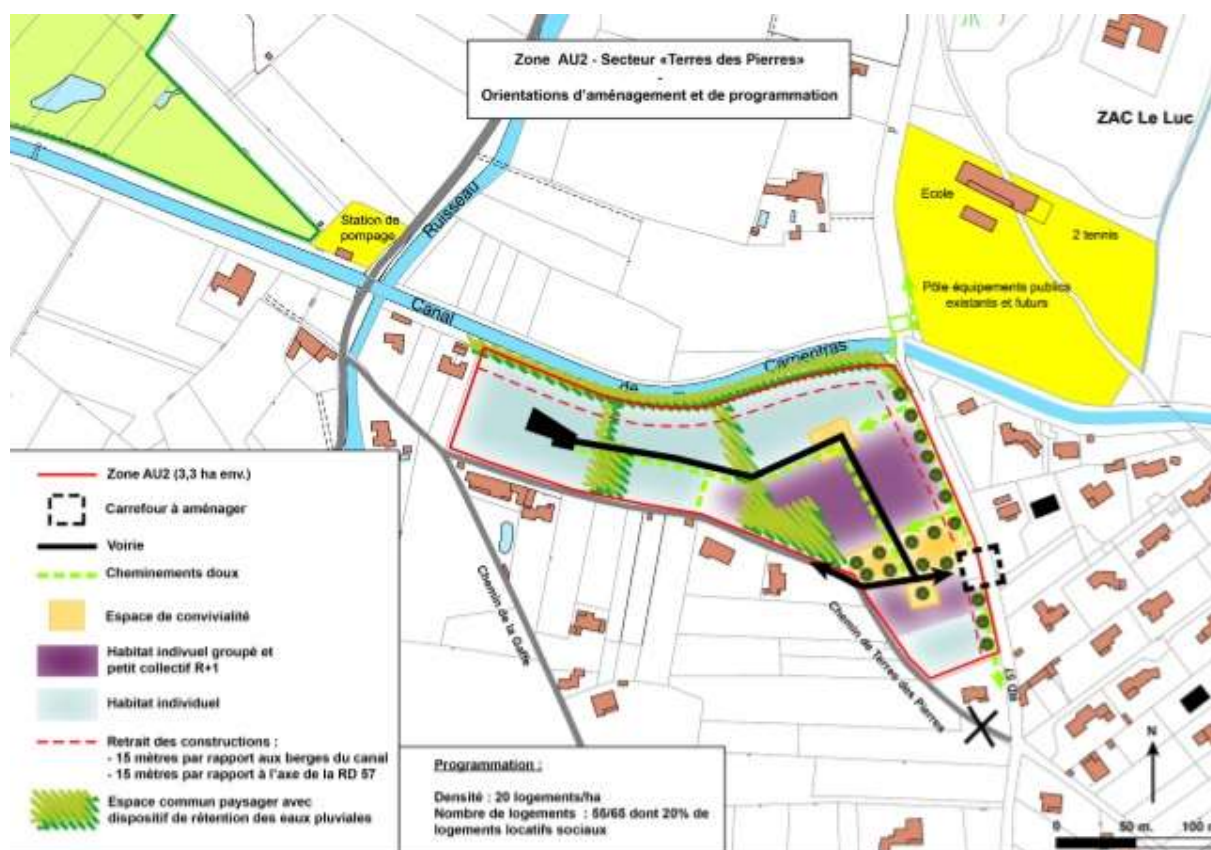


La commune retient le classement en zone à urbaniser non opérationnelle (AU2) c'est-à-dire que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone interviendra dans le cadre d'une modification du PLU.

Le projet sera raisonné sur l'ensemble de la zone et conditionné à une opération d'aménagement d'ensemble qui pourra être réalisée par tranches. L'accès principal s'effectuera à partir de la RD 57 avec un aménagement sécurisé. L'accès au Sud sur le chemin des Terres des Pierres serait alors supprimé et l'accès à celui-ci depuis la route départementale se ferait depuis l'opération. Depuis cet accès sécurisé, l'entrée dans la zone sera matérialisée par un espace de convivialité minéral et arboré qui viendra structurer l'espace autour duquel un ensemble bâti regroupé pourrait prendre place (petit collectif avec possibilité de commerces/services de proximité en rez de chaussée, individuel groupé).

Une rue interne en impasse sera ponctuée d'espaces regroupant différentes fonctions : place de retournement, de stationnement des véhicules, de convivialité mais également pour la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Celle-ci devra être envisagée dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager. Le programme de logements devra proposer une offre diversifiée adaptée au parcours résidentiel de toutes les catégories de population avec notamment une part de logements locatifs sociaux.

