



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU COMITE SYNDICAL DU 5 NOVEMBRE 2012

Délibération n° 2012-26

Date de convocation : 24 Octobre 2012
Nombre de délégués en exercice : 34
Titulaires : 21
Suppléants : 4
Absents non remplacés : 9
Votants : 25

L'an deux mil douze, le 5 Novembre, à quatorze heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au siège du SMBVA, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Monsieur Alain CORTADE, Président,

ETAIENT PRESENTS :

POUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND AVIGNON :

M. ROGIER - M. CORTADE - M. QUIOT - M. RANDOULET - M. GRANIER -
M. GOUDON - M. BEL - M. PONCE - M. BANACHE - M. GUIN - M. COSTEPLANE -
M. VACCHIANI

POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE RHONE ET OUVÈZE :

M. FENOUIL - M. PEREZ - M. LAGNEAU - M. GARCIA - M. MOURGUES

POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA COTE DU RHONE GARDOISE :

M. GUEDES - M. CHARET - M. MANETTI - M. TAILLEUR - M. DEL BIANCO

POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SORGUES DU COMTAT :

M. STANZIONE - M. GROS - Mme LAFURE

Secrétaire de séance : M. Louis COSTEPLANE

OBJET : PLU de COURTHEZON - Avis du SCoT en tant que Personne Publique Associée

Rapporteur : M. Thierry LAGNEAU

Le rapporteur expose :

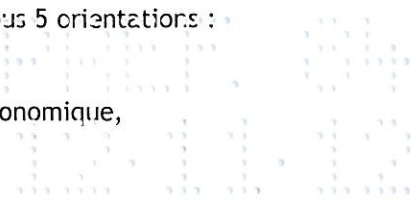
La Commune de Courthézon a arrêté son Plan Local d'Urbanisme par délibération le 26 Juillet 2012.

Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon a été sollicité pour émettre un avis sur le dossier de PLU conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

La présente délibération expose l'analyse faite en Comité Syndical.

Le projet s'articule autour de 4 grands thèmes sous 5 orientations :

- Les paysages et l'environnement,
- Le développement urbain,
- Les équipements et le développement économique,
- Les déplacements.



1- LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

Orientation : un territoire protégé et intégré

❖ Préserver les éléments structurants du paysage :

- les entités paysagères (plaine de l'Ouvèze, reliefs de Chateauneuf, plateau des garrigues, l'étang salé...),
- Conserver et valoriser la trame boisée pour leur valeur paysagère et environnementale (ZNIEFF, Natura 2000),
- les vues remarquables et leur intégration dans les projets (Mont Ventoux, dentelles de Montmirail...)
- les lignes de crêtes et certains coteaux, le front urbain de qualité, la coupure agricole et naturelle verte entre Courthézon et Bédarrides,
- Intégrer la zone de Grange Blanche dans son contexte agricole,
- Cesser l'urbanisation le long des RD950 et RD907,
- Protection et prise en compte de l'environnement,
- Gestion et protection de l'eau et des milieux naturels (berges, abords et végétation des cours d'eau), diversité écologique et leur bon fonctionnement, la ressource en eau, eau potable et assainissement,
- Agir pour l'écologie au quotidien (gestion des déchets, utilisation des matériaux recyclables, énergies renouvelables...),
- Prise en compte des risques naturels : PPRi Bassin versant de l'Ouvèze,
- Prise en compte des nuisances et risques technologiques (A7, oléoduc et gazoduc, Aéroport Orange).

❖ Protéger les espaces agricoles et forestiers

- Garantir l'équilibre et la place des espaces agricoles,
- Lutter contre le mitage et poursuivre la protection des espaces agricoles périurbains et les secteurs d'AOC,
- Pérenniser les sièges d'exploitation, favoriser les possibilités de développement de l'économie agricole,
- Ne pas compromettre le réseau d'irrigation.

2- LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Orientation : une ville planifiée

❖ L'équilibre de l'habitat

- Les besoins quantitatifs : la Commune a pris en compte le desserrement des ménages, la croissance démographique de 1,1%, la compensation destruction / reconstruction de 0,3%, la vacance (11%) et le renouvellement urbain,
- Les besoins qualitatifs : Courthézon est une ville relais, la Commune a pris en compte les densités et les formes urbaines inscrites au SCoT :

Individuel : 40% maximum et 15logt/ha minimum

Groupé : 40% minimum et 30 logt/ha minimum

Collectif : 20% minimum et 50 logt/ha minimum

30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

❖ L'équilibre des espaces urbanisés

- Les besoins en foncier pour le logement : 30ha,
- Les besoins en foncier pour le développement économique :
 - Grange Blanche II : 24ha (dont une partie grevée par le PPRi Ouvèze),
 - Grange Blanche III : extension de 8ha en réserves foncières,
 - Pôle loisirs des Sourcières : 2,4ha,
 - Régularisation et délimitation des secteurs d'activités locales existants dans le tissu urbain (Bosquet, Roquette).

