Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon	Référence	CS
	Document du	22/07/16

Compte-rendu du Comité Syndical du Lundi 11 Juillet 2016

L'an deux mille seize, le onze juillet, à quatorze heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au siège du SMBVA, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Christian RANDOULET, Président.

ETAIENT PRESENTS :
Mme JULIEN - M. BELLEGARDE - M. RANDOULET - M. GRANIER - M. ROCHE - M. BEL - Mme DELAFONTAINE - M. GUIN - M. BANACHE - M. BELLEVILLE - M. PERRAND - M. FENOUIL - M. GARCIA - M. GRAU - M. MANETTI - M. LANGLADE - M. TERRISSE

ETAIENT EXCUSES :
M. GROS - M. CASTELLI - Mme HELLE - M. FAVIER - M. TRUCCO - Mme LORHO - M. BISCARRAT - M. MARQUOT

ETAIENT ABSENTS :
M. MOUREAU - M. HEBRARD - M. SANDEVOIR - M. CHARLUT - M. AVRIL - M. GAMARD - M. ANASTASY - M. MUS - M. GABERT

Assistaient également :

Techniciens : Alain FARJON - Magali CHABRIER - Yann GERARD - Pascal RUIZ - Céline GEORGES

Délégués en exercice : 32
Délégués titulaires présents : 13
Délégués suppléants présents : 4
Quorum : 17

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

Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon	Référence	CS
	Document du	22/07/16

Compte-rendu du Comité Syndical du Lundi 11 Juillet 2016

- **Désignation d'un secrétaire de séance :**

Mme Renée JULIEN est désignée comme secrétaire de séance.

