



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

### Séance du Comité Syndical du 4 Mars 2019

#### DCS n° 2019-09

Date de convocation :  
25 Février 2019

Délégués en exercice : 48

Titulaires : 23  
Suppléants : 6  
Absents non remplacés : 20

Quorum : 25

Votants : 26

L'an deux mille dix-neuf, le quatre mars, à quinze heures quarante-cinq, 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 HELLE - M. CASTELLI - M. ROCCI - Mme RIGAUT - Mme D'INGRANDO - M. BELLEGARDE - M. SOLER - M. MONIN - M. RANDOULET - M. MANETTI - M. MALEN - M. GUIN - M. BANACHE - M. BELLEVILLE - M. ULLMANN - M. AVRIL - M. PAGET - M. BISCARRAT - M. BEGUELIN - M. PASERO - M. MARQUOT - Mme GASPA - M. GROS - M. TERRISSE - Mme LAFAURE - M. GARCIA - Mme DAMAS - M. GRAU - M. CROZET

#### ETAIENT EXCUSES :

Mme JULIEN - M. GRANIER - M. SANDEVOIR - M. CHARLU - Mme ESPENON - M. GABRIEL - M. SAURA - Mme GOURLOT

#### ETAIENT ABSENTS :

M. BOLEA - M. ROCHE - M. DEMANSE - M. BEL - M. DOUCENDE - M. FENOUIL -- M. MUS - M. PERRAND - Mme WINKELMANN - M. LEAUNE - M. DRIEY - M. DELFORGE

Secrétaire de séance : Monsieur Michel TERRISSE

#### **OBJET : Urbanisme - Avis PPA - PLU de Le Pontet**

#### **Rapporteur : Christian RANDOULET**

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-16,  
Vu la délibération n°2012-15 du 4 juin 2012 du SMBVA attribuant la compétence des avis PPA sur les projets de PLU à l'organe délibérant,  
Vu l'arrêt du PLU de la commune de Le Pontet en date du 11 décembre 2018,  
Considérant le dossier d'arrêt du PLU de Le Pontet, adressé le 20 décembre 2018 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,

La présente délibération expose l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin de vie d'Avignon.

Le projet de PLU s'articule autour de 3 orientations :

- Assurer un développement urbain en limitant la consommation de l'espace,
- Poursuivre le développement économique dans l'enveloppe existante,
- Conserver le patrimoine agricole et naturel du territoire communal.



**Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT :**

SCoT		PLU	Observations
<b>Ambition démographique - Habitat - Formes Urbaines</b>	Respect de la classification des communes définies au SCoT	Le taux de croissance démographique annoncé est de 0.8% par an jusqu'en 2028. Ainsi, la commune accueillera 1500 habitants supplémentaires.	La commune est identifiée comme faisant partie du cœur urbain, elle s'inscrit dans l'ambition démographique du SCoT. Pour une meilleure argumentation, il est conseillé d'afficher le taux annuel variable sur les 15 dernières années (entre 1999 et 2014) qui se rapproche le plus du taux affiché dans le PLU.
	Quantifier les besoins en logements	La commune a calculé ses besoins en logements en tenant compte du desserrement, de l'accueil de la population et de la fluidité du marché. 1300 logements seront à produire soit 140 logements par an.	
	Offrir plus de logements locatifs sociaux (LLS)	La commune est soumise à l'obligation de réaliser 25% de LLS. Le diagnostic informe que ce parc est de 19,5%. La commune souhaite principalement créer ces logements dans le secteur de Périgord et de la gare.	Le PADD prévoit la réalisation de logements locatifs aidés sur le secteur de Périgord et le secteur de la gare, sans définir un nombre. Sur le zonage, la création de LLS dans ces secteurs est identifiée par la mise en place de deux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Le secteur de la gare en zone UB, une étude en cours qui n'est pas mentionnée. Le secteur de Périgord est classé au PLU en zone 2AU. Il sera difficile de tenir le cap des 25% de LLS avec une zone à ouverture différée qui nécessitera une modification du PLU. Aucune OAP ne prévoit de LLS dans son programme.
	Réinvestir les espaces urbains existants	40% des logements à produire soit 500 logements environ sont réalisés dans le cadre du renouvellement du tissu urbain existant et ne nécessitera donc pas de foncier. La commune retient 3 secteurs: le réaménagement du quartier du Lac/centre-ville, la requalification du secteur de la gare et la requalification de certains îlots le long de l'avenue du Général de Gaulle.	Il est dommage que le centre-ville ne fasse pas l'objet d'une OAP sachant que la commune l'a bien identifiée dans son rapport de présentation page 226 comme étant un espace où la revitalisation du centre-ville sera priorisée.
	Respecter le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG	La commune respecte le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan DOG.	
	Stopper l'urbanisation linéaire	L'urbanisation nouvelle de la commune ne s'étend pas le long des voies.	