Nombre de logements envisagés : 55 à 65 logements dont 20% à caractère social
Densité : 20 log/ha



ANALYSE DES DISPOSITIONS DU PLU VIS-A-VIS DU SCOT

ORIENTATIONS DU SCOT	INTEGRATION DES ORIENTATIONS DANS LE PLU
Garantir la structuration de la trame verte et bleue	La commune s'appuie sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA approuvé par arrêté préfectoral du 26 novembre 2014 établissant les trames vertes et bleues sur le territoire communal et le SCOT du bassin de vie Cavaillon – Coustellet - L'Isle-sur-la-Sorgue approuvé le 19 décembre 2012, la municipalité a souhaité assurer une continuité et une préservation de celles-ci au travers d'objectifs affichés au niveau du PADD ainsi qu'au travers du zonage. Concrètement cette volonté se traduit par un affichage de continuité verte et bleue dans le PADD pour assurer une liaison et une préservation des espaces naturels entre les entités écologiques suivantes : - Réseau des Sorgues : absence d'urbanisation interrompant la trame verte et bleue ; recul des constructions ; pérennisation de la continuité écologique assurée par l'indentification d'espaces naturels à préserver (classement en zone naturelle) et espace boisé classé sur la ripisylve, - Canal de Carpentras : préservation de la continuité le long du cours d'eau : absence d'urbanisation interrompant la trame verte et bleue ; recul des constructions - Ruisseau de l'Inrajet : absence d'urbanisation interrompant la trame verte et bleue ; recul des constructions par rapport aux berges. - le massif boisé au Nord : pérennisation de la continuité écologique assurée par l'indentification d'espaces naturels à préserver (classement en zone naturelle) et espace boisé classé sur une grande partie du massif, Concernant les espaces agricoles, la commune souhaite économiser la consommation de foncier agricole et orienter le développement urbain sur les espaces à moindres enjeux. La limite établie avec le canal de Carpentras est apparue cohérente, à l'appui du diagnostic agricole, pour contenir le développement de l'urbanisation, par rapport un « mitage » important de la partie supérieure de la plaine agricole. La zone agricole dite zone "A" fait l'objet d'un traitement particulier avec la préservation du potentiel agronomique biologique et économique qu'elle représente. Elle est en partie concernée par les risques naturels inondation et feux de forêt. Elle est assortie de différents secteurs avec des contraintes particulières et l'objectif d'assurer la préservation du potentiel agricole: - Aa de protection paysagère et correspondant aux sites suivants : le vallon de Valescure, le vallon de Jean Jeume – les Articotes, le vallon de Font Rugne – la

	Crémade – la Tuillière – Mayne – les Crozes, le vallon de la RD57 au Nord du village, Soulian – Sous la Jacotine. - Ab, de protection paysagère et correspondant au site Sous les Articotes, - - Ai, correspondant à la zone agricole soumise au risque d'inondation de la Sorgue.
Assurer la gestion durable des ressources naturelles	Le développement de l'urbanisation est conditionné par des capacités adéquates en matière d'assainissement des eaux usées, mais aussi d'eau potable. Les secteurs rencontrant des difficultés de desserte ont ainsi été sortis de l'enveloppe constructible du PLU afin de ne pas intensifier les dysfonctionnements. La capacité et le bon fonctionnement des réseaux (eau et assainissement notamment) sont en cohérences avec l'accueil démographique envisagé. Par ailleurs, la délimitation de la zone constructible a été définie en fonction des risques naturels identifiés sur le territoire (risques inondation et feu de forêt notamment).
Mettre en œuvre un urbanisme durable et qualitatif	Le PLU fixe un objectif de développement conforme aux orientations préconisées par le SCOT. Conformément aux prescriptions du SCOT, le secteur d'extension sera urbanisé sous forme d'OAP, ceci afin de prendre en compte l'environnement dans lesquels les futures constructions vont s'établir. Afin de répondre aux besoins de la population locale, de prendre en compte l'évolution démographique et compte tenu des impossibilités d'extension du village, la commune souhaite renforcer le nouveau pôle structuré et centralisateur dans la plaine autour des équipements publics existants (l'école) et à venir (salle polyvalente, équipements sportifs), ce pôle étant lui même situé entre deux zones urbanisées : la zone du golf et ses infrastructures d'accueil et de tourisme d'une part, la zone du Luc et ses résidences. La commune retient donc un secteur de 3,5 ha environ au Sud du Canal de Carpentras au lieu-dit « Terres des Pierres » à proximité de l'école et en lien avec le quartier des Paulettes. Ce projet s'inscrira dans le cadre d'une mixité sociale et fonctionnelle avec des stratégies pour favoriser l'expression de nouvelles proximités : commerces, service, nature et loisirs, démocratie de proximité. Le projet s'inscrira dans une logique de parcours résidentiel et intergénérationnel.
Assurer une économie durable	La commune n'affiche pas la volonté de créer ou développer une zone économique spécifique. L'enjeu étant de permettre de maintenir ou développer celles existantes notamment au niveau du village, du Golf, les équipements hôteliers ou autres existants. Pour le projet de quartier « Terres des Pierres », elle tendra à permettre la réalisation de services ou commerces de proximité. De plus, la commune offre à certaines activités artisanales situées en zone agricole et ayant des besoins de développement une constructibilité limitée au travers de 2 STECAL.
Lier les territoires	La problématique des déplacements a été prise en compte à l'échelle de la commune notamment à travers l'orientation d'aménagement et de programmation, notamment l'intégration de cheminements piétons et cycles à l'intérieur de l'opération et en direction de l'école situé au Nord du canal.

Synthèse du projet de PLU de la commune du Thor

Annexe n°4

La commune du Thor dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols élaboré en 1986. La révision du POS a été prescrite le 20 mars 2012.