Vote	
Unanimité	

- **Approbation du procès-verbal du Comité syndical du 9 mai 2016.**

Vote	
Unanimité	

- **Compte rendu des décisions du Président**

Observations / Remarques
Aucune décision à rapporter

❖ ❖ ❖ ❖ ❖

Compte-rendu du Comité Syndical du Lundi 11 Juillet 2016

❖ Compte rendu des décisions du Bureau Syndical du 9 mai 2016

✓ N°1 : CDAC Les Halles de Roberty - Le Pontet

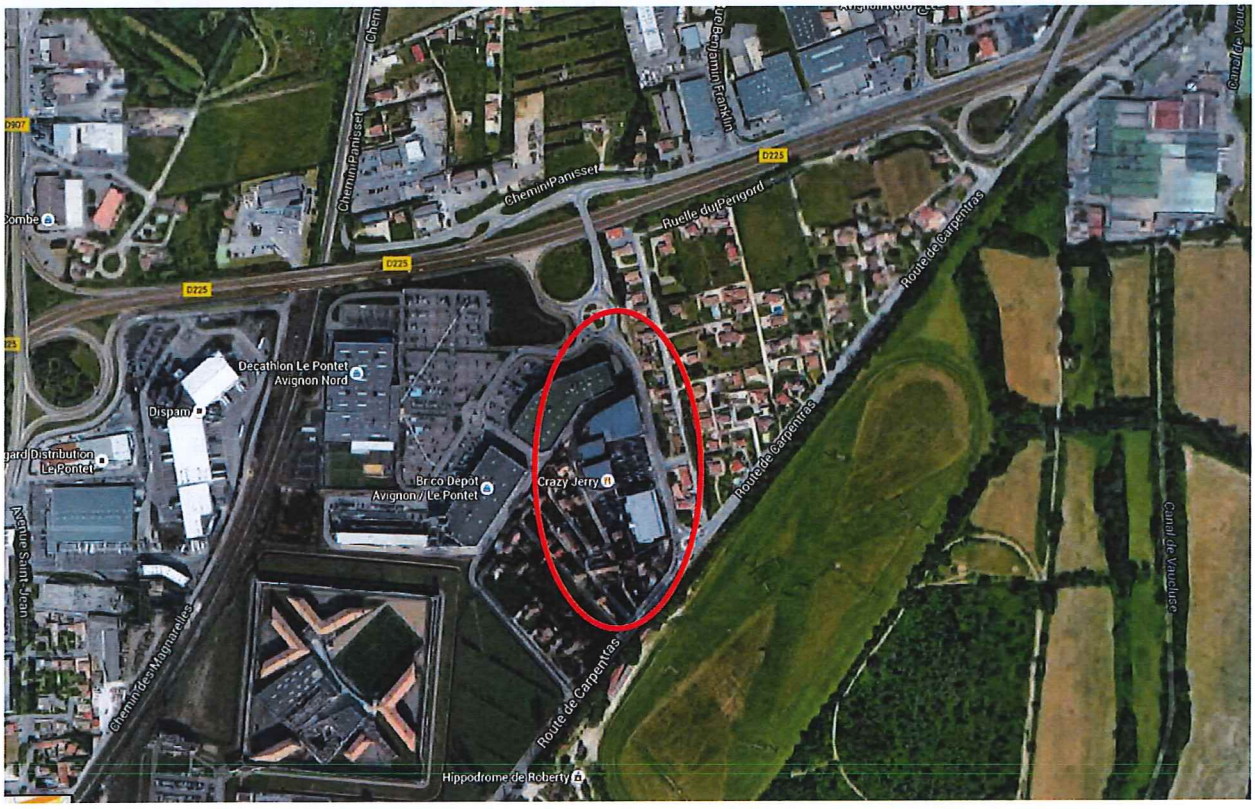
Cette demande de CDAC ne nécessite pas de demande de Permis de Construire.
Le projet consiste en la modification de l'autorisation de la CDAC du 7/02/13.
Le projet modifie le découpage des surfaces intérieures du bâtiment les Halles de Roberty.
C'est une redistribution interne.

Historiquement :

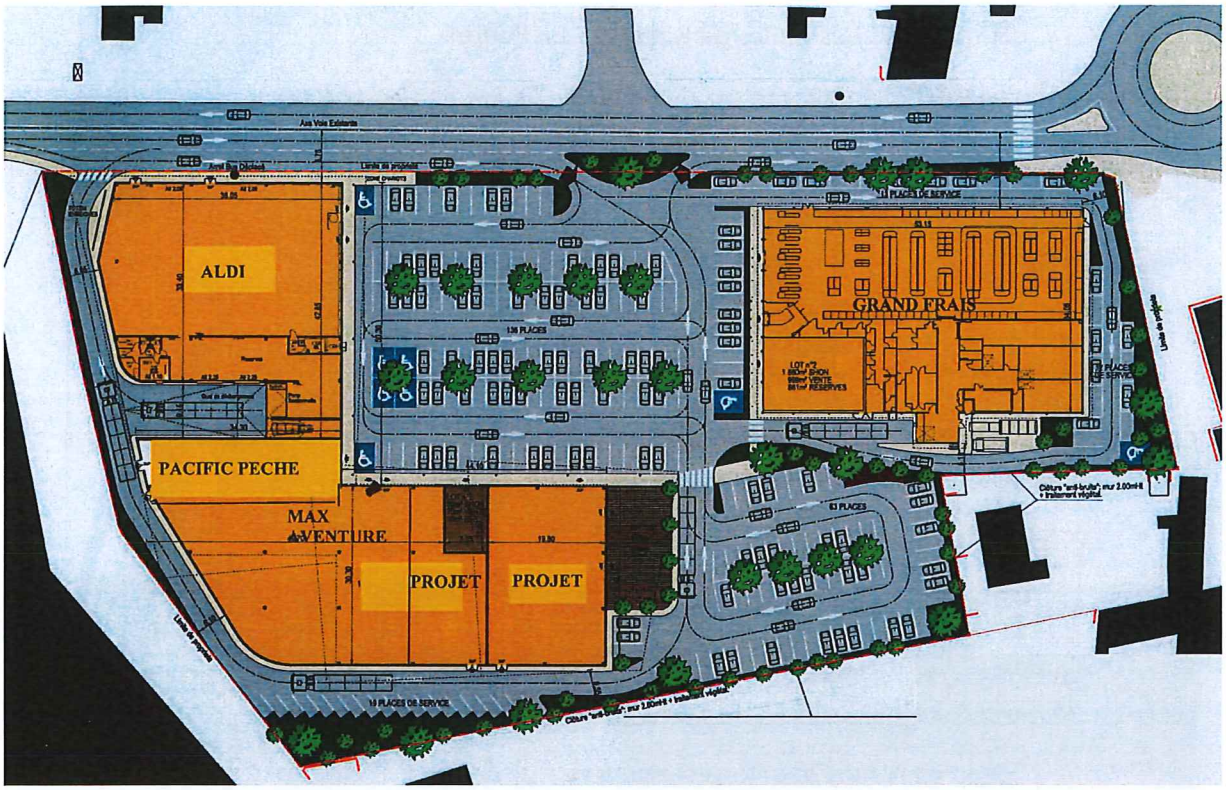
- CDAC du 22/04/10 : autorisation pour 3787 m²
- CDAC du 7/02/13 : modification de la surface de vente ramenée à 3598 m² (-189 m²)
- CDAC du 11/05/16 : revenir à la surface de vente initiale (+ 189m²)

