



**Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014**

Le Comité Syndical, régulièrement convoqué en date du 28 Octobre 2014, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de M. Christian RANDOULET, Président le vendredi 7 Novembre 2014 à 14h30.

**ETAIENT PRESENTS :**

**TITULAIRES**

M. BELLEGARDE - M. BELLEVILLE - M. CASTELLI - M. CHARLUT - M. FAVIER - M. GABERT - M. GAMARD  
M. GROS - Mme HELLE - Mme JULIEN - M. LAGNEAU - M. MANETTI - M. MOUTAFIS - M. MUS -  
M. PERRAND - M. RANDOULET - M. TERRISSE

**SUPPLEANTS en remplacement du titulaire**

Mme Christine D'INGRANDO

**ETAIENT EXCUSES :**

M. BEL - M. BISCARRAT - Mme LORHO - M. MARQUOT - M. ROCHE - M. SANDEVOIR

**ETAIENT ABSENTS :**

M. ANSTASY - M. AVRIL - M. DEMANSE - M. FENOUIL - M. GRANIER - M. GUIN - M. HEBRARD - M.  
MOUREAU - M. PONCE

**Assistaient également :**

Techniciens : Alain FARJON - Ingrid HAUTEFEUILLE - Marlène CREQUER - Marine KUSNIEREK- Gilles  
PERILHOU - Raphaël PICARD - Christophe BERTRAND - Julie GUIROY et Géraldine SAINT JEAN

Techniciens excusés : Philippe DE DAPPER - Lucile PLUCHART

Délégués en exercice : 32 Délégués titulaires présents : 17 Délégués suppléants présents : 1 Quorum : 17
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La séance est ouverte à 14h30 par Christian RANDOULET, Président.



## Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

- ❖ Désignation d'un secrétaire de séance :  
M. Pierre GABERT est désigné comme secrétaire de séance.

Vote	
Unanimité	Pour : 18

- ❖ Approbation du procès-verbal du Comité syndical du 24 Octobre 2014

Vote	
Unanimité	Pour : 18

- ❖ Compte rendu des décisions du Président

- Décision n° 2014-02 : Adhésion du SMBVA au Protocole d'Echange Standard d'Hélios

Le Syndicat souhaite adhérer au protocole d'échange standard d'Hélios (PES) pour la transmission de données et de documents électroniques au comptable assignataire soit : au Centre des finances publiques d'Avignon.

La présente adhésion porte sur la transmission de flux de données électroniques : Version n°2 du PES. La transmission se fera par le Portail de la gestion publique DGFIP.

Le Domaine PES aller Recettes comprendra les Titres de recettes émis par l'ordonnateur et à prendre en charge par le comptable, la date de mise en œuvre sera fixée avec le Trésorier Principal.

Le Domaine PES aller Dépenses comprendra les Mandats de dépenses émis par l'ordonnateur et à prendre en charge par le comptable, la date de mise en œuvre sera fixée avec le Trésorier Principal.

L'utilisation par la collectivité du PES aller emporte dématérialisation des documents papier correspondant qui n'ont plus à être transmis sur support papier tant au comptable public susvisé qu'à la chambre régionale des comptes compétente.

Observations / Remarques
Aucune







## Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

### ❖ Compte rendu des décisions du Bureau du 24 Octobre 2014

M. Alain FARJON, Directeur rapporte les décisions du Bureau sur les dossiers d'urbanisme suivants :

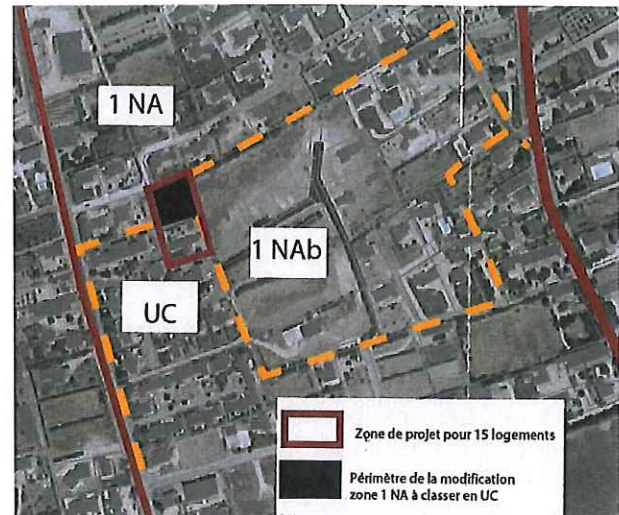
#### - N° 1 : Pernes Les Fontaines - Modification n° 4 du POS

La Commune a lancé une modification n° 4 du POS.

