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

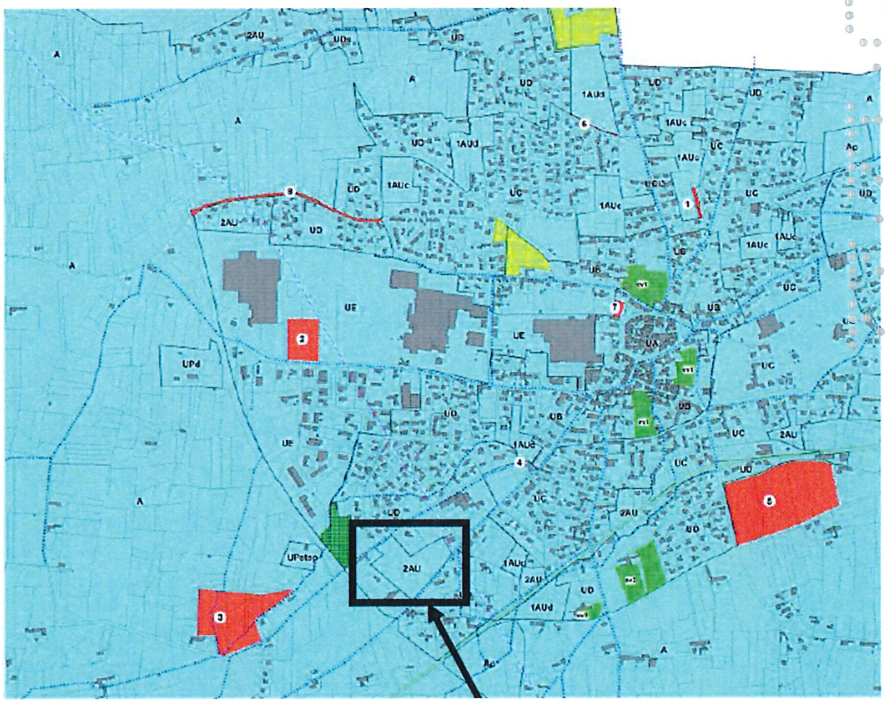
Annexe Délibération n°2022-24: Analyse technique de la compatibilité SCOT / demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation – Modification n°2 PLU Camaret sur Aigues

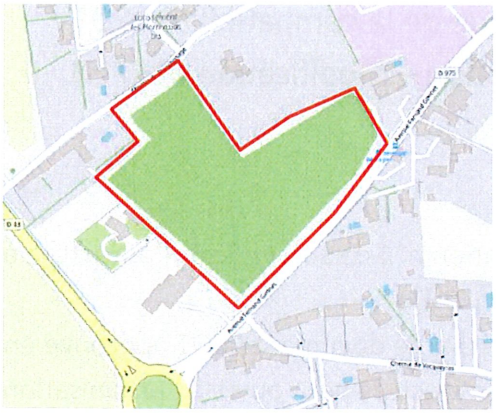
La commune de Camaret sur Aigues réalise une modification n°2 de son PLU sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée 2AU ainf de la passer en 1AUe
La commune de Camaret sur Aigues n'étant pas couverte par le document SCOT approuvé en 2011, elle a fait une demande de dérogation auprès de la Préfecture pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur. C'est dans ce cadre que Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon a été saisi par la Préfecture pour formuler son avis sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier.

Le contexte et les objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone

Le secteur concerné est situé au sein de l'espace urbanisé.

Au départ dédié à de l'habitat, sa vocation a dûe être repensée suite à la modification du Plan d'exposition aux Bruits (PEB) qui concerne la base aérienne militaire d'Orange Caritat qui rend impossible les constructions à vocation d'Habitat dans ce secteur.





Cette zone d'environ 2ha dispose d'une desserte importante du fait de la présence de plusieurs axes à proximité immédiate et de sa position en entrée de ville. Aujourd'hui, ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux (réseau électrique, gaz de ville, eau potable, assainissement) qui présentent une capacité suffisante et adaptée à son urbanisation.

L'intercommunalité Aygues Ouvèze en Provence, qui a la compétence du développement économique, souhaite implanter sur cette zone 2AU son nouveau siège d'une part, et des locaux voués à accueillir de l'activité économique d'autre part.

Aujourd'hui, il n'existe aucun foncier disponible sur le territoire intercommunal, que ce soit pour les besoins propres de la Communauté de communes ou pour le développement économique.

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

Orientations d'Aménagements et de Programmation de la zone concernée par la procédure

Périmètre de l'OAP

Destination des constructions

Implantation de locaux d'activités

Implantation d'un équipement public

Principes d'ordonnancement et composition paysagère

Ecrans visuels : aménagements paysagers

Espace vert à fonction de rétention

Arbres de hautes tiges à conserver

Arbres de hautes tiges à planter

Principes de liaisons et de circulation

Chaussée de circulation

Aire de retournement

Trottoir piétons/cycles

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

Analyse technique

SCoT		PLU	Observations
Ambition démographique – Habitat – Formes Urbaines	Respect de la classification des communes définies au SCoT	/	/
	Quantifier les besoins en logements	/	/
	Offrir plus de logements locatifs sociaux (LLS)	/	/
	Réinvestir les espaces urbains existants	Le secteur du projet est actuellement classé en 2AU dans le PLU approuvé et se situe au sein de l'espace urbanisé. L'objectif est de le classer en 1AUe pour qu'il puisse être urbanisé par de l'activité économique et des équipements publics	La localisation permet d'investir un secteur au sein de l'espace urbanisé et de limiter l'étalement urbain.
	Respecter le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG		
	Stopper l'urbanisation linéaire	/	/
	Respecter les objectifs de densités	/	/
Economie	Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCoT	Le projet de modification permet de créer une zone dédiée à de l'activité économique, ce qui jusqu'à présent n'existait pas sur le territoire communal.	L'implantation de la zone dans un secteur déjà urbanisé et sa fonction de zone économique et d'équipement permet de bien mailler le territoire local sur le foncier économique et garanti la possibilité d'ancrage d'artisan ou d'activités économiques sur le territoire.
	Tissu Mixte / Zone d'intérêt stratégique ou intercommunal /Zone locale Réserve foncière / Zone commerciale / centre-ville		
Mobilité et Déplacement	Organiser une mobilité durable / Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement	La localisation de la zone en zone urbaine proche de la RD43 et du rond-point rend facile son accès.	La zone est bien située pour l'accès en voiture. La notice pourrait mentionner également dans la partie diagnostic, la localisation de la zone par rapport au réseau de transport en commun et de modes de circulation douces.
	Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir	/	/
Environnement – Agriculture - Grand paysage	Protéger les espaces agricoles	Le secteur en zone urbanisée est actuellement situé sur une parcelle cultivée	La localisation du secteur en zone déjà urbanisée permet d'éviter un étalement urbain et une consommation foncière des ENAF en extension
	Protéger les espaces naturels		
	Protéger la charpente paysagère	Le secteur situé en zone urbanisée prévoit sur ses franges la création d'aménagement paysagers. Le règlement de la zone 1AUe est adapté en mentionnant ceci : « Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés commun représentant au moins 10% de la surface du terrain à aménager. Cette disposition ne	L'intégration paysagère et la protection de la trame verte et bleue sont des éléments pris en compte dans le projet, même si au niveau du règlement de la zone, il aurait pu être intéressant de conserver un pourcentage de réalisation d'espace planté commun.
	Protéger la trame verte et bleue		

		s'applique pas pour le secteur 1AUe. »	
	Intégrer les risques	/	/
	Prendre en compte la ressource en eau	/	/
Qualité urbaine	Réaliser des OAP	Une OAP a été réalisée sur ce projet	L'OAP, mériterait être complétée et approfondie sur plusieurs sujets : Sur la desserte et la question des mobilités, la connexion de la zone avec le réseau de transports en commun et mode doux aurait pu être mentionné. Les principes d'aménagement graphiques ou écrit ne mentionnent pas non plus les zones de stationnement et leurs localisations, ni comment sera géré la circulation à l'intérieur de la zone (pas de précision sur l'entrée pour le 2e accès vers l'équipement public.) De même, il serait nécessaire d'avoir une réflexion plus poussée sur la desserte de la zone, aujourd'hui prévue en « cul de sac » (avec aire de retournement), alors qu'une traversante aurait pu être envisagée reliant l'avenue Fernand Gonnet et le chemin du blanchissage. L'OAP fait figurer les informations de contexte de manière très succincte, sans mentionner la surface totale de la zone et avec un plan de localisation peu lisible
Consommation énergétique et les énergies renouvelables		Le projet ne mentionne pas d'éléments concernant la consommation énergétique et les énergies renouvelables ni dans l'OAP, ni dans le règlement.	Ces éléments pourraient être intégrés dans les principes d'aménagement de l'OAP dans une partie spécifique

Synthèse de l'avis

Analyse Technique

La localisation de la zone qui sera ouverte à l'urbanisation ainsi que la fonctionnalité prévue, pour de l'activité économique et un équipement public (siège de la CCAOP) répond aux objectifs du SCOT et permet également de répondre à un besoin sur le territoire en termes de foncier économique, tout en l'intégrant au tissu urbain existant. Cette ouverture à l'urbanisation amène à la réalisation d'une OAP qui permet de définir les grands principes d'aménagement souhaités sur cette zone mais qui néanmoins mériterait d'être complétée et approfondie sur plusieurs aspects :

- En précisant la surface totale de la zone
- Sur la question des circulations en réfléchissant à la mise en place d'une aire de retournement et en privilégiant une traversante (tant pour les voitures que les circulations douces) reliant l'avenue Fernand Gonnet et le chemin du blanchissage. Ou a minima en précisant pourquoi cela n'est pas possible dans la notice,
- Sur la desserte et la question des mobilités : la connexion de la zone avec le réseau de transports en commun et mode doux aurait pu être mentionné. De même, il serait intéressant que les principes d'aménagement graphiques ou écrit mentionnent les zones de stationnement et leurs localisations, ainsi que la gestion circulation à l'intérieur de la zone (pas de précision sur l'entrée pour le 2e accès vers l'équipement public.)

- En intégrant dans les principes d'aménagement écrit des éléments concernant la performance des bâtiments ou a minima l'utilisation d'énergies renouvelables.

Au regard de ces éléments, le SMBVA émet un avis favorable assorti des recommandations suivantes : Compléter et approfondir l'OAP sur les 4 points évoqués ci-dessus.