Cette CDAC s'accompagne aussi d'un changement de secteur d'activités pour certaines cellules commerciales.

- Localisation du projet



- Plan Masse



- Les activités commerciales actuelles

	Date CDAC	Surface de vente	Secteur
Surfaces de vente Halles de Roberty	***07-févr-13***	**3 598**	
Locaux occupés			
lot 1 Aldi Marché discount alimentaire		999	secteur 1
lot 2 Grand Frais supermarché alimentaire		999	secteur 1
Boulangerie de Marie dans Grand Frais		100	Secteur 1
Lot 4 Pacific Pêche secteur 2		500	secteur 2
Lot 3 Max Aventure		800	-
Lot 5 Crazy Jerry (décision de justice d'expulsion)		-	-
Lot 6 La Brochette Restaurant fermé		-	-

La redistribution interne des surfaces se fera sur les lots 3,5 et 6.

- Les critères de la CDAC :

Thèmes	Critères	Projet
Aménagement du territoire	Localisation du projet	Centre commercial existant
	Effet sur l'animation urbaine	Redistribution des surfaces internes du bâtiment
	Effet sur les flux de transport et accessibilité	À l'entrée de la ville du Pontet A proximité du CC Avignon Nord RD942 - TCRA
	Consommation économe de l'espace	Réaménagement intérieur Pas de conso foncière
Développement Durable	Qualité environnementale	La totalité des toits accueille des panneaux photovoltaïques La construction du bâtiment a respecté la RT 2012 Le bailleur prescrira des directives
	Insertion paysagère	Dans un bâtiment existant
	Nuisances	aucune
Protection des consommateurs	Accessibilité - Proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie	Entrée de ville
	Contribution à la revitalisation du tissu commercial (modernisation / préservation des centres urbains)	non
	Variété de l'offre	Alimentaire et non alimentaire
	Risques	Néant

La CDAC a eu lieu le 11/05/16 à 14h30 en Préfecture de Vaucluse.
Les services de l'Etat ont émis un avis favorable à cette demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

Le bureau syndical, réuni le 9 mai 2016, a émis un avis favorable sur ce dossier.