	Respecter les objectifs de densités	Le PADD détaille les besoins en foncier nécessaire en utilisant les densités par typologie d'habitat du SCoT. Ainsi, 30 ha seront nécessaires. Ce besoin s'articulera entre le potentiel de dents creuses dans le tissu urbain (16ha) et le secteur en extension sur Périgord/Panisset voué à vocation mixte (14 ha).	Le projet de PLU reprend dans son PADD, les objectifs de densité par typologies d'habitat. Néanmoins, elle se contente du minimum de densité proposé par le SCoT notamment pour le collectif (50logs/ha). Ainsi, la densité globale des nouveaux logements est de 26 logements/ha.
Economie	Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCoT	La commune entend poursuivre le développement économique principalement dans le tissu urbain existant en le restructurant et en améliorant les dessertes. La commune souhaite confirmer la vocation artisanale et industrielle du secteur de l'Oseraie, route de Sorgues et la vocation commerciale et de services du secteur Réalpanier. Elle souhaite également insuffler une nouvelle dynamique à son port.	Avignon Nord est un secteur stratégique majeur pour le bassin de vie d'Avignon où il aurait été pertinent de réaliser une opération d'ensemble, traduisant le projet du SCoT. Il n'y a pas de zonage spécifique pour le secteur Avignon Nord. Ainsi, le commerce peut se développer sur l'ensemble des zones UE, ce qui est contraire à la charte d'urbanisme commerciale adoptée.
	Tissu Mixte / Zone d'intérêt stratégique ou intercommunal / Zone locale		
	Réserve foncière / Zone commerciale / centre-ville		
Mobilité et Déplacement	Organiser une mobilité durable	Dans son orientation N°1 du PADD, la commune montre sa volonté de promouvoir les modes de déplacements doux. Elle souhaite assurer les liaisons entre les différents quartiers. Il est prévu de poursuivre la réalisation d'aménagements spécifiques favorables aux déplacements doux. L'objectif est d'aménager des continuités piétonnes.	La commune ne développe pas d'outils pour mettre en place les modes de déplacements doux sur son territoire. Ainsi, sur le corridor d'un éventuel et futur tram, aucun outil n'est mis en place pour favoriser l'articulation urbanisme / transport.
	Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement		Sur le schéma du PADD, la liaison déplacements doux avenue Charles de Gaulle ne continue pas jusqu'à Avignon Nord ce qui est dommage.
	Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir		
Environnement - Agriculture - Grand paysage	Protéger les espaces agricoles	La zone agricole représente 20% du territoire. La commune décide de restituer à la zone agricole des zones d'urbanisation future inscrites au POS situées : -sur le secteur du Panisset/Périgord en limite avec la commune de Sorgues soit 17 ha -sur le secteur des Barattes en limite Sud pour une superficie de 10 ha.	La commune protège ses espaces agricoles, en effet, 27 ha sont restitués à cette zone comme le prescrit le DOO notamment sur la partie sud sur les foins de Montfavet.
	Protéger les espaces naturels	La commune confirme l'importance des espaces naturels dans l'équilibre du territoire communal. Ainsi, le site de Roberty (120 ha), le parc de l'hôtel de ville, les espaces autour de Cassagne, le lac et les bords du Rhône sont classés en zone naturelle.	
	Protéger la charpente paysagère		/
	Protéger la trame verte et bleue	Dans le PADD, la commune souhaite protéger les éléments caractérisant	Le zonage du PLU reprend la plan DOG du SCoT. Ainsi, les ripisylves et végétations en bordure de cours