L'objet de la modification est le classement d'une zone 1NA (à vocation d'habitat) en UC pour créer une opération de 15 logements sociaux sur un terrain de 880m<sup>2</sup>.

Le projet consiste en la création de 15 LLS dont 5 PLAI ou LLTS et 10 LLS

- RDC : 5 logements
- R+1 : 6 logements
- R+2 : 4 logements



### Le Projet envisagé :



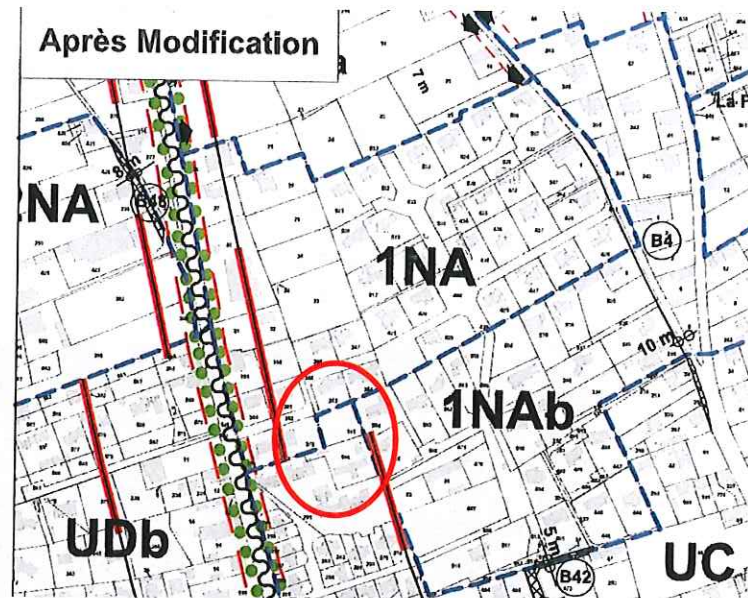
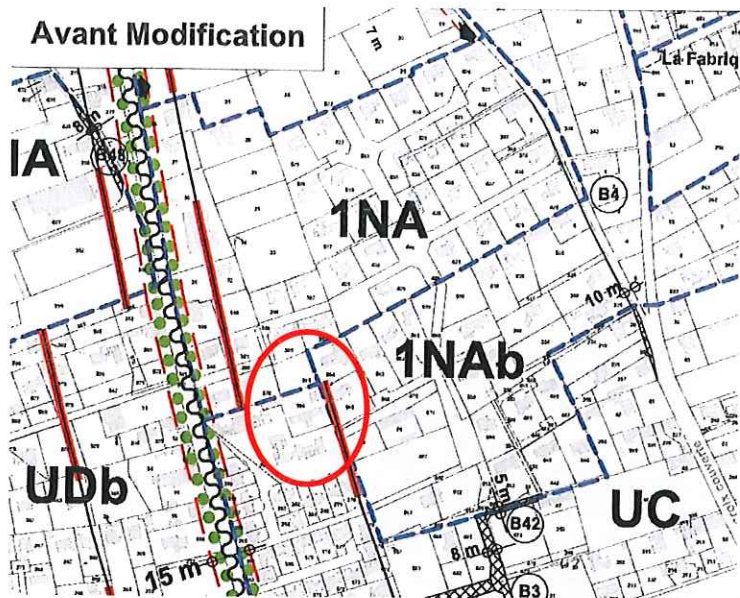




Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

Les dispositions règlementaires sont :

- La suppression de la zone 1NA
- Le règlement UC est modifié avec les lois Grenelle et ALUR



Les membres du Bureau, réunis le vendredi 24 Octobre, ont émis un avis favorable sur ce dossier. Les membres du Bureau font une observation quant au nombre de places de stationnement. Il faudra veiller à ce que le stationnement privé ne se reporte pas sur l'espace public.