Observations / Remarques
Aucune observation

❖ ❖ ❖ ❖ ❖

✓ **N°2 : Monteux - Modification n°1 du PLU**

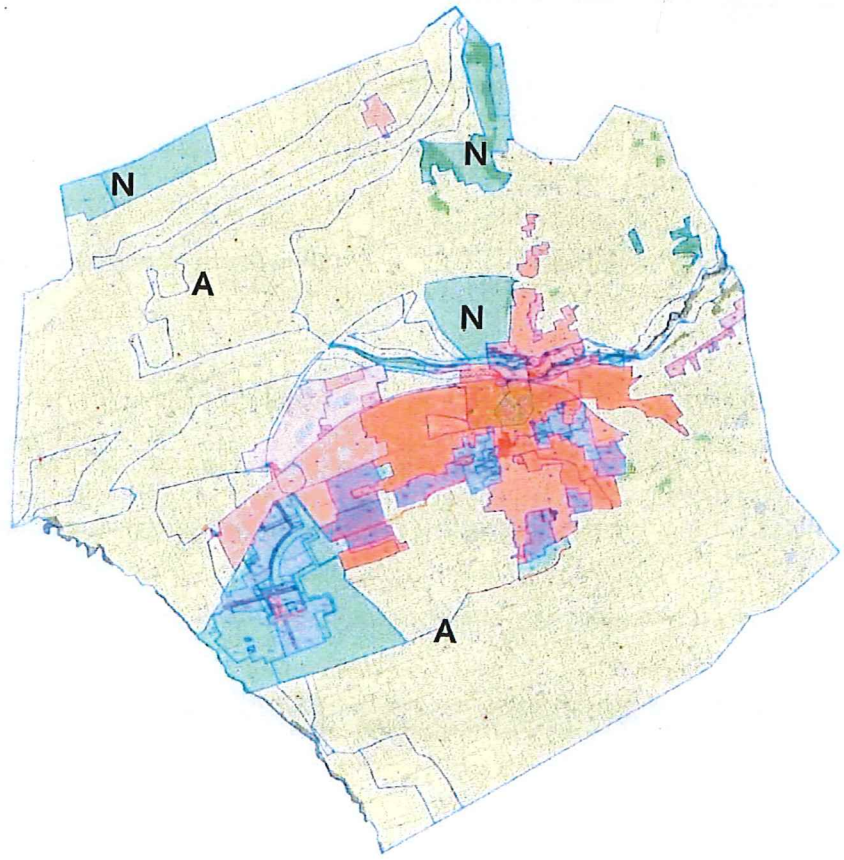
La modification n°1 du PLU concerne une adaptation mineure du règlement.
L'enquête publique aura lieu du 24/05 au 24/06/16.

C'est la mise en compatibilité du PLU avec :
- la loi Avenir sur l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13/10/14
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron) du 6/08/15

Ces lois ont pour objectif d'autoriser l'extension mesurée des habitations existantes et la construction d'annexes en zone naturelle et agricole **sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

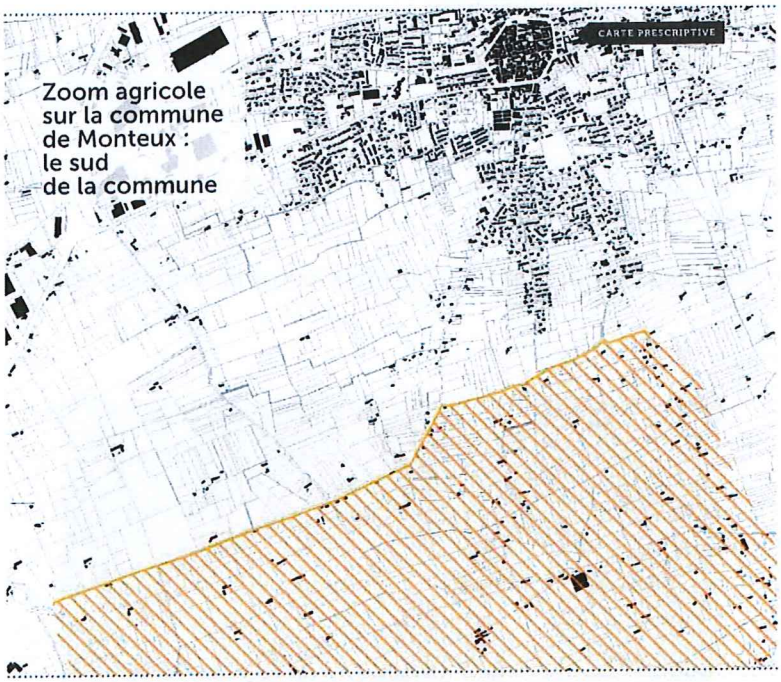
La commune souhaite modifier le règlement écrit des zones A et N pour permettre :
- l'extension mesurée des habitations existantes
- La construction d'annexes aux habitations , tout en prescrivant des règles de hauteur, d'emprise et de densité.