En matière d'urbanisme,

1. Aménager le centre-ville comme véritable lieu de vie :

- Apaiser les circulations en centre-ville :

La circulation dans le centre-ville est une préoccupation majeure pour la commune. Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et constituer un maillage de mobilités douces à l'échelle communale, le projet vise à aménager des espaces publics agréables et sécurisés pour les piétons ainsi que des cheminements doux en bord de Sorgue. La volonté affirmée de délester les flux du centre-ville grâce à un axe de désenclavement nord/sud et l'objectif de gérer le stationnement permettra de favoriser la qualité urbaine et paysagère du centre ancien qui sera valorisé par ces aménagements.

- Valoriser les espaces publics et le patrimoine

La commune possède des éléments patrimoniaux (naturels et bâtis) d'une valeur indéniable qui participent à la qualité du cadre de vie. Il s'agit par exemple de monuments reconnus tels que l'Église Notre-Dame-du-Lac et la Porte de l'Horloge, d'éléments de patrimoine vernaculaire (roues à aube, ancien lavoir, ...) ou de sites naturels forts (la Sorgue et sa ripisylve)

La commune souhaite améliorer la qualité urbaine et environnementale du tissu urbain par la mise en œuvre d'un traitement particulier des espaces publics et la valorisation du bâti, à savoir :

- supprimer le stationnement devant les éléments remarquables du patrimoine, d'aménager une zone de circulation partagée devant l'église ainsi qu'un espace public central réservé aux piétons ;
- D'encourager la réhabilitation du bâti afin de sauvegarder le patrimoine bâti remarquable ;
- D'aménager et restaurer les cheminements continus le long du cours d'eau afin de rendre accessible les bords de Sorgues

- Maintenir une dynamique économique

Le centre-ville du Thor, malgré sa fonction de lieu de vie, est depuis quelques années en perte de vitesse. Ce pôle commercial, qui regroupe de petits commerces de proximité, est en déclin : plusieurs locaux commerciaux sont fermés, notamment dans la Rue de la République. En cohérence avec l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, l'objectif est de maintenir et attirer de nouveaux commerces dans le secteur centre-ville.

2. Organiser un développement urbain raisonné et raisonnable

- Maitriser le développement du parc de logements

En cohérence avec les objectifs du SCoT, la commune souhaite maîtriser son développement en ralentissant la croissance démographique. Ainsi, **la croissance démographique envisagée est d'environ 1100 à 1200 habitants supplémentaires, soit environ 10 000 habitants à Horizon 2025.**

En conséquence, l'objectif de production de logements retenu dans le projet de PLU est **d'environ 750 logements à horizon 10 ans**, afin d'accueillir les nouveaux habitants mais aussi répondre aux besoins générés par la réduction de la taille des ménages.

L'aménagement des secteurs d'extension est encadré par des OAP, qui permettent de garantir la qualité urbaine et paysagère des futurs quartiers et de prendre en compte les caractéristiques de chaque site.

Les Orientations d'aménagement et de programmation, pièce à part entière du PLU, permettront d'encadrer la **production d'environ 500 logements** neufs sur des secteurs à enjeux ouverts à l'urbanisation, en garantissant la qualité urbaine des nouveaux quartiers en répondant aux besoins en matière de logements. Le reste des logements sera produit par densification de l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions parcellaire)

Les secteurs OAP (habitat)

Site	Surface utile (ha)	Nb de Log.	Densité moy. (log/ha)	Mixité sociale
1.Pouvarel – Angevines	6.4	210	30	42%
2.Grange Vieille – St Roch	3.1	80	25	45%
3.Les Estourans	2	80	40	50%
5. Gare	2.8	140	50	50%
TOTAL	14.3	510	35 à 40	45%



- Réorganiser un équilibre entre Nord et Sud

La commune du Thor possède des équipements de rayonnement intercommunal (le Collège du Pays des Sorgues, l'Auditorium, l'école départementale de musique et de danse) et dispose aussi de nombreux équipements de proximité. Ces équipements sont essentiellement localisés au Nord du territoire. Le projet vise alors à assurer l'équilibre entre les fonctions urbaines en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerce et service en programmant l'implantation d'équipements au Sud de la commune.

- Favoriser la diversification du parc de logements et la mixité sociale

Les OAP encadrent la production de logements en favorisant la création de logements de petite taille, particulièrement à proximité du pôle de mobilité qu'est la gare, dans une optique de restructuration des espaces urbanisés.

Les logements sociaux à produire pour la commune du Thor seront réparties comme suit :

- $\frac{3}{4}$ des logements sociaux seront produits grâce aux principaux sites de développement. Environ **225 logements sociaux sont programmés dans les orientations d'aménagement**, soit près de 50% de la production neuve sur l'ensemble des secteurs ;
- $\frac{1}{4}$ des logements sociaux devront être produits grâce à la mobilisation du potentiel **foncier diffus identifié (environ 75 logements sociaux)**.