✚ Orientation : Une ville confortée

❖ Un centre-ville réinventé:

- La Commune a choisi le renouvellement urbain plutôt que la densification subie :
 - Une opération de rénovation du centre-ville (ilôts dégradés, friche industrielle Serda),
 - La limitation des divisions des logements existants,
 - L'adaptation et l'amélioration des logements,
- La recomposition pour une densification choisie : espaces et voiries publics, plan de circulation, stationnement, OAP,
- La Commune a identifié 5 pôles stratégiques de renouveau : Centre-ville intramuros, Grande fontaine, Moulin/République, Faubourg de Luynes, Val seille.

Des principes d'aménagement sont la mise en valeur des espaces publics, la sécurisation des rues structurantes, la restructuration des ilôts dégradés, la réhabilitation des logements, la reconversion de certains équipements et bâtiments publics, la création de nouvelles liaisons, le maintien du commerce, des espaces de stationnement de proximité.

❖ La ville prolongée :

- Une enveloppe urbaine dessinée :
 - La Commune a traduit l'enveloppe urbaine de développement préférentiel définie au SCoT,
 - Parachever et encadrer l'urbanisation des secteurs hors enveloppe urbaine des hameaux des Sourcières, Plantade et Route de Beauregard,
 - Stopper le mitage agricole
 - Lutter contre les constructions illégales,
- Une enveloppe urbaine structurée :
 - Privilégier le développement du quartier de la Barrade (OAP),
 - Anticiper le développement de la ZAD (Plan/Crémade),
 - confirmer la vocation artisanale du secteur entre la RD907 et l'A7, de la Roquette et de l'usine Plantin, Grange Blanche,
 - imposer des OAP,
- Protection des espaces agricoles et forestiers,
- Garantir l'équilibre et la place des espaces agricoles,
- Lutter contre le mitage et poursuivre la protection des espaces agricoles périurbains et les secteurs d'AOC,
- Pérenniser les sièges d'exploitation, favoriser les possibilités de développement de l'économie agricole,

3- LES EQUIPEMENTS ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

✚ Orientation : Une ville active et équipée

❖ Grange Blanche : une zone stratégique d'intérêt communautaire

La Commune souhaite :

- Améliorer l'attractivité et l'accessibilité du pôle,
- Anticiper son extension,
- Soutenir les implantations d'activités industrielles, commerciales et tertiaires et TPE-PME/PMI,
- Aménager la zone sous forme de ZAC de préférence,
- S'appuyer sur la stratégie de la CCPRO (garantir l'adéquation entre bassin d'emplois et bassin de vie, zone de qualité équipées de services adaptés aux entreprises, privilégier l'aspect développement durable).

❖ Les activités hors zones économiques :

La Commune souhaite :

- Favoriser le développement économique dans le tissu pour les activités compatibles,
- Régulariser et afficher les zones artisanales et économiques d'intérêt locales (quartier Roquette, Bosquet),
- prendre en compte de l'importance de l'activité économique de l'agriculture et de la viticulture,
- laisser la vocation industrielle aux sites de l'usine Plantin et de la station de compression de gaz.

❖ Le développement du tourisme et des loisirs :

La commune souhaite développer ou renforcer :

- Les circuits de découvertes,
- l'offre de l'hébergement touristique : camping et parc résidentiel aux Sourcières,
- la possibilité de reconversion des bâtiments Publics et du domaine de l'Etang (agro tourisme).

❖ Maintien et renforcement des équipements :

La Commune souhaite maintenir ou développer ses équipements tels que:

- Pour les besoins de la population : école, sports, culture...
- Les jardins et espaces publics,
- Les Communications numériques,

4- LES DEPLACEMENTS

✚ Orientation : Une ville en mouvement

❖ Maîtrise des déplacements motorisés :

La Commune souhaite ainsi

- Adapter le plan de circulation afin d'améliorer la fluidité des échanges,
- Sécuriser les voiries,
- Reconfigurer les profils d'entrées de ville.

❖ Maillage et sécurisation du réseau viaire :

La Commune envisage

- La création de voirie,
- La création de barreau de désenclavement,
- L'élargissement de certains axes.

❖ **Développent des déplacements doux :**

La Commune souhaite :

- Améliorer les déplacements piéoniers : sécurisation des routes, trottoirs, zones 30...
- Améliorer les déplacements à vélos : tour de ville, cheminements propres, zones 30...
- Développer les transports en commun,
- Mettre en valeur le pôle gare,
- Améliorer la desserte en bus,
- créer un espace de covoiturage.