La zone agricole occupe 80% du territoire.
Selon le RGA, la majorité des habitations appartiennent aux exploitants agricoles.
Une part mineure des habitations appartiennent à des non agriculteurs (vente de l'exploitation, absence de repreneurs....)
Certains souhaitent pouvoir réaliser des annexes à leurs habitations (piscine, abri de jardin..)



La commune a modifié son règlement en - supprimant la notion «constructions existantes nécessaire à l'exploitation agricole », en modifiant la surface et la hauteur maximale des constructions et des annexes.

Vis-à-vis du SCoT : il y a un zoom à la parcelle sur la commune de Monteux.
Le SCoT fait référence dans le DOG aux articles L.123-1-5 et L.123-3-1 du CU (qui ont été abrogés par la loi ALUR et MACRON).



Aujourd'hui, l'article en vigueur : Article L151-12
Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les membres du Bureau Syndical, réunis le 9 mai 2016, ont émis un avis favorable sur ce dossier.

❖ **Compte rendu des décisions du Bureau Syndical du 27 mai 2016**

✓ **N°1 : Le Pontet - Modification n°10 du POS**

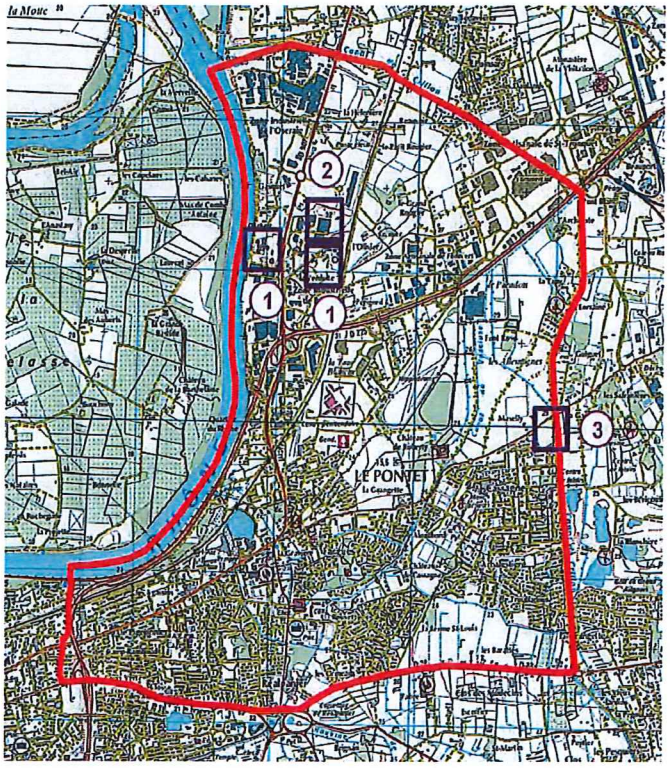
La modification n°10 du POS concerne 3 éléments.
L'enquête publique aura lieu du 30/05/16 au 30/06/16

La présente modification porte sur **3 éléments** :

1) Suppression des zones de danger Z1 et Z2 concernant deux dépôts d'hydrocarbures suite au démantèlement des installations et la mise en sécurité des sites (changement du règlement et du zonage)

2) Adaptation de l'article UE10 relatif à la Hauteur des constructions pour pouvoir accueillir des entreprises avec des besoins Spécifiques

3) Réduction de l'emplacement réservé C4 : carrefour entre la route de Vedène et le chemin du canal de Crillon



Les élus du Bureau ont émis un avis favorable sur ce dossier.