Au total, on compte 40% de logements sociaux parmi les logements à produire, qui permettront de s'approcher au plus près de l'objectif légal des 25% et des prescriptions du SCoT

- Regualifier les entrées de ville

La commune souhaite améliorer les entrées sur la commune, notamment celle située à l'Ouest qui fait la transition entre un territoire à caractère rural et un environnement urbain. L'OAP « Pouvarel » oriente le développement du secteur d'entrée de ville Ouest vers un traitement des accès et une meilleure lisibilité ainsi qu'un développement de l'habitat à proximité directe

- Mobiliser le parc de logements vacants

3. Soutenir l'économie locale et le développement de l'emploi

- Poursuivre le développement de zones d'activités au Sud-Est

Les zones d'activités de la commune du Thor se concentrent au Sud-Est du bourg et se développent le long de la RD 901, en limite avec la commune de l'Isle sur la Sorgue. Ce secteur, composé des Zones d'Activités économiques de Saint Louis et des Cigalières, présente des enjeux économiques forts.

Il est identifié dans le SCoT comme faisant partie de la trame structurante de Zones d'Activités de l'intercommunalité. C'est aussi l'entrée de ville-sud de la commune, qui représente un premier contact avec la ville et la première image pour les visiteurs.

Le projet prévoit également, en cohérence avec le SCoT, le **développement du parc d'activités Saint-Joseph (environ 15 ha)** à dominante artisanale et d'accompagner la requalification des zones d'activités existantes. Il s'agit de développer le potentiel d'accueil des nouvelles entreprises,

notamment par l'optimisation de l'espace déjà urbanisé, grâce aux espaces disponibles au sein des zones urbanisées.

- Préserver l'attractivité agricole

Les espaces agricoles constituent en effet de véritables « zones d'activités économiques » avec leur besoin d'aménagement spécifiques. Ils participent également à la qualité paysagère et écologique du territoire.

Ainsi, la commune souhaite préserver la vocation des espaces agricoles par des mesures de protection adaptées, et affirmer et développer l'agriculture sur le territoire, à savoir :

- Stopper le mitage des terres agricoles et d'affirmer à long terme la vocation agricole des terres
 - Limiter les possibilités de changements de destination des bâtiments implantés en zone agricole ;
 - Sécuriser le potentiel de production agricole communal, mettre en place un marché de producteurs locaux et favoriser le développement des circuits courts ;
 - Maintenir le maillage de chemins ruraux et des réseaux d'irrigation.
- Réserver un espace d'activité en lien avec l'agriculture proche de l'axe Avignon-Apt (RD900)

Un espace dédié à l'activité agricole (recherche, conditionnement, expédition) pourra être envisagé à proximité du centre de recherche existant de L'INRA, au lieu-dit des Vignères.

4. Maintenir une offre d'équipements suffisante

En termes d'équipement numérique, la commune possède un NRA (nœud de raccordement d'abonnés) sur son territoire et se situe actuellement en zone dégroupée par plusieurs opérateurs. A ce jour, la fibre optique a été déployée jusqu'au collège du Pays des Sorgues en passant par les zones d'activités de La Cigalière 1, 2, 3 et 4, Saint-Louis et la Croix de Tallet. Les opportunités de développement de l'accès aux réseaux numériques sont à saisir. Ainsi, la desserte en fibre optique du parc d'activités projeté de Saint-Joseph et du futur quartier gare doit être prioritaire.

Le projet communal vise la création de nouveaux équipements au sein des différents quartiers, notamment au sein du quartier de la gare. L'OAP qui encadre l'aménagement de ce quartier prévoit du foncier dédié à la construction d'équipements sportifs et culturels. Il est également prévu d'aménager des équipements sportifs et une plaine de loisirs sur le secteur de Grange Vieille, à proximité du centre-ville dans un cadre naturel de qualité. Les OAP visent également à équiper le secteur des Estourans d'équipements sportifs et de concevoir un quartier résidentiel avec des équipements de loisirs en entrée de ville ouest (OAP Pouvairel). Ces projets permettront de rééquilibrer l'offre d'équipement au sein de la commune.

5. Constituer un réseau de déplacements partagés

- Promouvoir les déplacements doux

Le PADD du Thor affirme la volonté de structuration d'un véritable réseau modes doux, notamment en bords de Sorgue et vers les équipements publics, qui permettra d'accroître considérablement la part des déplacements doux pour les trajets de courte distance. Il s'agira d'aménager un réseau

continu, agréable et sécurisé d'itinéraires piétons et vélos qui permettront de relier les différents lieux de vie du quotidien.

- Assurer les continuités entre les différents lieux de la ville

Le développement de la commune du Thor implique de créer des connexions entre les secteurs de la commune, pour favoriser un fonctionnement cohérent et harmonieux entre les quartiers. Il est alors question de connecter les différents lieux structurants de la commune, notamment grâce à un maillage diversifié de voies de circulation.

La trame viaire existante sera ainsi étoffée par l'aménagement de circuits de mobilités douces et de voies favorisant les transports en commun. À ce titre, le centre-bourg et le pôle gare sont des sites de développement structurants qui nécessiteront une attention particulière.

Le PADD affirme la volonté d'organiser des circuits de déplacements diversifiés entre la place, les commerces, les équipements et les lieux d'habitat, d'améliorer la desserte par le chemin de Cambadau, de rendre accessible les bords de Sorgues. Le besoin de réflexion sur une voie de désenclavement Nord/Sud est également mis en avant dans le projet.

- Constituer un véritable pôle d'échanges autour de la gare

Le projet communal prévoit de favoriser la multi modalité en mettant en place un véritable pôle d'échanges autour de la Gare. Le projet implique la réalisation d'une gare routière, d'un espace de stationnement pour véhicules et deux roues au niveau de l'actuel site du Boulodrome et le développement des cheminements piétons depuis les espaces de stationnement vers les zones d'habitation, d'équipement et vers le centre-ville

En matière environnementale,

1. Préserver et valoriser le capital écologique et paysager du Thor

- Protéger et valoriser le site emblématique de la colline de Thouzon

La commune souhaite préserver ce site emblématique du Thor en stoppant le mitage qui progresse depuis la plaine jusqu'aux bas versants, tout en valorisant l'espace naturel et les édifices remarquables.

- Reconnaître et valoriser le patrimoine de la Sorgue

La commune souhaite préserver la richesse écologique de la Sorgue tout en valorisant et ouvrant cet espace naturel remarquable, notamment en cœur de ville. Il s'agit donc ici :

- De préserver la continuité des ripisylves protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, en milieu rural et urbain ;
- De maintenir un recul minimal des constructions de part et d'autres des cours d'eau, pour favoriser la continuité des ripisylves, en milieu rural et urbain ;
- De valoriser les liaisons douces vers la Sorgue depuis le village, notamment dans l'OAP « Grange Vieille- St Roch » ;
- De rendre accessible au public des espaces naturels remarquables des bords de Sorgue, dans le respect des sensibilités écologiques du milieu ;

- D'encadrer les usages en bord de Sorgue et sur le cours d'eau, dans le respect du milieu naturel (pêche, activités nautiques, ...) ;
- De permettre l'aménagement et l'équipement d'ouvrages hydrauliques et piscicoles le long des cours d'eau afin de favoriser les continuités piscicoles au regard des spécificités du réseau des Sorgues.

- Préserver les milieux et les paysages de la plaine agricole

La commune souhaite préserver le caractère identitaire du milieu agricole thorois en maintenant et en protégeant l'activité agricole face au mitage, tout en valorisant les sites et éléments remarquables du paysage. Il s'agit donc ici :

- De maintenir la vocation agricole des espaces (capital agricole) ; ☐ De préserver l'identité des hameaux (Thouzon, les Taillades, les Vignères) ;
- De protéger le patrimoine agricole bâti identifié au PLU et de permettre le changement de destination de certains mas à valeur patrimoniale ;
- De maintenir le patrimoine végétal d'accompagnement du parcellaire agricole : réseau de haies, alignements d'arbre, bosquets notamment au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- De contenir l'urbanisation entre la colline de Thouzon et la Sorgue de Velleron ainsi qu'entre la colline de Thouzon et le centre-ville, tout en maintenant la vocation agricole des espaces situés dans ces continuités écologiques ;
- D'assurer la pérennité et le fonctionnement des canaux d'irrigation ;
- De préserver les réseaux de chemins ruraux.

- Constituer un véritable maillage écologique

La commune souhaite diversifier et renforcer les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en milieu urbain. Il s'agit donc ici :

- D'identifier un recul obligatoire des constructions de chaque côté du cours d'eau afin de protéger de manière stricte le linéaire de la Sorgue en milieu urbain et rural par un zonage en Nco où la constructibilité est interdite sur 25 m ;
- De protéger les espaces boisés remarquables le long de la Sorgue en milieu urbain et rural par un classement en EBC et au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- D'aménager des franges végétalisées à la limite entre zone urbaine et zone naturelle ou agricole et entre zone d'activité et zone résidentielle à travers notamment les OAP ;
- De préserver la trame bleue (la Sorgue et sa ripisylve, les canaux et les zones humides), notamment par un classement en zone Nco et Aco, puis par des marges de recul aux abords des canaux principaux ;
- De protéger et entretenir les haies agricoles jouant un rôle écologique à proximité de la Sorgue, sans figer la trame bocagère (afin de permettre le développement et l'évolution de l'activité agricole) ;
- De préserver le corridor écologique entre la colline de Thouzon et la Sorgue de Velleron, ainsi que le corridor écologique entre la colline de Thouzon et le bourg, en maintenant la vocation agricole des espaces.

2. Ménager le territoire grâce à une gestion économe des ressources

- **Préserver la ressource en eau et limiter le risque de pollution**

La commune du Thor possède une station d'épuration qui fonctionne correctement mais dispose d'une capacité résiduelle quasi nulle. Ainsi, le développement urbain devra être accompagné d'une mutualisation des stations d'épuration à l'échelle intercommunale.

Ainsi, à travers le document d'urbanisme, la commune souhaite préserver la ressource en eau à travers un mode de consommation raisonné, maîtriser ses rejets communaux et protéger les milieux aquatiques du territoire.

- **Viser la sobriété énergétique**

La commune du Thor, à travers son PLU, et en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement, souhaite limiter l'empreinte environnementale de son territoire. Il s'agit donc ici, notamment dans les préconisations des OAP :

- De favoriser le développement de formes urbaines économes en énergie (conceptions bioclimatiques, compacité, isolation, ventilation naturelle...) ;
- D'optimiser la production d'énergies en favorisant sa mutualisation et autoriser la mise en place de réseaux de chaleur urbain (géothermie, chaufferie bois, récupération d'énergie grises...) ;
- De promouvoir l'éco-construction et les éco-matériaux en limitant, dans les secteurs propices, les contraintes réglementaires sur l'aspect extérieur des bâtiments (hors secteurs patrimoniaux) ;
- D'accompagner le développement des énergies renouvelables, comme les énergies solaires (thermiques et photovoltaïques) notamment dans la cadre de la réhabilitation du parc ancien
- De favoriser les démarches environnementales dans les projets d'aménagement, afin de contribuer à la réalisation d'opérations durables et exemplaires.

- **Assurer une gestion optimale des déchets**

La commune du Thor souhaite poursuivre les efforts engagés dans la gestion et la valorisation des déchets ainsi que l'amélioration du tri sur le territoire communal.

3. Prendre en compte les risques naturels et réduire les nuisances

- **Limiter l'urbanisation des zones à risque**

La commune souhaite maîtriser l'urbanisation à l'interface avec les zones à risques afin de réduire l'exposition des biens et personnes aux risques naturels. Il s'agit donc ici :

- D'interdire toute forme d'urbanisation dans les secteurs les plus exposés aux risques naturels, sur la colline de Thouzon et le long de la Sorgue ;
- De maîtriser l'urbanisation dans les secteurs inondables en milieu urbain et envisager des mesures de réduction du risque ;

- **Gérer et limiter le ruissellement urbain**

A travers le PLU, la commune souhaite mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de réduction de l'imperméabilisation des sols pour parer au risque de ruissellement urbain en :

- Limitant l'imperméabilisation des sols (noues paysagères, cœurs d'îlots en pleine terre, toitures terrasses végétalisés, revêtements perméables...);
- Aménageant des espaces verts et des bassins de rétention des eaux pluviales aux abords des espaces urbanisés ;
- Réduisant l'impact des débordements éventuels par la mise en place d'ouvrages d'évacuation des eaux sous la RD1.

- Apaiser la ville

La commune souhaite, à travers son PLU, avoir une réflexion sur la gestion des interfaces habitées avec les sources de nuisance et sur le partage des usages. Il s'agit donc ici :

- De sécuriser et apaiser les voies accidentogènes (notamment réduction de la largeur des voies)
- D'aménager des zones tampons végétalisées entre les zones d'activités et les zones d'habitat, notamment au niveau du parc d'activités Saint Joseph ;
- De concevoir des projets de développement urbain adaptés à leur localisation et leur environnement, notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (mise en place de bande végétalisée, recul par rapport à la voie ferrée ou par rapport aux voies bruyantes) ;
- De développer des réseaux modes actifs (modes doux) sécurisés.

En matière de modération de la consommation d'espace,

1. Maitriser l'extension urbaine

- Orienter prioritairement le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante

Le projet communal envisage une croissance démographique d'environ 1100 à 1200 habitants à horizon du PLU, impliquant la production d'environ 750 logements.

Une analyse de densification et de mutation des espaces bâtis a permis d'identifier **9 hectares de potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine**, permettant de produire des logements par densification des espaces bâtis (environ 300 logements).

De plus, le comblement de 8 ha de grandes dents creuses permettra la production de 100 logements, ainsi que des équipements et des services. Leur développement sera encadré par des OAP :

- 6,6 ha : OAP Grangevieille : 80 logements
- 1,4 ha : OAP Pouvarel-Angevines, secteur Angevines : 80 logements

De plus, un dispositif de renouvellement urbain du secteur gare permettra le développement de 140 logements et d'équipements à plus long terme :

- 4,6 ha : OAP gare.

En cohérence avec les prescriptions du SCoT et de l'article L101-2 du CU, un certain nombre de sites présentent un potentiel foncier en dents creuses, division parcellaire ou renouvellement urbain

intéressant sont identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, capables de soutenir la majorité du développement de la commune.

Ce sont environ 585 logements qui pourront être réalisés dans l'enveloppe bâtie.

- Encadrer les extensions de l'urbanisation

Afin de répondre au besoin de développement de la commune du Thor, le plan local de l'urbanisme programme la production de logements, d'équipements et d'activités sur trois sites en extension urbaine. Ces sites s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante sur environ 42 hectares :

- À l'est de l'enveloppe urbaine, l'aménagement de la zone d'activité de Saint-Joseph sur 16,2 hectares.
- À l'est de l'enveloppe urbaine, l'aménagement du quartier des Estourans qui accueillera sur environ 20 hectares un développement résidentiel et la création de nouveaux équipements sportifs et de loisirs (80 logements) ;
- À l'ouest de l'enveloppe urbaine, l'aménagement d'un quartier mixte à dominante résidentielle sur le site d'entrée de ville Ouest dit Pouvarel sur une surface totale de 6 hectares (130 logements).

Les opérations en extension urbaine permettront de produire environ un quart de la production de logements à horizon 2025/2030 soit environ 210 logements.

- Permettre la densification des principaux secteurs de développement, favoriser les formes urbaines économes en espace

En cohérence avec les orientations du SCoT, l'objectif est d'atteindre une **densité totale moyenne minimale de 30 logements à l'hectare** pour l'ensemble des nouvelles constructions. Les OAP programment ainsi le développement de quartiers semi-denses, en favorisant la production de typologies diversifiées qui privilégient les formes groupées ou intermédiaires.

2. Stopper l'artificialisation des surfaces agricoles et naturelles

- Reclasser en zones agricoles ou naturelles certains secteurs identifiés au POS comme zones d'urbanisation future

Le développement urbain souhaité pour la commune du Thor se concentre en grande partie dans l'enveloppe urbaine existante. Afin de préserver le cadre de vie de la commune et de limiter la consommation d'espace, un grand nombre de ces secteurs anciennement identifiés comme zones d'urbanisation future sont destinés à retrouver une vocation agricole ou naturelle.

Il s'agit donc ici de reclasser :

- Plus de 10 hectares en zone agricole et naturelle sur le nord du site des Estourans ;
- Environ 15 hectares en zone agricole dans le quartier Saint-Veran au Sud de la commune ;
- Plus de 2 hectares en zone agricole situés au nord du bourg, dans un corridor écologique ;
- Environ 10 ha en zone agricole dans le quartier le Thuve.

- Protéger la plaine agricole

Au Thor particulièrement, il s'agit d'un enjeu prégnant : 72% de la surface communale est occupée par des terres agricoles. Cependant la plaine agricole a subi, durant les 10 dernières années, une pression urbaine indéniable qui se traduit par un important mitage des terres agricoles.

Il s'agit donc ici de :

- Limiter les changements de destination des bâtiments implantés en zone agricole par un règlement adapté, autorisant les extensions des logements existants mais interdisant tout changement de destination des constructions ;
- Protéger, dans la mesure du possible, l'ensemble des terres y compris les friches avec un classement en zone agricole ;
- Préserver sans le figer toutefois la majorité de l'espace agricole communal par un règlement adapté en zone A, autorisant les constructions liées à l'activité agricole uniquement, y compris les logements pour l'exploitant dans des limites de surfaces (170 m² de surface de plancher totale) ;
- Rendre inconstructible l'espace agricole situé dans un corridor écologique entre le bourg et la colline de Thouzon, tout en maintenant la vocation agricole des terres par un classement en zone agricole protégée (Ap) ;
- Limiter la constructibilité, tout en permettant le développement des activités existantes, des espaces agricoles au nord et sud-ouest de la commune afin de les protéger grâce à un règlement adapté qui autorise la construction de bâtiments techniques liées à l'activité existante ou encore de locaux d'hébergements sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole.

- Identifier des limites strictes à l'urbanisation à long terme

Afin de limiter les effets de rétention et de spéculation foncière, plusieurs limites strictes d'urbanisation à long terme sont identifiées au PADD :

- A l'Ouest du quartier de Montclar ;
- Au Sud de la Colline de Thouzon et au Nord du bourg (zone UC) ;
- Au Sud du bourg, au niveau du quartier la Grange ;
- A l'entrée Ouest de la commune par la RD 901 ;

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. AOP Pouvarel / Angevines



Ce site se situe en entrée Ouest de la commune, en bordure de la route d'Avignon (D901). Il s'agit d'un ancien espace agricole aujourd'hui en friche.

Cette OAP vise à :

- Valoriser l'entrée de ville ouest de la commune grâce à :
 - Un traitement qualitatif en bord de voie. L'OAP prévoit l'aménagement de bassins de rétention paysager en limite de la voie. En plus de sa fonction technique ces aménagements permettront de qualifier l'entrée de ville du secteur et de limiter les nuisances sonores pour les nouveaux habitants ;
 - La réalisation d'un carrefour au niveau de la route d'Avignon. Il permettra un accès sécurisé au projet tout en matérialisant l'entrée de ville, (cf. orientation 2 / objectif4 du PADD).
- Concevoir, en lien avec l'orientation 2 / objectif 2 du PADD, un quartier mixte d'entrée de ville mêlant habitat, équipements, commerces et services, agréable à vivre. L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation prévoit : des espaces dédiés à l'habitat (Pouvarel-ouest et Angevines) ; une zone d'équipements publics de type city-stade (Pouvarel-ouest) ; une zone d'activités artisanale (Pouvarel-ouest) ; une zone commerciale (Pouvarel-est).
- Favoriser la diversification du parc de logements et la mixité sociale (cf. orientation 2 / objectif 3 du PADD) grâce à la production d'une offre de logements semi-dense (environ 30 logements à l'hectare) allant du R+1 au R+3 d'environ 210 logements regroupant différentes typologies (individuel pur/groupé, intermédiaire et collectif) sur un périmètre d'étude d'environ 6,5 hectares.
- Valoriser les espaces publics (orientation 1 / objectif 2 du PADD). Le projet prévoit la réalisation d'un espace public au niveau du secteur d'habitat des Angevines ainsi que l'aménagement d'équipements publics sur le secteur Pouvarel. Ces espaces seront accessibles pour les piétons grâce à un réseau de cheminements doux (cf. orientation 5 du PADD).
- Compléter l'offre commerciale située au nord de la route d'Avignon. L'OAP prévoit en effet un espace dédié à la réalisation de commerces et services au niveau du sous-secteur Pouvarel-est

2. AOP Grange Vieille – St Roch

Ce site se trouve au nord-est du centre-ville



Cette OAP vise à organiser le développement d'un secteur en dent creuse tout en assurant la préservation et la valorisation des espaces naturels :

- Le secteur nord de l'OAP vise à assurer le développement d'une offre d'équipements intégrée au paysage et à l'environnement (cf. orientation 4 du PADD). Pour cela, de nombreux espaces naturels seront maintenus et valorisés, une trame de cheminements doux sera créée (cf. orientation 5 partie urbanisme et orientation 1 partie environnement du PADD). Une résidence sociale et une résidence sénior sont également prévues sur cet espace en adéquation avec l'environnement naturel du site (cf. orientation 4 du PADD). Environ 45 logements en R+2 pourront être réalisés grâce à ces résidences sur un périmètre d'étude d'environ 2,5 hectares, soit une densité d'environ 15 à 20 logements à l'hectare.
- L'espace des moulins, situé au sud de l'OAP, prévoit le développement d'une offre d'habitat dense (environ 55 à 60 logements à l'hectare) en R+1/R+2, permettant la réalisation d'environ 35 logements sur un périmètre d'étude d'environ 0,6 hectare. L'aménagement d'un cheminement doux entre l'espace nord et l'espace des Moulins permettra aux nouveaux habitants de profiter des équipements proposés au nord du secteur (cf. orientation 4 du PADD).

3. AOP Les Estourans

Ce site est localisé à l'est du centre-ville, en continuité de l'enveloppe urbaine existante.



Le projet d'aménagement prévoit :

- L'aménagement d'une zone d'équipements sportifs au sud-est de l'OAP (cf. orientation 4 du PADD), accessible pour les piétons depuis le centre-ville et le nord de l'OAP grâce à un réseau de cheminements doux (cf. orientation 5 du PADD) ;
- De préserver l'espace agricole et l'espace naturel de bord de Sorgue situés au nord du site (cf. orientation 3 partie urbanisme et orientation 1 partie environnement du PADD) et de valoriser ces espaces grâce notamment à l'aménagement de cheminements doux ;
- De développer une offre d'habitat semi-dense (environ 40 logements à l'hectare) en R+1/R+2. Les logements seront diversifiés (cf. orientation 2, objectif 3 du PADD) :
 - o Habitat individuel pur/groupé ;
 - o Habitat intermédiaire ;
 - o Habitat groupé.

Ainsi, ce sont environ 80 logements qui viendront compléter l'urbanisation du secteur dans un périmètre d'étude d'environ 2 hectares.

4. AOP ZA Saint Joseph (16 ha)

Ce site est localisé au sud-est de la commune, le long de la RD 901, près des zones d'activités de la commune.



Cette OAP vise à

- Concevoir un pôle d'activités de qualité :
 - o En lien avec la requalification des zones d'activités le long de la RD901 prévue par le SCoT ;

- o Intégré au fonctionnement de la zone d'activités existante de la Cigalière et à son tissu urbain environnant ;
- o Accessible aux piétons notamment.
- Préserver la biodiversité et l'identité locale.

Ainsi, le projet d'aménagement prévoit :

- L'aménagement d'un pôle d'activités regroupant artisanat, industrie, commerces, bureaux, services (cf. orientation 3, objectif 1 du PADD). Afin d'intégrer la zone à son environnement et de limiter les nuisances pour les habitations voisines, les activités artisanales, moins contraignantes, seront situées en limites ouest du site. Les entrées et ouvertures sont interdites en façade ouest bâtiments.
- La préservation des linéaires de haies. Cette structure paysagère permettra de maintenir l'identité du site (anciennes terres agricoles) tout en délimitant les espaces (cf. orientation 1 partie environnement du PADD) ;
- L'aménagement de cheminements doux aux abords des voies (cf. orientation 5 du PADD).

5. AOP Pôle Gare

Ce site est localisé au sud immédiat du centre-ville sur le secteur de la Gare.



Cette OAP vise à aménager :

- Un secteur mixte d'habitat et d'équipements au nord du chemin Saint-Pierre, aux abords de la voie ferrée. Ce secteur vise à assurer la production d'une offre de logements dense (environ 80 logements à l'hectare) d'une centaine de logements en R+1/R+2 répartis au sein d'un périmètre d'étude d'environ 1,3 hectare (cf. orientation 1, objectif 2 et orientation 2, objectif 1 et 3 du PADD) ;

- Un véritable pôle multimodal / pôle d'échanges au nord du site depuis lequel les déplacements doux seront assurés. Ce pôle d'échange prévoit un stationnement véhicules/cycles ainsi qu'une « mini » gare routière (cf. orientation 1, objectif 1 du PADD) ;
- Un secteur mixte d'habitat, d'équipements et d'activités à l'est et au sud-est de l'OAP, aux abords de la voie ferrée (cf. orientation 2, objectif 3 du PADD). Ce secteur vise à assurer :
 - o La production d'une offre de logements diversifiée d'environ 30 logements en R+1 répartis au sein d'un périmètre d'étude d'environ 1,5 hectare (soit environ 15 logements à l'hectare) ;
 - o L'aménagement d'équipements publics de type city-stade, skate-park, etc. ;
 - o Le développement d'une zone de petites activités industrielles (artisanat/bureau/espace de co-working).
- Une offre mixte (équipements publics/commerces) en renouvellement urbain au niveau de l'ancienne cave coopérative.

Afin de limiter les nuisances dues à la voie ferrée, il est question d'aménager une bande paysagère/bande de recul de 10 mètres sur l'ensemble du site.