		la Trame verte et bleue notamment en confirmant la vocation naturelle des sites emblématiques et en préservant le réseau hydrographique. Les continuités écologiques seront sauvegardées par une identification en zone naturelle.	sont identifiées et préservées au titre de l'article L.151-23.
	Intégrer les risques	La commune est concernée par les risques majeurs suivants : le feu de forêt, l'inondation, le radon, risque industriel, rupture de barrage, séisme (zone de sismicité 3) et le transport de marchandises dangereuses. Le PLU prend en compte les risques dans son développement.	
	Prendre en compte la ressource en eau	L'eau potable provient du Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône-Ventoux. La commune du Pontet est incluse dans le bas service. Le projet de PLU prend en compte la ressource en eau potable. Les besoins sont anticipés jusqu'en 2021.	
<b>Qualité urbaine</b>	Réaliser des OAP	La commune a réalisé 5 OAP : <ul style="list-style-type: none"><li>- Secteur 1 - Avenue L. Pasteur : 0,9 ha avec 50 à 60 logements programmés soit une densité brute de 55 à 65 logs/ha</li><li>- Secteur 2 - Avenue François Lascour : 0,8 ha avec 20 à 30 logements programmés soit une densité brute de 25 à 35 logs/ha</li><li>- Secteur 3 - Bord du Rhône : 2,8 ha avec 30 à 40 logements programmés soit une densité brute de 11 à 15 logs/ha</li><li>- Secteur 4 - Périgord Sud : 2,5 ha avec 35 à 45 logements programmés soit une densité brute de 15 à 20 logs/ha</li><li>- Secteur 5 - Le Petit Rougier : 4 ha environ, espace à vocation économique.</li></ul>	Dans certaines OAP, la typologie d'habitat n'est pas inscrite, les légendes des schémas inscrivent juste des « espaces à vocation d'habitat ». Il serait intéressant de préciser le type d'habitat souhaité. Les OAP ne mentionnent pas d'objectifs concernant la création de LLS. Il est dommage que le secteur de la Gare ne fasse pas l'objet d'une OAP puisque la commune souhaite y développer un projet urbain (PADD page 8). Dans l'OAP « Le Petit Rougier » situé à Périgord, la zone est classée en 1AUE. Dans cet espace à vocation économique, le règlement n'est pas précis. Le commerce peut s'y développer ce qui est contraire à la Charte d'urbanisme Commercial.
<b>Consommation énergétique et les énergies renouvelables</b>		La commune encourage et promeut le développement d'énergies renouvelables et l'utilisation des énergies. Cette ambition est traduite dans le règlement à l'article 14.	

Le Bureau Syndical, réuni le Lundi 18 Février 2019, a émis un avis favorable assorti des observations détaillées ci-dessus.

Après avoir entendu le rapporteur,

**Après en avoir délibéré, le Comité Syndical :**

- DIT que le PLU de Le Pontet est compatible avec le SCoT du Bassin de vie d'Avignon sur les points suivants :
  - o L'ambition démographique,
  - o La consommation du foncier pour l'Habitat et l'Economie,
  - o Le respect du Secteur Privilégié d'urbanisation et de la répartition 90% - 10%,
  - o Le respect des densités et des formes urbaines,
  - o Le respect du pourcentage de logements locatifs sociaux,



**Syndicat Mixte  
pour le SCoT du  
Bassin de Vie  
d'Avignon**

Envoyé en préfecture le 06/03/2019

Reçu en préfecture le 06/03/2019

Affiché le 06/03/2019



ID : 084-258403153-20190304-DCS\_2019\_09\_2-DE

- 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.
- **EMET un avis favorable avec réserve** sur le projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune,
- **INVITE** la commune à prendre en compte les observations du tableau ci-dessus et les remarques suivantes :
- Sur les logements sociaux : le SCOT approuvé n'avait pas défini d'objectif de rattrapage de LLS pour Le Pontet car en 2011, l'obligation était de 20% de LLS et la commune était à 19%. Cependant, depuis l'approbation, des évolutions législatives ont augmenté ce pourcentage à 25%. Les travaux du SCOT en cours de révision ont défini de nouvelles orientations. Ces éléments ont été examinés et partagés lors de l'atelier Habitat du 1er juin 2018 et en bureau. Ainsi, la commune de Le Pontet serait concernée par un taux de rattrapage de 35% de LLS sur la totalité des nouveaux logements. De plus, les 2 seules OAP accueillant des LLS sont classées en 2AU. Il est opportun de rajouter dans le PADD, les objectifs de création de LLS en conventionnement et d'utiliser les outils nécessaires pour favoriser la création de LLS,
  - Sur les densités : Le Pontet fait partie du cœur urbain du SCoT. Le transport en commun (type Chrono Bus) va se développer les prochaines années. Les densités affichées pour les collectifs pourraient être supérieures au minimum avec du 70 logements/ha. Cette densité correspond à celle déjà réalisée notamment en renouvellement urbain sur la commune.
  - Sur les zones économiques : la commune a défini un seul et même zonage et règlement sur toutes les zones économiques : zone portuaire, zone industrielle, zone commerciale. Or, suite à l'adoption de la charte d'urbanisme commercial, il est préférable de flécher en priorité les commerces en densification de la zone commerciale Avignon Nord et d'éviter leur éparpillement au sein de zones à dominante industrielle ou productive. Le zonage doit différencier ces espaces.

La délibération est adoptée.

Vote du Comité :

- POUR : 26
- CONTRE : 0
- ABSTENTIONS : 2 (Monsieur Steve SOLER et Monsieur Frédéric MONIN)

Madame Anne-Sophie RIGAULT, suppléante de Monsieur Christian ROCCI, n'a pas pris part au vote.

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- 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 la présente notification.

Pour extrait conforme  
Le Président  
Christian RANDOULET