❖ Compte rendu des délibérations

✓ N°1 : PLU de Saze - Avis PPA

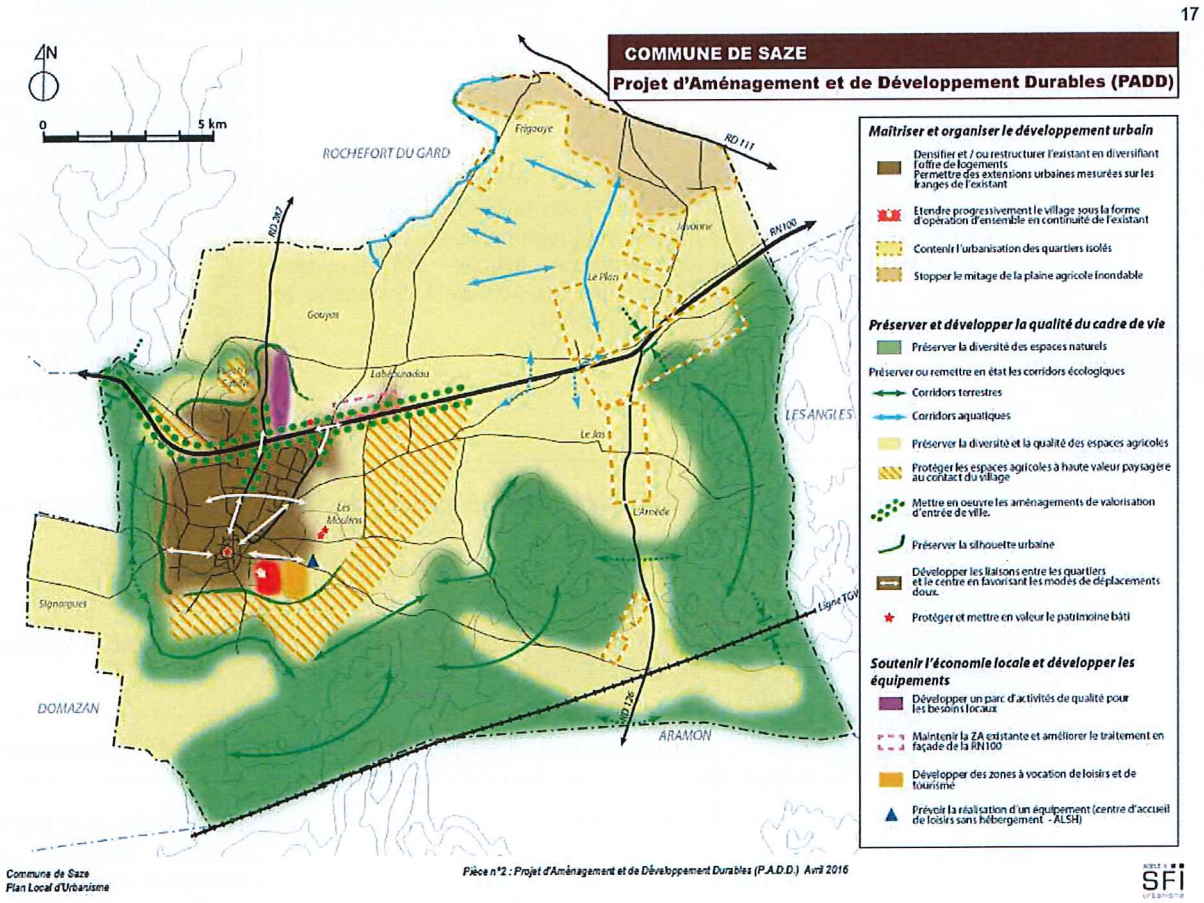
Rapporteur : M. Christian RANDOULET

Le PLU de la commune a été arrêté le 7 avril 2016.
Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon a été sollicité pour émettre un avis sur le dossier de PLU.