Observations / Remarques
Aucune





## Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

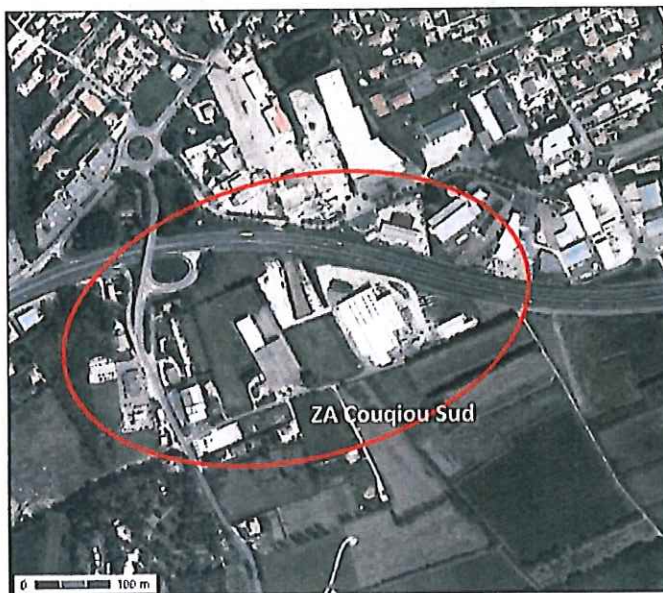
### - N° 2 : Entraigues sur la Sorgue - Modification simplifiée n° 4 du PLU

La Commune a décidé de lancer une modification simplifiée n° 4 de son PLU.

L'objet de la modification est de classer la ZA du Couquiou Sud en zone UEa pour poursuivre le développement économique de la zone et valoriser les surfaces résiduelles dans les zones existantes en attendant l'ouverture à l'urbanisation de la ZA du Plan.

Le règlement de la zone actuel (AU1Ea) ne permet pas la constructibilité des parcelles car il n'y a pas de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées.

Le zonage d'assainissement approuvé en même temps que le PLU classe la zone du Couquiou Sud en « assainissement collectif futur ». Ainsi, les entreprises existantes ne peuvent pas s'agrandir et les nouvelles entreprises ne peuvent pas s'implanter.



#### Localisation de la ZA :

La ZA du Couquiou Sud est d'une superficie de 8ha.  
Elle accessible depuis la RD 942

La ZA du Couquiou Sud a été identifiée comme une ZA existante possédant encore un potentiel de développement.

Le GA a été sollicité pour mener une **étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif**. L'étude a été menée par Soléo Environnement en Juillet 2014.

Les résultats de l'étude montrent que :

- La proximité de la nappe phréatique et la qualité médiocre des sols ne permet pas la mise en œuvre de filières d'assainissement non-collectif avec dispositif d'épandages dans le sol.
- Les filières de type **Fosses toutes eaux suivies de terres d'infiltration** ou **les filières agréées** (micro station d'épuration, filtre compact suivi de dispositif d'infiltration très superficiel) peuvent être mis en œuvre.
- **Une étude de faisabilité à la parcelle doit être réalisée** avant toute installation de dispositif d'assainissement non collectif.

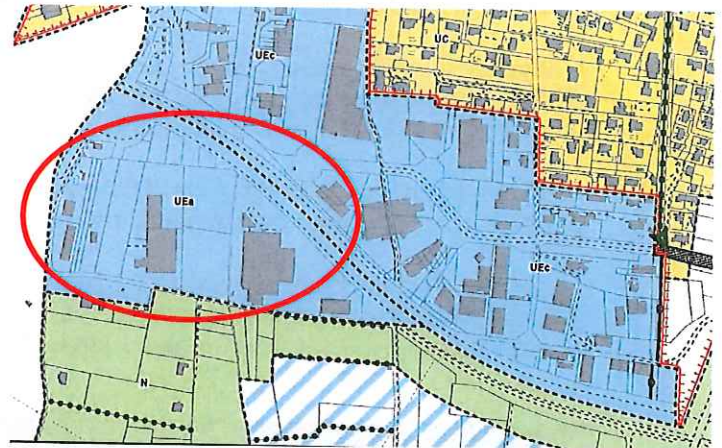
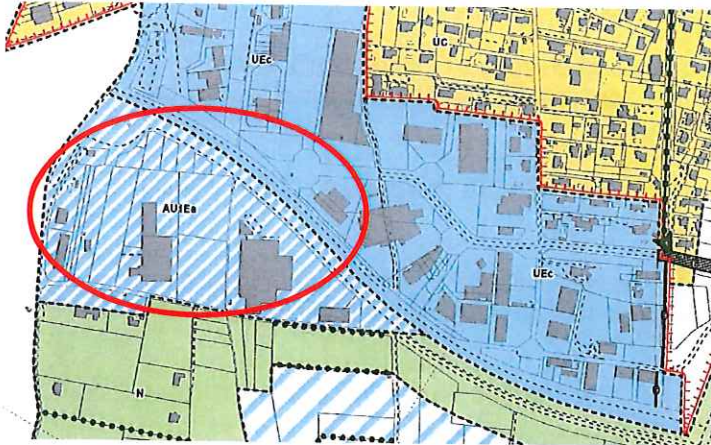




Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

Les dispositions réglementaires :

- Changement de zonage de AU1Ea à UEa



- Le règlement de la zone UEa est modifié :

C'est un site d'activités dans lequel l'assainissement autonome est autorisé dans l'attente du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Les dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur et compatibles avec la nature du terrain pourront être admis dans l'attente du raccordement au réseau collectif. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement des constructions à celui-ci est obligatoire.

Les membres du Bureau, réunis le vendredi 24 Octobre, n'ont pas émis d'avis sur ce dossier car le SCoT n'est pas compétent en matière d'assainissement.

Observations / Remarques

Aucune







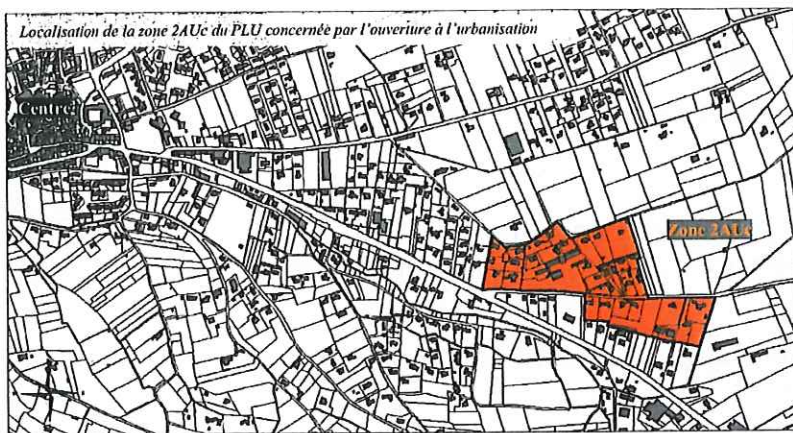
## Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

### - N° 3 : Caumont sur Durance - Modification simplifiée n° 1 du PLU

La Commune a décidé de lancer une modification simplifiée n° 1 de son PLU. 7 points sont concernés par cette modification simplifiée.

#### • Point 1 : Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUC - Ch. des Jourdans

Le secteur 2AUc est un secteur déjà bâti et pour lequel la réalisation du réseau collectif d'assainissement (à l'échéance du PLU) permettra le reclassement en zone urbaine. Le réseau d'assainissement a été étendu donc la zone 2AUC est classée en UC.



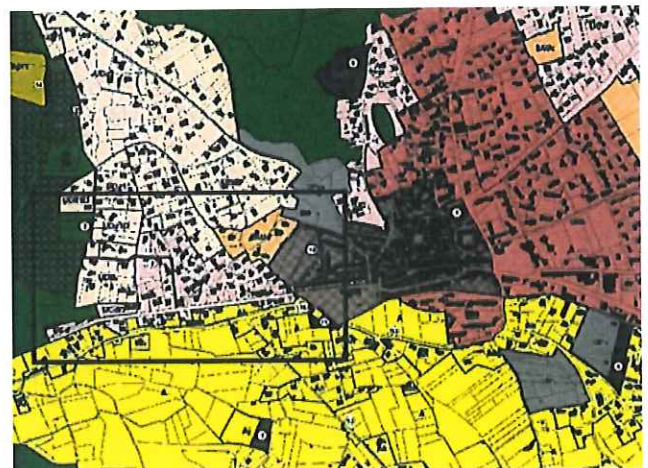
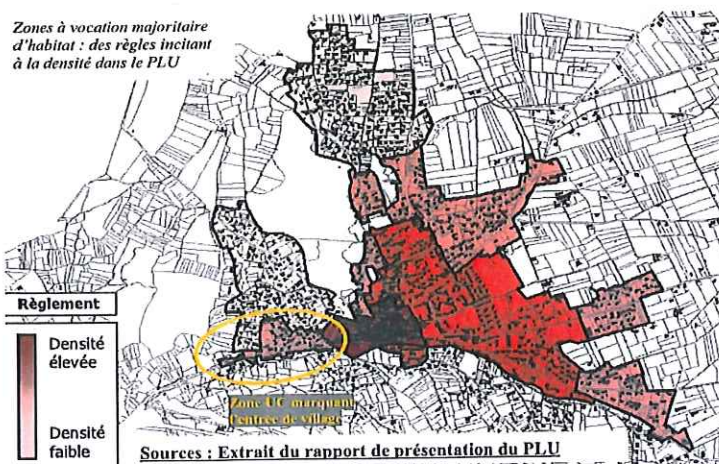
#### • Point 2 : Renforcer le caractère urbain de l'entrée Ouest en favorisant la densification de la zone UC

Création d'un secteur UCd et UCdf3 (risque feu de forêt) en lieu et place de la zone UC et UCf3 pour cette entrée de ville à l'Ouest.

Actuellement, le règlement ne prévoit pas de surface minimale de terrain ni de COS mais une emprise au sol de 20%

La modification prévoit que l'emprise au sol passe de 20% à 25% .

Zones à vocation majoritaire  
d'habitat : des règles incitant  
à la densité dans le PLU







## Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

- **Point 3 : Modifier la hauteur des constructions en zone UC**

Actuellement, le règlement de la zone UC prévoit la réalisation de bâtiments en R+2 avec une hauteur de 7,5m à l'égout et 9,5m au faîtage.

Cependant, cette règle de hauteur pose problème lorsque l'on doit concevoir un vide sanitaire notamment en application du risque inondation.

La modification propose de porter la hauteur des constructions à 8,5m à l'égout et 10m au faîtage.

- **Point 4 : Revoir en zone UB et UC les règles visant la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS)**

La commune est soumise à l'art 55 de la loi SRU : 20% de LLS

Elle est soumise à un rattrapage de production de LLS.

Dans son PLU, la commune a mis en place des outils : OAP en zone UB et un % de logements dans le règlement des zones UB, UC et 1AU.

La Commune souhaite modifier 2 points :

- Affiner la rédaction du dispositif mis en place en zone UB et UC

Dans le règlement, il y a une mauvaise interprétation du terme « opération ». Il est donc remplacé par le terme « construction »

Les articles UB2 et UC2 sont modifiés comme suit :

« au sein de la zone ..., pour toute **construction** à usage d'habitat supérieure ou égale à 10 logements et/ou la surface de plancher est supérieure à 300m<sup>2</sup> :

- 30% seront affectés à des LLS en UB
- 25% seront affectés à des LLS en UC »

- Renforcer les dispositifs mis en place en zone UB et UC en application de l'article L.127-1 du CU

C'est permettre des règles de majoration applicable en cas de réalisation de LLS.

Ce sont les articles 9 et 10 du règlement UB et UC qui sont modifiés.

L'article UB9 :

- En UBb : l'emprise au sol de 60% majorée à 70% en cas de réalisation de LLS,
- En UBc : l'emprise au sol de 30% majorée à 35% en cas de réalisation de LLS.

L'article UC9 : l'emprise au sol est de 20% majorée à 25% en cas de réalisation de LLS.

L'article UC 10 : La hauteur des constructions de 8,5m à l'égout et 10m au faîtage passe à 9,5m à l'égout et 11,5m au faîtage en cas de réalisation de LLS.





## Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

- **Point 5 : Suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, revoir les règles de surfaces minimales et le COS applicables aux zones UC et UD**

Le PLU de la commune a fixé des règles de surface minimale des terrains en zone UC et UD et un COS de 0,15 en zone UD.

Aujourd'hui, ces règles sont inapplicables.

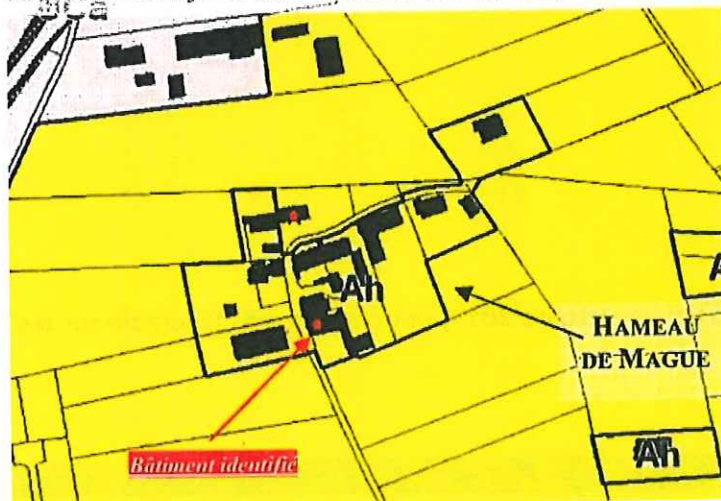
Les modifications dans le règlement sont les suivantes :

- En zone UC : plus de surface minimale de terrain ni COS
- En zone UD : plus de surface minimale de terrain ni COS mais la commune met une emprise au sol de 15% dans un souci de respect de ses orientations et de la qualification de sa zone UD (ancienne zone NB, pas d'assainissement collectif, risque de ruissellement).

- **Point 6 : Revoir la situation du bâtiment identifié au titre de l'article L.123-3-1 du CU, secteur de Mague**

La commune a recensé toutes les constructions au sein de la zone agricole et naturelle en différenciant les bâtis agricoles, les autres bâtiments d'activité et les constructions à usage d'habitation.

*du bâtiment identifié au sein du hameau de Mague, objet de la modif*



Le Hameau de Mague a été :

- délimité comme un STECAL avec un zonage Ah donc le règlement permet les extensions mesurées (30%) des constructions existantes.
- 
- identifié comme élément du patrimoine (étoile rouge) donc le règlement permet la restauration et le changement de destination des bâtis dans le volume existant.

Ce bâtiment fait l'objet des 2 outils. Il est donc soumis à 2 réglementations différentes. Après analyse, une partie du bâti est à usage d'habitation donc il reste intégré au secteur Ah.



Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014

- Point 7 : Corriger la légende du plan 3-4 relatif aux risques

La commune est soumise à des risques inondation.

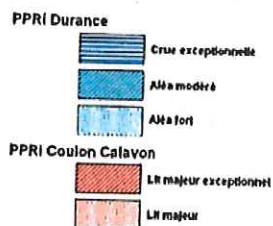
Entre la phase d'arrêt et la phase d'approbation, une erreur de report de légende est survenue.

La modification vise à rectifier l'erreur sur l'intitulé de la légende des zones inondables au niveau du plan de zonage 3-4.

Extrait de la légende du plan de zonage du PLU avant la modification (pièce 3/4)



Extrait de la légende du plan de zonage du PLU après la modification (pièce 3/4)



Les membres du Bureau, réunis le vendredi 24 Octobre 2014, ont émis un avis favorable sur les 7 points de ce dossier.

Observations / Remarques
Aucune





**Compte-rendu du Comité Syndical du Vendredi 7 Novembre 2014**

❖ **Présentation par l'AURAV pour le SCoT BVA : Le volet Commerce**

L'Agence d'Urbanisme présente le power point détaillant le volet « Commerce du SCoT BVA ».

Vous trouverez ci-joint le power point.

Cette présentation se déclinait en 4 parties :

- Le rôle du SCoT en matière d'implantations commerciales en lien avec la CDAC
- Contexte : La couverture de l'offre commerciale et les pratiques en Vaucluse
- L'armature commerciale actuelle du SCoT BVA : déséquilibres, dysfonctionnements
- L'armature commerciale souhaitée pour le SCoT BVA : les leviers d'action

---

Le Président lève la séance à 16h30.

Le Pontet, le 12 Novembre 2014  
Le secrétaire de séance  
Pierre GABERT