❖ **L'offre de stationnement**

La Commune souhaite :

- Redéployer équitablement l'offre de stationnement autour du centre-ville,
- Contrecarrer le stationnement illicite,
- Améliorer la lisibilité sur les espaces de stationnement,
- Optimiser les rotations dans les secteurs des commerces et services.

Après avoir pris connaissance des objectifs du PADD, le Comité Syndical procède à l'analyse de la compatibilité du projet de PLU de Courthézon avec les orientations du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon.

Le PLU arrêté respecte les orientations du SCoT sur les points suivants :

➤ *Environnement - Agriculture - Grand paysage :*

❖ **Protéger les espaces agricoles :**

La Commune a bien pris en compte le zoom autour de la Caserne des pompiers et aucune nouvelle urbanisation n'est prévue autour.

❖ **Protéger les espaces naturels :**

Courthézon est concerné par Natura 2000 à l'Est de son territoire.

❖ **Protéger la charpente paysagère :**

La Commune a bien identifié les reliefs et les espaces végétalisés sur son territoire comme inscrits au plan de DOG. La Commune a fait le même travail pour la nature quotidienne et a inscrit en espaces végétalisés à conserver ou en Espaces Boisés Classés les espaces verts à conserver dans le tissu. La coupure verte entre Courthézon et Bédarrides a bien été repérée dans le zonage ainsi que les arrêts d'urbanisation le long des axes de découverte.

❖ **Protéger la trame verte et bleue :**

Le PADD de la Commune identifie les continuités écologiques à conserver.

Les deux infrastructures existantes (voie SNCF et A7) peuvent venir rompre ces continuités écologiques mais ces infrastructures ne sont pas du ressort de la Commune. Le SCoT précise que si des travaux importants doivent intervenir sur ces infrastructures alors la restructuration du corridor écologique sera étudiée lors de ces travaux.

❖ **Intégrer les risques :**

La Commune de Courthézon est concerné par le PPRi de l'Ouvèze.

Le zonage du PLU a pris en compte les zones soumises au risque inondation.

❖ **Prendre en compte la ressource en eau :**

La commune a bien identifié la présence d'un captage AEP

Il existe deux secteurs qui sont encore en assainissement autonome : La Tapy et la Roquette où il faut une surface minimale de terrain pour construire.

➤ Ambition démographique - Habitat - Formes Urbaines :

❖ **Respect de la classification des communes définies au SCoT :**

Courthézon est identifiée comme une ville relais. Le taux démographique annoncé par la Commune est 1,1% par an.

❖ **Quantifier les besoins en logements :**

La Commune a calculé ses besoins en logements en prenant en compte le desserrement (179 logements), la croissance démographique (520 logements), la destruction/reconstruction (91 logements) = 791 logements à produire.

Elle a pris en compte le potentiel de logements à remettre sur le marché du fait de la vacance (37 logements) et du renouvellement urbain (79 logements).

La Commune doit produire : $791 - (37 + 79) = 675$ logements à produire d'ici 2025.

❖ **Offrir plus de logements locatifs sociaux (LLS):**

Le diagnostic fait état d'un parc insuffisant de Logements locatifs sociaux (29 logements).

Le SCoT préconise 30% de logements locatifs sociaux pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU dont le taux actuels de logements locatifs sociaux est en deçà de 15%.

Sur le zonage, la Commune a créé des secteurs de mixité sociale où le règlement impose un pourcentage de logements locatifs sociaux par opération d'ensemble dont la surface de plancher est supérieur à 500m².

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues, la Commune a inclut le nombre de Logements locatifs sociaux à produire : Quartier Barrade , quartier des Ecluses, Quartier Cucurel.

❖ **Réinvestir les espaces urbains existants:**

La Commune a bien déterminé son potentiel de renouvellement urbain et l'a pris en compte dans le calcul de ses besoins en logements.

Elle a 116 logements à remettre sur le marché du fait de la vacance et du renouvellement urbain.

❖ **Respecter le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG :**

il y a 3 secteurs en dehors du secteur privilégié d'urbanisation qui concernent l'habitat et les 10% permis:

- Quartier la Plantade : 1,24ha
- Quartier Les Sourcières : 1,12ha
- Quartier La Tapy

Ce qui fait un total de 2.61ha soit 8,7 % à l'extérieur.

❖ **Stopper l'urbanisation linéaire :**

Au-delà des « arrêts d'urbanisation le long des routes », aucune nouvelle urbanisation n'est prévue car au zonage aucune zone AU n'est programmée.

❖ **Respecter les objectifs de densités :**

La Commune a bien repris les objectifs de densités et de typologies d'habitat la concernant en tant que ville relais.

➤ Economie :

❖ **Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCoT**

La Commune a recensé toutes les activités économiques sur son territoire.

- **Tissu Mixte :**

La Commune permet la mixité des fonctions dans son règlement en autorisant les constructions, installations et aménagements destinés aux activités artisanales et des activités commerciales dont la surface de plancher est de 300m² maximum.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent cette mixité des fonctions.

- **Zone d'intérêt stratégique ou intercommunal :**

Sur la Commune, se trouve la Zone d'Activités Grange Blanche dont 22ha d'extension sont prévus au SCoT. Cette extension de 22ha est classée en 1AUe au PLU et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- **Zone locale :**

La Commune n'a pas de projet de nouvelle zone locale.

Elle souhaite seulement régulariser la situation préexistante dans les zones suivantes : Bosquet, Rollande et Barrade.

- **Les réserves foncières :**

La Commune a une réserve foncière de 8ha sur la ZA Grange Blanche inscrite au SCoT.

Au PLU, cette zone est classée en zone agricole.

- **Les zones commerciales :**

La Commune permet le commerce dans le tissu mais elle ne crée pas de zone commerciale en périphérie. Ces activités commerciales sont autorisées si elles ont une surface de plancher comprise entre 300 et 500m².

- **Le commerce de centre-ville :**

La Commune a créé une Orientation d'Aménagement et de Programmation de centre-ville où elle indique les zones de commerces et de services à conforter.

- **Les équipements touristiques :**

La Commune souhaite renforcer ses équipements touristiques en ayant un projet d'hôtellerie sur l'Avenue Paul Eluard (Quartier Barrade) et en renforçant le camping existant (Quartier des Sourcières) : extension du camping de 2,43ha pour y créer une zone de loisirs avec équipements et parc résidentiel (camping, mobile home).

➤ **Mobilité et Déplacement :**

❖ **Organiser une mobilité durable :**

En 2009, la Commune a réalisé une étude sur les déplacements. Cette étude montre un pic du trafic aux horaires de pointe du matin et du soir.

La Commune souhaite créer un plan de circulation afin de mieux gérer le trafic routier dans sa commune. Courthézon est située sur la ligne ferrée Avignon-Orange-Valence. La Commune souhaite faire de la gare un pôle multimodal comme le demande le SCoT.

Courthézon est desservie par les cars interurbains : Ligne Avignon-Orange et Avignon-Camaret et les bus scolaires.

Quant aux cheminements doux, ils sont inexistantes ou dangereux. La Commune souhaite donc y remédier en assurant le tour de ville en modes doux, en créant des liaisons douces vers le centre-ville, les parkings, les services, en créant des zones 30 pour le partage de la voirie.

❖ **Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement :**

La Commune a fait une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le pôle gare et une Zone d'Aménagement Différée pour développer un quartier à proximité de la gare.

❖ **Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir :**

La Commune a prévu un emplacement réservé pour la création d'un barreau routier entre le pôle Gare et la ZA Grange Blanche.

➤ **Qualité urbaine :**

❖ **Réaliser des OAP :**

La Commune a réalisé 8 OAP où elle définit les principes de voiries, les typologies d'habitat (avec les formes urbaines, les densités du SCoT, les Logements Locatifs Sociaux), la mixité des fonctions, le parti d'aménagement.

Les secteurs sont : le quartier la Barrade, Le centre-ville et les faubourgs : 5 pôles (Centre-ville, Grande fontaine, Friche Serda, République-Moulin, Faubourg de Luynes, Val Seille), le quartier des Ecluses, le secteur Petit Cucurel - Cimetière, le quartier des Sourcières, le quartier Paul Eluard, la ZAC Grange Blanche II, la ZAD Le Plan - Les Crémades.

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-9,

VU la délibération n°2012-15 du 4 juin 2012 attribuant la compétence des avis PPA sur les projets de PLU à l'organe délibérant,

VU l'avis favorable du Bureau Syndical réuni le 22 Octobre 2012.

Considérant le dossier d'arrêt du PLU de Couthézon, adressé le 7 Août 2012, au Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon afin de recueillir son avis en tant que Personne Publique Associée dans un délai de trois mois,

Après avoir entendu le rapporteur,

LE COMITE SYNDICAL,

- **EMET** un avis favorable sans réserve au projet de PLU de la Commune de COURTEZON.

Vote du Comité : POUR : 25
 CONTRE : /
 ABSTENTIONS : /

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Président du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon certifie le caractère exécutoire de la présente décision.
Acte publié le : 12/11/12

Pour extrait conforme
Le Président

Alain CORTADE