Le projet de PLU s'articule autour de 3 grandes axes :

- Maitriser et organiser le développement urbain
- Préserver et développer la qualité du cadre de vie
- Soutenir l'économie locale et développer les équipements

Carte de Synthèse du PADD :



Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT :

SCoT		PLU	Observations
Ambition démographique - Habitat - Formes Urbaines	Respect de la classification des communes définies au SCoT	La commune est identifiée comme un pôle villageois. Le taux démographique annoncé est de 0,8%/an, ce qui permet d'accueillir 200 nouveaux habitants jusqu'en 2025.	
	Quantifier les besoins en logements	La commune a calculé ses besoins en logements en prenant en compte le desserrement, l'accueil de nouvelle population et la vétusté du parc. La vacance est incompressible, cela représente 5% du parc total. 85 logements pour les nouveaux habitants 75 logements pour le desserrement et le renouvellement du parc dont 25 logements pour pallier au desserrement Total = 160 nouveaux logements >>>>>8,6 ha de besoins fonciers pour l'habitat	
	Offrir plus de logements locatifs sociaux (LLS)	La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Son parc de LLS est de 8 logements en 2013. La commune affiche son ambition d'atteindre les 10% de LLS comme le SCoT le prévoit.	La production de LLS se fera essentiellement au travers de l'opération de La Vanade qui devra comprendre 10% de logements aidés au minimum. Dans les « dents creuses » du tissu urbain, le règlement dans les zones UA et UD1 prévoit dans l'article 2 : « un logement aidé minimum par tranche de 5 logements entamée pour les opérations comprenant 5 logements ou plus ».
	Réinvestir les espaces urbains existants	La commune a estimé que son foncier pour l'habitat disponible au POS est de 3,8 ha. >>>>>cela permet de faire 50 logements	
	Respecter le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG	La commune respecte le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG. Le ratio 90%-10% est respecté.	
	Stopper l'urbanisation linéaire	Aucune zone AU n'est programmée au-delà des arrêts d'urbanisation.	
	Respecter les objectifs de densités	La commune a bien repris les objectifs de densités et de typologies d'habitat.	Elle affiche dans son PADD une densité moyenne dans les nouvelles zones d'urbanisation dédiées à l'habitat de 30 log/ha environ. (Secteur La Vanade : 90 logements/3,5ha) Pour les extensions de franges : 10 logements/1,2ha sont prévus dans le rapport de présentation, cette dernière densité est à retravailler pour une meilleure cohérence avec le PADD

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. La commune a identifié un petit pôle commercial en bordure de la RN100. Une ZA est inscrite au PLU, elle fera l'objet d'une OAP.
	Tissu Mixte / Zone d'intérêt stratégique ou intercommunale /Zone locale Réserve foncière / Zone commerciale / centre-ville	La zone artisanale d'intérêt local aura une superficie d'environ 5ha. Dans le secteur de La Vanade, des hébergements touristiques sont prévus au Sud et à l'Est. Ce secteur fera l'objet d'une OAP. Ce qui permettra de développer l'activité touristique sur la commune. Une zone Nt est prévue au PLU de 2,2ha à vocation de sports et de loisirs, elle se situe dans la TVB identifiée dans le plan du PADD. Cette zone était déjà identifiée au POS. Sa superficie a été réduite.
Mobilité et Déplacement	Organiser une mobilité durable	La commune souhaite : -développer des liaisons des quartiers avec le centre -permettre une accessibilité pour tous : développer des zones apaisées -favoriser les déplacements doux -implanter des parkings d'incitations à proximité du centre village (La Vanade)
	Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement	La commune inscrit dans son PADD, la volonté de porter une attention particulière au maillage des voiries, aux accès et à la desserte des nouveaux quartiers.
	Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir	/ /
Environnement - Agriculture - Grand paysage	Protéger les espaces agricoles	La commune souhaite soutenir et dynamiser l'activité agricole. Si la surface brute des zones agricoles diminue de 25,6 ha c'est avant tout dû au reclassement en zone naturelle de plus de 34 ha de zones de garrigue (donc non agricoles dans la réalité) anciennement classées en NCa (zone dédiée aux carrières) au POS. La zone agricole réelle est réduite d'environ 14 ha sur les franges du village mais elle est étendue de plus de 17 ha par reclassement en A d'anciennes zones NA du POS.
	Protéger les espaces naturels	La commune a repris dans son zonage le plateau de signargues et les garrigues en espaces boisés à protéger. 34 ha ont été reclassés en zone naturelle.
	Protéger la charpente paysagère	La commune souhaite préserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti
	Protéger la trame verte et bleue	Le PADD de la commune identifie les continuités écologiques à conserver.
	Intégrer les risques	La commune a un « zonage du risque inondation à l'échelle communale » suite à une étude.

