

COMMUNE DE SORGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°1

Notice de présentation

En jaune : modifications
apportées

PLU prescrit le 30 juin 2008
PLU arrêté le 12 juillet 2011
PLU approuvé le 24 mai 2012
Modification n°1 du PLU approuvée le 28 mai 2015
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 28 mai 2015
Révision allégée n°2 du PLU approuvée le 27 février 2017
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 22 février 2018

Sommaire

Présentation de la modification simplifiée n° 1	3
Rappel sur la procédure de modification simplifiée	4
Etape de la procédure de modification simplifiée	4
Objet de la modification simplifiée n° 1	5
Dispositions modificatives retenues	5
modifications relatives au site de l'Aire d'autoroute de SORGUES	6
Descriptions	7
1. Modification du zonage planche Nord et planche Sud	10
2. Modification du reglement	14
modification relative a la zone UD	20
1. Modification de l'article 6 pour rectifier une erreur matérielle .	21

PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sorgues a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2012. Depuis son application le PLU a fait l'objet d'une modification et de deux révisions allégées (28 mai 2015 et 27 février 2017).

RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sorgues peut être modifié selon les critères suivants :

- Les adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article 153-45 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision) :

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

Les mesures où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences (article L153-41) :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles

L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ETAPE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Arrêté lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Sorgues

Délibération du conseil municipal fixant les modalités de mises à disposition du public sur le projet de modification simplifié n°1 du PLU.

Parution dans un journal huit jours avant la mise à disposition du public.

Mise à disposition de la notice de présentation, sur le site de la commune de Sorgues et en mairie.

Le projet sera soumis au conseil municipal après l'expiration du délai de mise à disposition du public.

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Dans le cadre de l'application de l'article L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n°1 a pour objet de permettre les aménagements nécessaires au fonctionnement de l'aire d'autoroute de Sorgues et la rectification d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone UD. La modification consiste à :

- Modifier le zonage pour créer un sous-secteur spécifique à l'aire d'autoroute de Sorgues ;
- Modifier le règlement :
 - o Pour l'intégration du nouveau secteur dans le règlement ;
 - o Pour la correction d'une erreur matérielle relative à l'implantation des constructions par rapport à l'autoroute en zone UD.

DISPOSITIONS MODIFICATIVES RETENUES

La modification envisagée concernant les pièces du PLU suivantes :

- Le plan de zonage (planches Nord et Sud)
- Le règlement

MODIFICATIONS RELATIVES AU SITE DE L'AIRE D'AUTOROUTE DE SORGUES

DESCRIPTIONS

Située en face de la zone d'activité du Fournalet, l'aire d'autoroute de Sorgues est aujourd'hui constituée d'un bâtiment à vocation commerciale offrant un service de restauration et d'une station-service de 1307 m² implantés sur le domaine public. La surface de l'aire d'autoroute est d'environ 10 hectares.

Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 24 mai 2012, l'aire de Services de Sorgues a été classé par erreur en zone UEb à vocation résidentielle. La modification a donc pour objet de rectifier cette erreur matérielle afin de permettre la modernisation des installations (nouveau bâtiment qui réunira les services de restauration et pétrolier).



Le projet sur ce site est la démolition des installations actuelles et la reconstruction d'une surface de 1450 m². Cf. Plan masse ci-après.

Visuels présentés à titre indicatif



PLAN MASSE DU PROJET PRESENTE A TITRE INDICATIF.

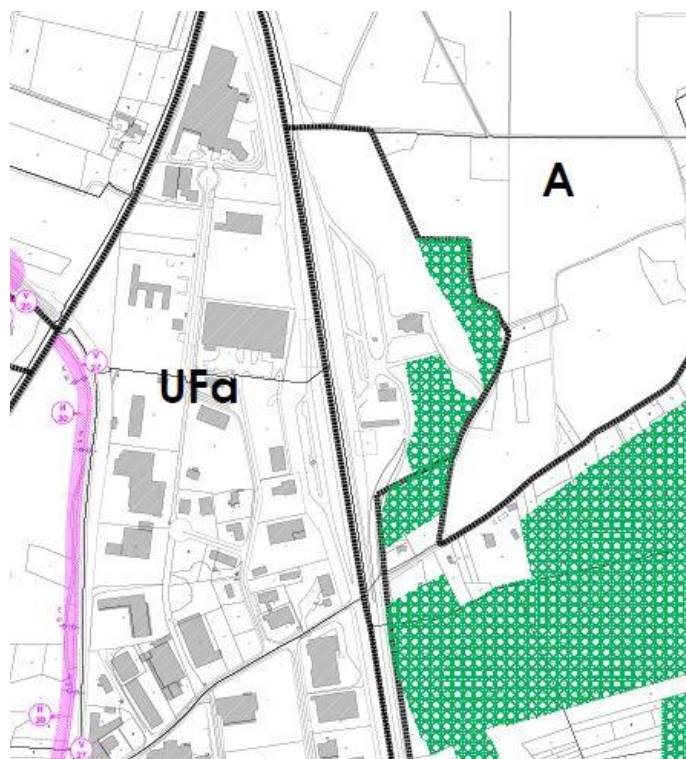


1. MODIFICATION DU ZONAGE PLANCHE NORD ET PLANCHE SUD

La modification consiste à reclasser l'aire d'autoroute en zone UF à vocation d'activité. Dans cet objectif, un sous-secteur spécifique à l'aire d'autoroute est créé : le secteur UFs. De fait, la zone UEb à vocation résidentielle est quant à elle réduite.

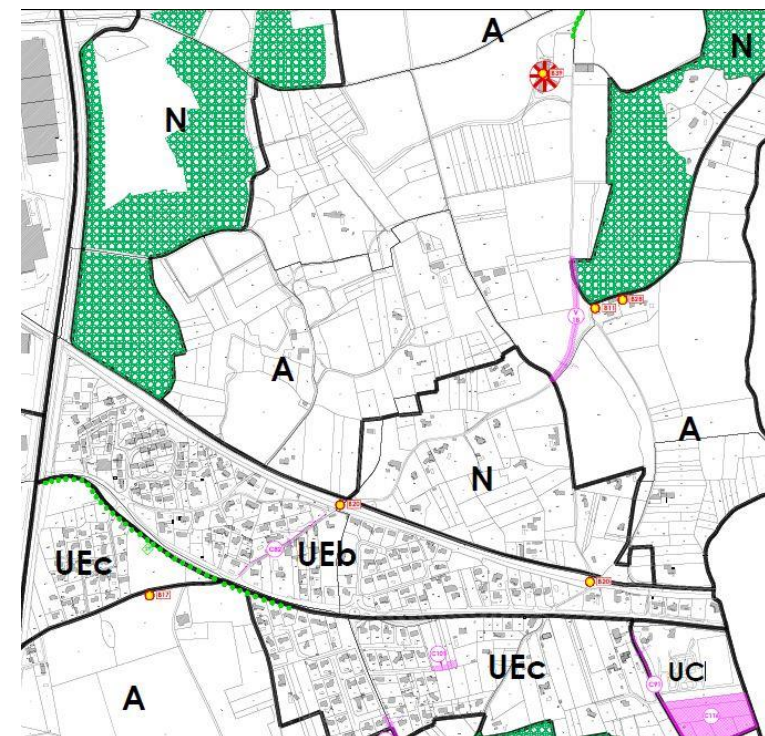
Le secteur UFs ainsi créé représente une surface de 16,1 ha.

La zone UEb représente donc désormais 28,3 ha (quartier de la Montagne).

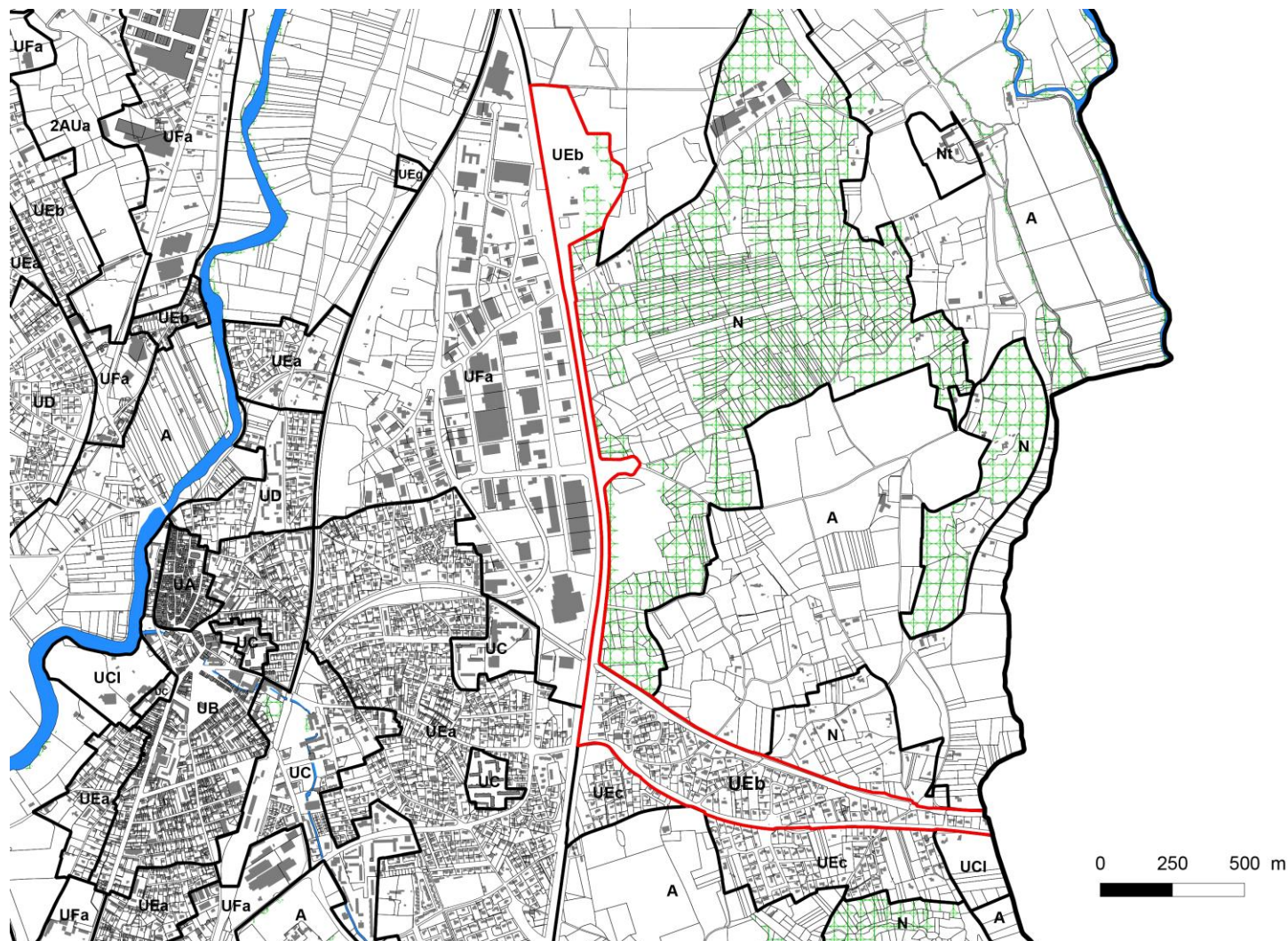


Extrait du zonage du PLU en vigueur

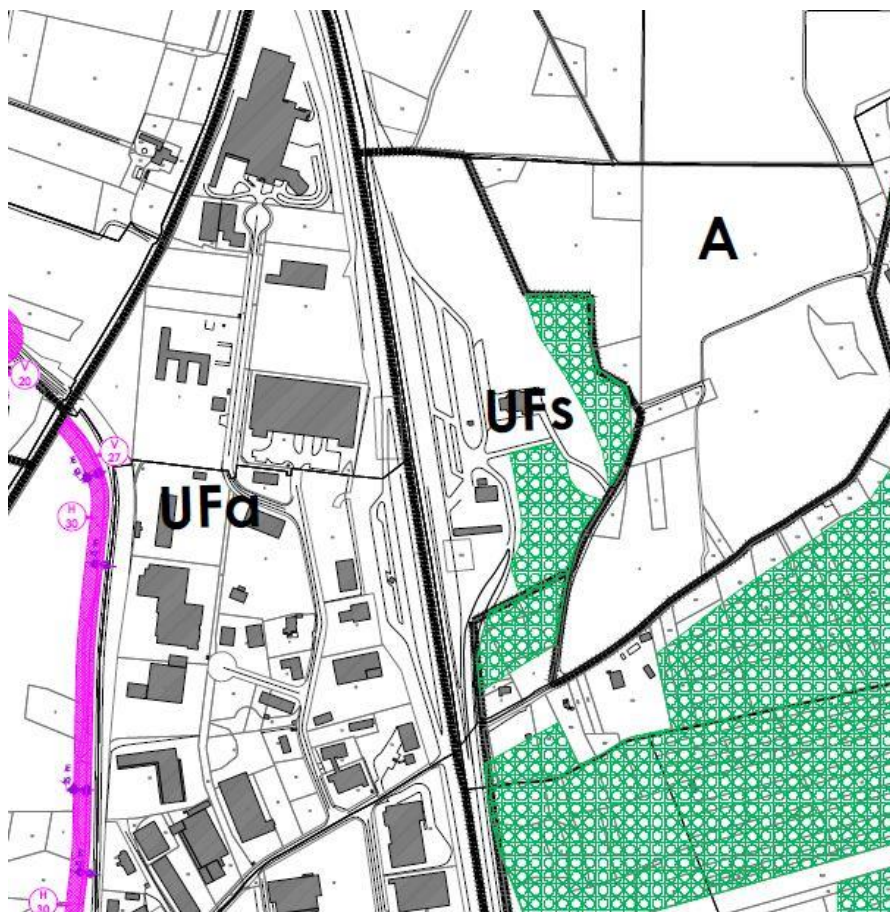
A gauche extrait de la planche Nord (zone UEb correspondant à l'aire de Service de Sorgues)
A droite extrait de la planche Sud (zone UEb qui inclue l'autoroute pour se prolonger jusqu'au quartier de la Montagne)



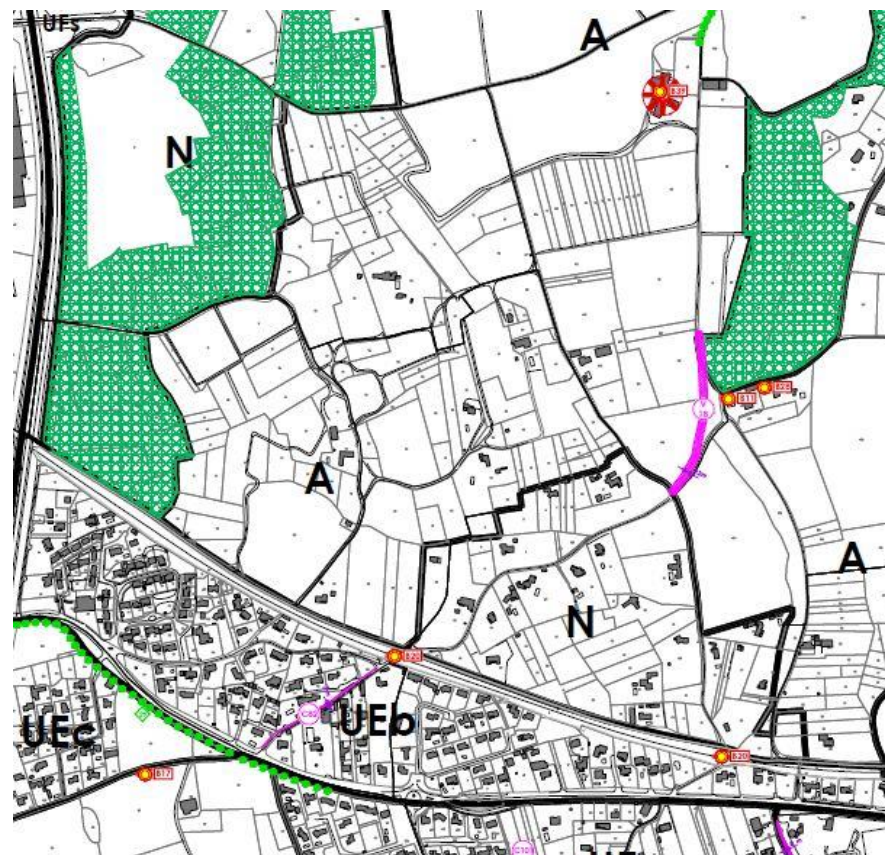
Extrait du zonage du PLU
en vigueur
Zone UEb dans son
intégralité



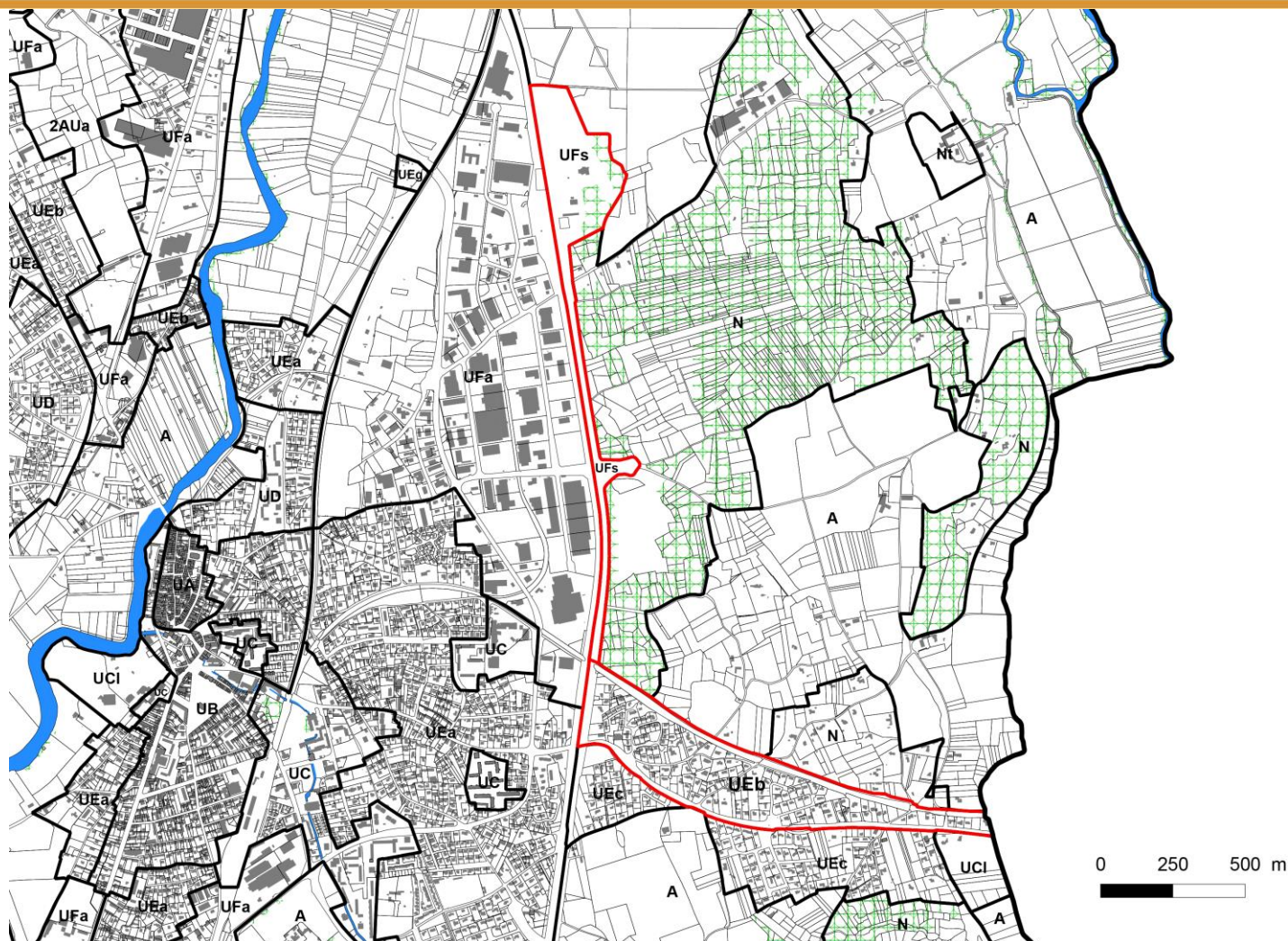
Projet de modification : Extrait du zonage Planche Nord (secteur UFs)



Projet de modification : Extrait du zonage Planche Sud (partie sud du secteur UFs correspondant à la portion de l'autoroute qui était classée en zone UEb)



Projet de modification
dans son intégralité :
Zone UFs et zone UEb.



2. MODIFICATION DU REGLEMENT

Le règlement de la zone UF à vocation d'activité est complété par le secteur UFs.

Le règlement prévoit :

Le secteur UFs est soumis aux mêmes règles que le reste de la zone UF concernant les articles suivants : article 2,3,4,5,7,8,10 et 13.

Les dispositions spécifiques au secteur UFs sont les suivantes :

Caractère de la zone

- un secteur UFs relatif à l'aire d'autoroute de Sorgues

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2. En secteur UFs

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 40m de l'axe de l'A7 à l'exception de la zone UFs

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UFs, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 18,50m à l'égout.

En secteur UFs, La hauteur maximum ne peut excéder 10 mètres.

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

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A l'exception du secteur UFs, les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions spécifiques en secteur UFp et UFs : Non réglementé.

Justifications de la majoration inférieure à 20% des possibilités de construction

Conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme les possibilités de construction sont majorés de moins de 20%.

En effet,

➤ L'Emprise au sol est majorée de 16%

Secteur UEb = 30%

Secteur UFs = 35%

➤ La Hauteur est majorée de 11%

Secteur UEb = 7 m à l'égout et 9 m au faîtage

Secteur UFs = hauteur maximum de 10 mètres

LE CONTEXTE EN TERMES DE RISQUES

L'aire d'autoroute est située à l'écart des zones de risques d'inondation et des risques technologiques. En revanche, il faut noter que le secteur est situé en zone d'aléa fort et en limite d'une zone d'aléa très fort pour le risque de feux de forêt d'après la carte départementale de l'aléa du risque de feux de forêt dans le Porter à Connaissance de l'État de 2016.

Toutefois, au regard de la précision de la carte départementale, le classement de l'aire d'autoroute en aléa fort est à nuancer. De plus, le risque de feux de forêt sur le site est limité car les boisements situés à l'arrière de l'aire d'autoroute ne sont pas en continuité avec le massif de la Montagne (massif boisé cartographié en aléa très fort au sud du site), et se trouvent à l'interface immédiate d'une zone agricole faisant office de zone tampon au risque de feux de forêt avec le massif de la Montagne.



Extrait de l'ortho-photo de la zone de projet, source : google maps

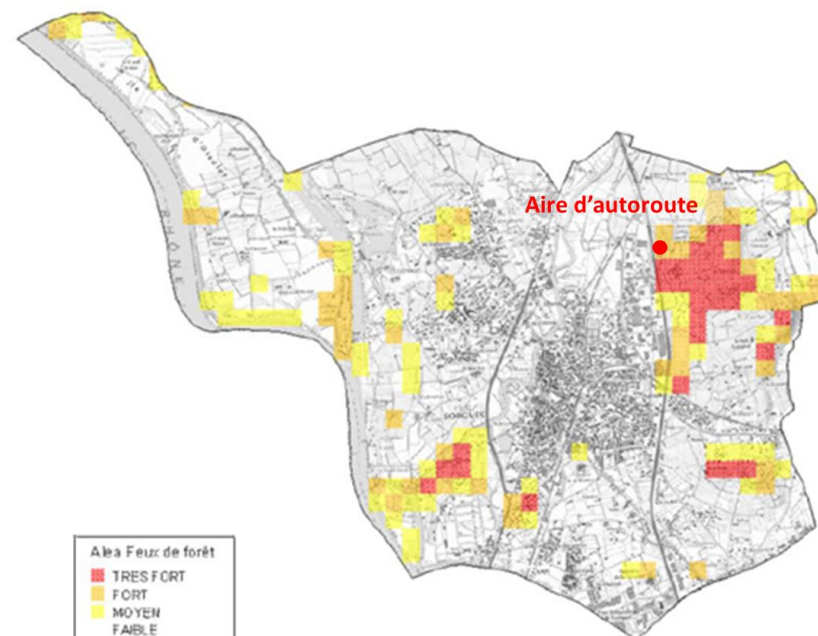


1 / 50 000e



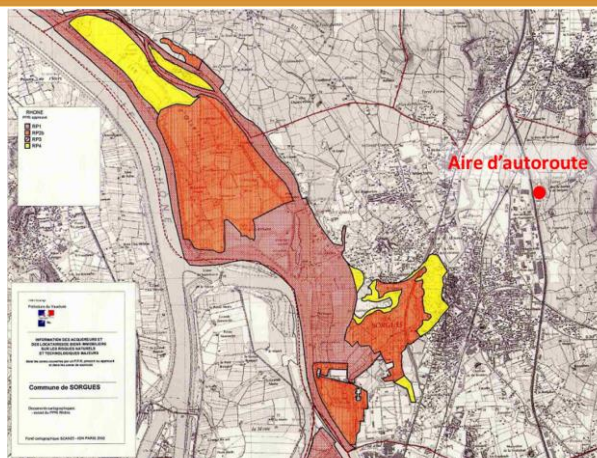
ALEA FEUX DE FORET CARTE DEPARTEMENTALE

84129 SORGUES

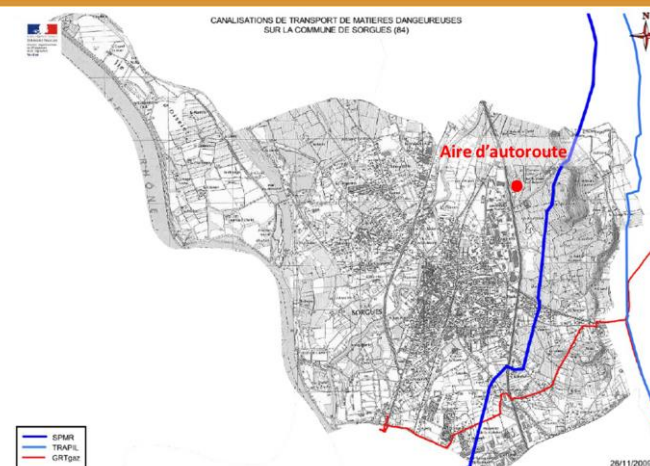


Extrait de la carte départementale « aléa feux de forêt » annexée au Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'incendie 2015-2024 (PDPFCI), Source : porter à connaissance de la commune de Sorgues de 2016

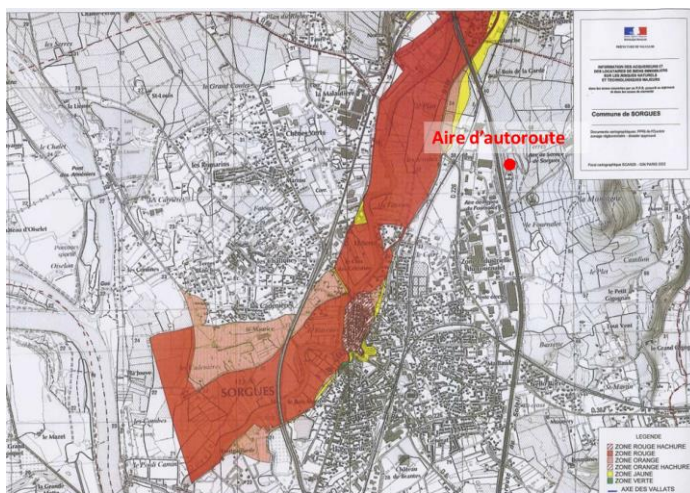
La modification du PLU n'augmente pas la vulnérabilité des biens et des personnes face à un quelconque risque car l'aire d'autoroute de Sorgues accueille d'ores et déjà des bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'aire d'autoroute.



Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône, approuvé en 2000, source: PAC 2016 de la commune de Sorgues



Canalisations de transport de matières dangereuses sur la commune de Sorgues, Source : PAC 2016 de la commune de Sorgues



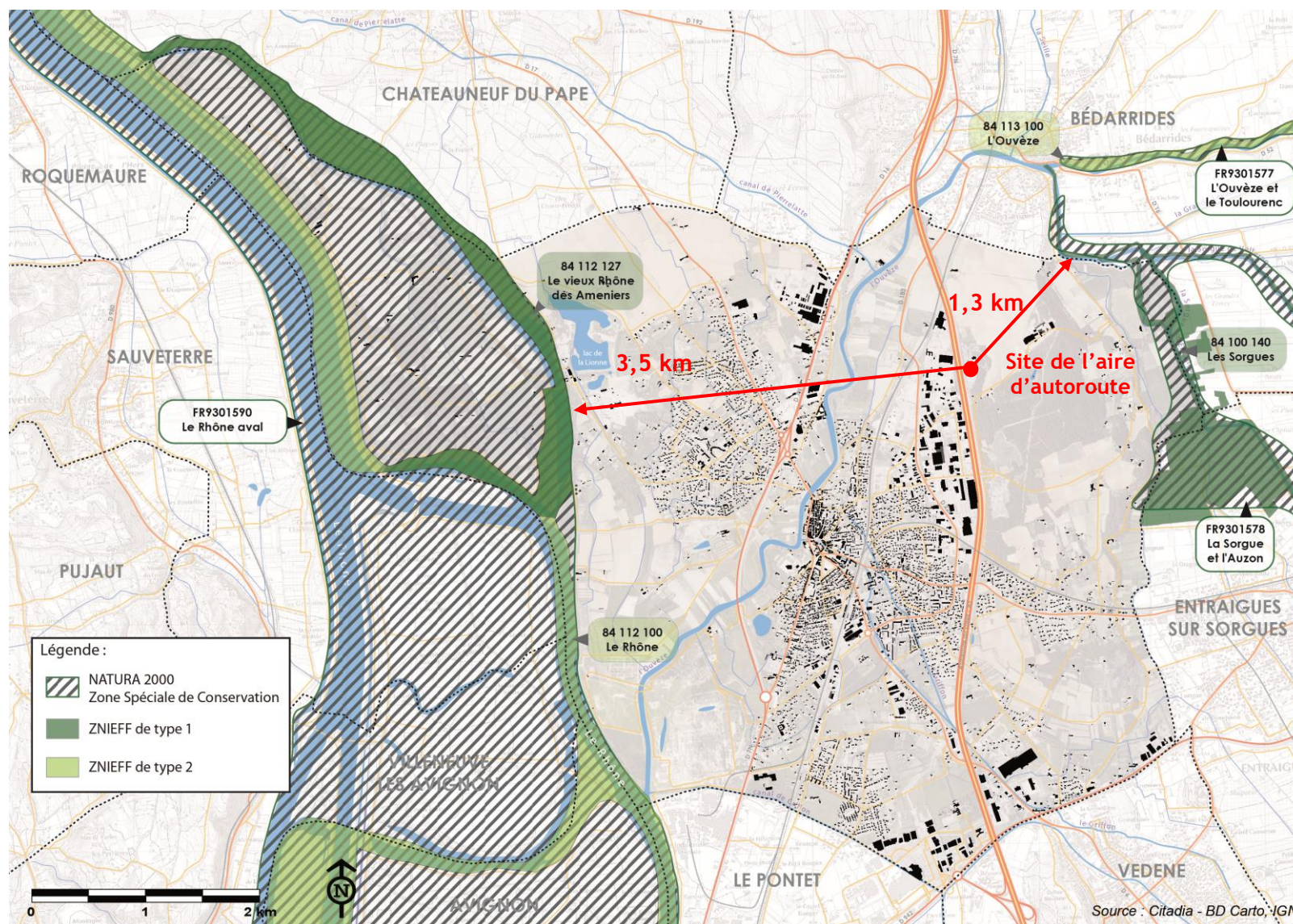
Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Ouvèze, source: PAC 2016 de la commune de Sorgues

LE CONTEXTE EN TERMES DE BIODIVERSITE

L'aire d'autoroute est située en dehors des périmètres Natura 2000 ou ZNIEFF.

Il faut ici rappeler, que l'aire d'autoroute est existante et que la présente modification ne vise qu'à rectifier une erreur de zonage pour permettre la modernisation des équipements de l'aire d'autoroute.

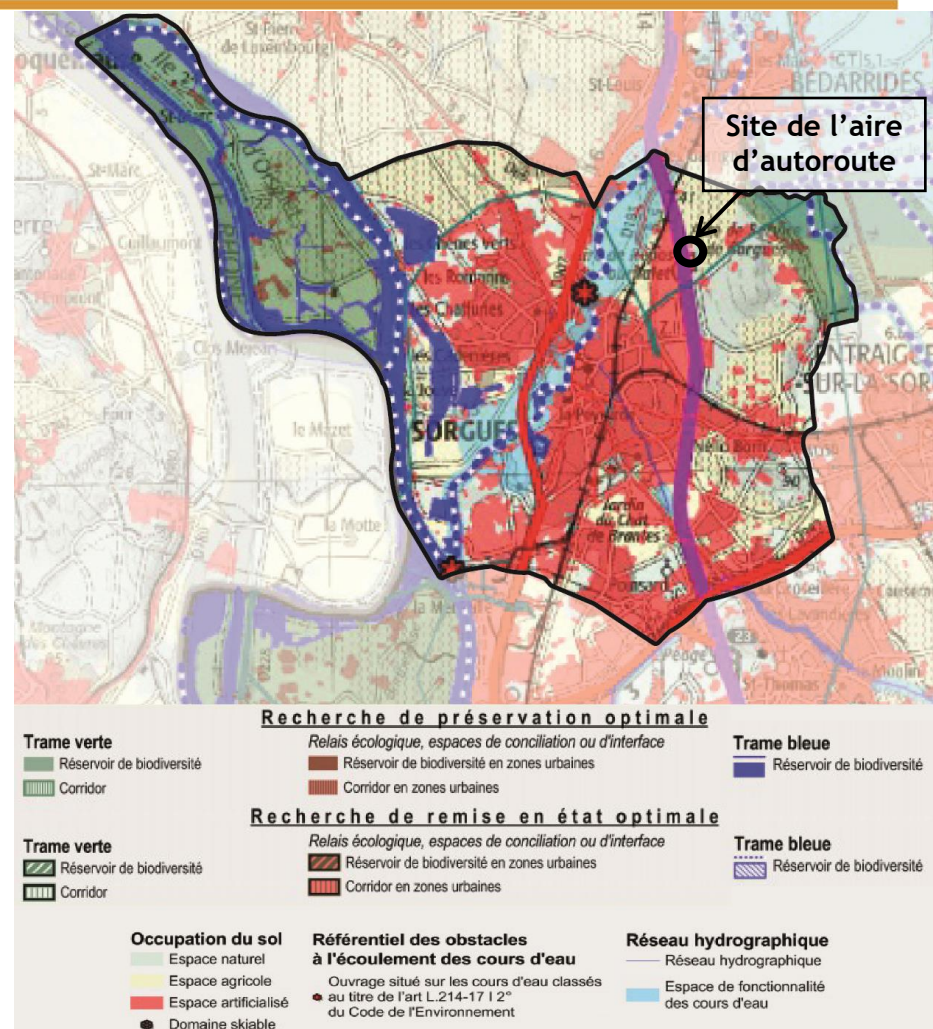
Ainsi, la modification simplifiée ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement.



Situation du site par rapport au Schéma Régional de Cohérence Écologique

L'aire de services de Sorgues n'est pas identifiée au sein de réservoir de biodiversité ou de corridor de la trame verte et bleue identifiés par le Schéma régional de cohérence écologique. Il n'y a pas de réservoirs de biodiversité et de corridors situés à proximité immédiate de l'aire de services.

Ainsi, la modification simplifiée ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement.



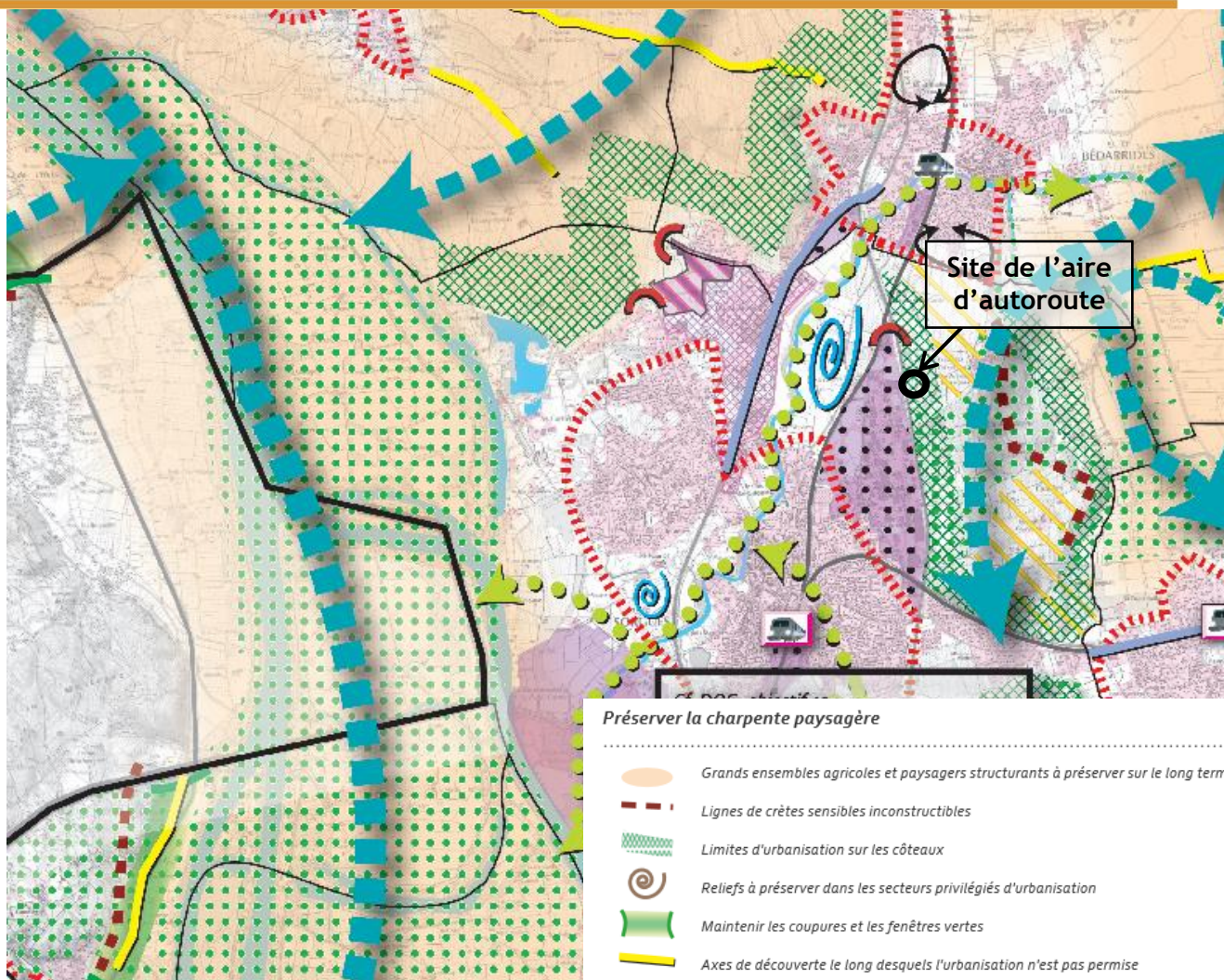
Objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue, Source :
SRCE PACA

Situation du site par rapport au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin de Vie d'Avignon

Le site de l'aire d'autoroute est situé au sein d'une bande de limites d'urbanisation sur les coteaux, afin de préserver la charpente paysagère de nouvelles constructions. Toutefois, l'aire d'autoroute est existante et que la présente modification ne vise qu'à rectifier une erreur de zonage pour permettre la modernisation des équipements de l'aire d'autoroute.

L'aire d'autoroute est située à l'écart de la trame verte et bleue identifiée au SCoT du Bassin de Vie d'Avignon.

Ainsi, la modification simplifiée ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement.



Extrait de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCOT, source : SCOT Bassin de vie d'Avignon

MODIFICATION RELATIVE A LA ZONE UD

1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 POUR RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE

Le PLU de 2012 a omis de préciser le recul des constructions par rapport à l'autoroute en zone urbanisée UD. Il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, cette erreur matérielle est manifeste au regard des éléments suivants :

- le PLU prévoit un recul des constructions par rapport à l'autoroute dans l'ensemble des zones urbanisées (recul de 50 mètres des habitations) concernées par l'Autoroute A7 sauf la zone UD.
- la révision simplifiée du POS réalisée en 2009 sur le quartier des Islettes (zone UD au PLU) prévoyait bien un recul des habitations de 50 mètres.

Zoom sur le règlement du PLU approuvé/ article 6 des zones résidentielles (extrait de la zone UE au PLU approuvé en 2012) :

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 50m de l'axe de l'A7



Photographie aérienne de la zone UD

Zoom sur la révision simplifiée du POS de 2009 :

La révision simplifiée de 2009 visait à ouvrir à l'urbanisation le quartier dit des Islettes préalablement classée en zone agricole.

Suite à la révision simplifiée de 2009 le quartier des Islettes a été classé en zone INa (zone UD au PLU approuvé en 2012). L'article 6 du règlement de la zone Ina prévoyait un recul des constructions de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A7.

Ainsi, il s'agit bien d'une erreur matérielle. D'ailleurs, le rapport de présentation ne parle à aucun moment de suppression du recul des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute.

Extrait du règlement de la révision simplifiée de 2009

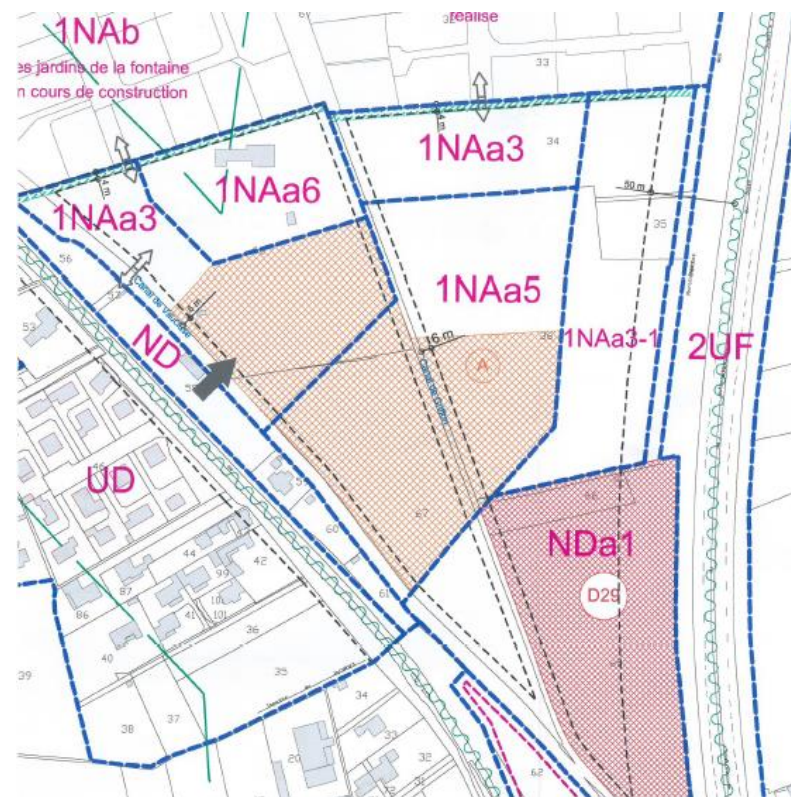
ARTICLE INA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long des voies ci-dessous, les constructions doivent être implantées aux distances minimums suivantes par rapport à l'axe de la voie :

- Autoroute et bretelles d'accès* : 50,00 m pour les habitations
40,00m pour les autres constructions.
- dans le secteur 1NAb, site de Badaffier* : 50,00 m pour toutes les constructions.

Extrait de la notice de présentation de la révision simplifiée de 2009

Enfin, une marge de recul des futures constructions est fixée à 50 m par rapport à l'axe de la voie autoroutière la plus proche des futures constructions.



Extrait du zonage de la révision simplifiée de 2009

La présente modification propose donc de compléter le règlement de la zone UD sur ce point afin de rectifier l'erreur matérielle.

Extrait du règlement modifié :

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 50m de l'axe de l'A7

- 45m de l'axe de la RD907 et de la RD942

- 20m de l'axe de la RD17

- 12m de la limite légale de la SNCF

- 6m de la limite des berges des cours d'eau et du canal de Vaucluse

- 4m de la limite des berges du canal de Pierrelatte.