		2 aléas : fort et modéré. Cette étude a été reportée sur le zonage du PLU : -enveloppe des zones inondables par débordement -enveloppe des zones inondables par ruissellement pluvial en nappe différenciée Le risque est repris dans le zonage. Risque mouvement de terrain avec « retrait - gonflement des argiles » : faible sur la commune et moyen sur quelques quartiers (Jas, Argiles, Largnac, Puech de Souillé) Risque de feu de forêt mais pas de PPRIF.
	Prendre en compte la ressource en eau	La Masse d'eau souterraine des formations tertiaires dans la plaine de Saze est utilisée pour les captages d'eau potable, industriel et pour l'irrigation.
Qualité urbaine	Réaliser des OAP	La commune a réalisé deux OAP : La Vanade/Carlac et Coulouves au Sud de la commune et la future zone artisanale de la route de Rochefort. Pour l'OAP de la Vanade, secteur stratégique de développement urbain, il est défini les principes de voiries, le nombre de logements et la répartition par typologie d'habitat. Pour l'OAP de la future zone artisanale, il est défini le principe des entrées et du réseau viaire. Deux carrefours sont à réaménager.
Consommation énergétique et les énergies renouvelables		Il n'y a pas de projet de parc éolien ou photovoltaïque sur la commune. Le règlement interdit en zone UA et UD les installations photovoltaïques au sol.

Avis technique :
Le PLU de la commune de Saze est compatible avec les orientations du SCoT sur les thèmes suivants :

- L'ambition démographique,
- La consommation du foncier pour l'Habitat et l'Economie,
- Le respect du Secteur Privilégié d'urbanisation et de la répartition 90% - 10%,
- Le respect des densités et des formes urbaines,
- Le respect des 10% de logements locatifs sociaux,
- La trame verte et bleue,
- Les grands ensembles agricoles et paysagers structurants,
- Les terres agricoles de qualité,
- Les arrêts d'urbanisation,
- La prise en compte des risques.

Néanmoins, le SCoT émet des observations par rapport à la cohérence des documents du PLU entre eux.
En effet, le PADD reprend les objectifs du SCoT, toutefois il faut mettre en cohérence le rapport de présentation avec le PADD notamment concernant la densité sur l'extension des franges qui est faible (10 logements pour 1,2ha).
Ensuite, à propos des logements locatifs sociaux, le SCoT met en garde sur la difficulté de parvenir au 10% de LLS avec des opérations inférieures à 5 situées dans les « dents creuses ».

Le Bureau syndical, réuni le 27 mai 2016, a émis un avis favorable assorti des observations, énumérées ci-dessus sur ce dossier.

Vote	
Unanimité	16

❖ ❖ ❖ ❖ ❖

Le Président lève la séance à 17h.

Le Pontet, le 22/07/16
Le secrétaire de séance
Mme Renée JULIEN

SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON