RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation



Vu pour être annexé à notre délibération
du 1er février 2022 approuvant le PLU
Le Maire Grégoire Souque

Morières
lès Avignon

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DIAGNOSTIC

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 6
1.1. Présentation de la commune de Morières-Lès-Avignon 6
1.1.1. Localisation 6
1.1.2. Historique 7
1.1.3. Intercommunalité 9
1.1.4. Planification intercommunale 12
1.2. Le milieu physique 16
1.2.1. Contexte topographique et géologique 16
1.2.2. Hydrographie 17
1.2.3. Les zones humides 20
1.2.4. Le climat et la qualité de l'air 20
1.2.5. Les risques naturels 22
1.2.6. Les risques technologiques 25
1.3. Environnement naturel 27
1.3.1. Les mesures réglementaires de protection de l'environnement 27
1.3.2. Les inventaires environnementaux 27
1.3.3. Les continuités écologiques – La trame verte et bleue 28
1.4. Les paysages 32
1.4.1. Le contexte intercommunal 32
1.4.2. L'approche structurelle : Les grandes caractéristiques et unités paysagères 35
1.4.3. L'approche visuelle : Les points de vue depuis les principaux axes de circulation 39
1.5. Structure urbaine et analyse du tissu bâti 45
1.5.1. Les typologies bâties 45
1.5.2. Les espaces publics 59
1.6. Mode d'occupation des sols et consommation foncière 63
1.6.1. La situation actuelle 63
1.6.2. La consommation foncière 64
1.7. Analyse du tissu bâti par îlots-type 66
1.8. Accessibilité et déplacements 75
1.8.1. Les infrastructures routières 75
1.8.2. Le trafic routier 76
1.8.3. Le stationnement 76
1.8.4. Les transports en commun 77
1.8.5. Les modes de déplacement doux 79
1.9. Réseaux et déchets 80
1.9.1. Les réseaux 80
1.9.2. Le traitement des déchets 81
II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 82
2.1. Démographie 82
2.1.1. L'évolution du nombre d'habitants 82
2.1.2. La structure par âges 84
2.1.3. Les ménages 84

2.2. Les logements 86
2.2.1. Evolution et structure du parc de logements 86
2.2.2. Les caractéristiques des résidences principales 87
2.2.3. Construction de logements 89
2.2.4. Le logement social 90
2.3. Les équipements 91
2.4. Les activités économiques 93
2.4.1. Caractéristiques de la population active 93
2.4.2. Caractéristiques de l'emploi et des activités 94
2.4.3. Les flux : constructions de locaux 97

CHAPITRE II - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

I. IDENTIFICATION DES BESOINS 100
1.1. L'habitat et la démographie 100
1.2. Les activités économiques 101
1.3. Les équipements 101
1.4. L'environnement 102

II. DEFINITION DES OBJECTIFS 103
2.1. Concilier dynamique démographique et préservation du cadre de vie 103
2.2. Maintenir une activité économique diversifiée 104
2.3. Préserver et valoriser l'environnement naturel 105
III. COMPATIBILITE DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE 106
3.1. Objectif d'équilibre 106
3.2. Objectif de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat 107
3.3. Objectif de préservation 108
IV. PERSPECTIVES D'EVOLUTION 110
4.1. L'habitat 110
4.2. La démographie 110
4.3. Les équipements 111
4.4. Les activités économiques 111
4.5. L'environnement et le patrimoine 111

CHAPITRE III - DISPOSITIONS DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DE PLANIFICATION

I. CARACTERES GENERAUX DES ZONES 114
1.1. Les zones urbaines (U) 114
1.3. Les zones à urbaniser ouvertes (1AU) 133
1.4. La zone agricole (A) 134
1.5. La zone naturelle (N) 136
II. COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME 138
III. PROGRAMME D'EQUIPEMENTS 139
IV. ESPACE BOISE CLASSE ET LOI PAYSAGE 141
4.1. Les espaces boisés classés 141
4.2. Les éléments naturels et bâtis protégés au titre de la Loi Paysage 141

CHAPITRE IV - RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL

I. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME 143
II. PLANIFICATION SUPRACOMMUNALE 158
2.1. Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon 158
2.3. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Equilibre des Territoires de la région PACA 161
III. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 165
IV. AUTRES PRESCRIPTIONS 167
4.1. Archéologie 167
4.2. Risques naturels et technologiques 168
4.3. Bruit 168

CHAPITRE V - INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

I. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE 171
II. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES 172
III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT BATI 172
IV. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES 173
V. INCIDENCES SUR LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE 173

CHAPITRE VI - INDICATEURS DE SUIVI..... 174

CHAPITRE VII - SUPERFICIES

I. SUPERFICIES DU PRESENT PLU 176
II. EVOLUTION DES SUPERFICIES PLU 2012 / PLU REVISE 177

Chapitre I :

DIAGNOSTIC

Etat initial du site et de l'environnement

Diagnostic socio-économique

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Présentation de la commune de Morières-Lès-Avignon

1.1.1. Localisation

La commune de Morières-Lès-Avignon se situe en limite Sud-Ouest du Vaucluse, à proximité des départements du Gard et des Bouches-du-Rhône, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Son territoire couvre une superficie de 10,35 km^2 et comptait 8 916 habitants au 1er janvier 2019 et probablement 9 500 fin 2021, avec une densité de 839,6 habitants au km^2.

Elle jouxte les communes d'Avignon à l'Ouest et au Sud, de Caumont-sur-Durance à l'extrême Sud-Est, de Châteauneuf-de-Gadagne à l'Est, de Saint-Saturnin-Lès-Avignon et de Vedène au Nord. Elle appartient ainsi à l'arrondissement d'Avignon et au canton d'Avignon-3.



Par voie routière, la commune est située à une distance d'environ 8 km du centre-ville d'Avignon et a été identifiée par le SCoT du Bassin de vie d'Avignon, approuvé en 2011, comme faisant partie du coeur urbain de l'agglomération avignonnaise. Avec Nîmes et Montpellier à 50 et 100 km au Sud-Ouest, et le pôle d'Aix-Marseille à 100 km au Sud-Est, Morières-Lès-Avignon bénéficie d'une situation privilégiée, au point de rencontre de deux axes de communication européen majeurs, l'axe Nord-Sud de la vallée du Rhône et l'arc méditerranéen Est-Ouest.

La commune bénéficie d'une très bonne accessibilité routière et autoroutière puisqu'elle est traversée par l'autoroute A7 qui la dessert en deux points, au Nord au niveau de Vedène et au Sud à proximité immédiate de l'aéroport et d'Agroparc. La voie ferrée et la gare TER viennent compléter l'offre interrégionale de transports.

1.1.2. Historique

(Source : Morières à travers les siècles de Anne-Marie de COCKBORNE ; Morières, Cartes postales et photos anciennes de Jean-Paul Savouret)

Morières situé à quelques lieues d'Avignon, était sous l'ancien régime un bourg de cette ville et se trouvait donc en territoire pontifical. Cependant, ce bourg appartenait à un seigneur qui percevait des droits seigneuriaux, et cela jusqu'au début du 16ème siècle. Le dernier seigneur fut Pons d'Astouaud.

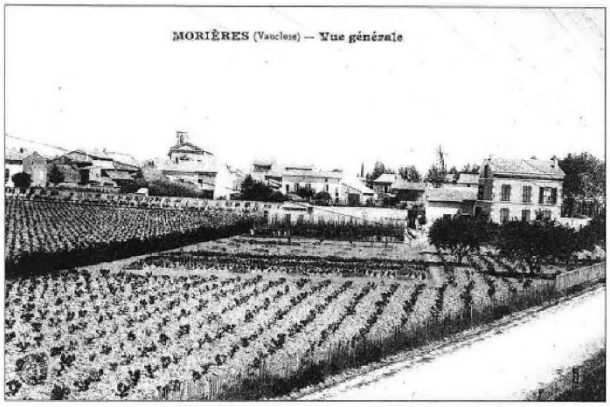
Le 26 messidor an 2 (14 juillet 1794) la communauté de Morières fut détachée d'Avignon et érigée en commune. Avignon fit appel et Morières réintégra le terroir d'Avignon le 11 fructidor an 2. Par arrêté préfectoral du 23 juillet 1870, Morières redevint définitivement commune.

Le décret du 11 décembre 1918, lui donna l'appellation officielle de Morières-Lès-Avignon.

Les photos réunies ci-dessous permettent de dresser un portrait de la commune du XIXème siècle au début du XXème siècle.



- Morières, au pied de la colline, côteaux bien exposés. Le village autour de l'église et son extension aux bourgades.



- Vignes et jardins autour du village. Aujourd'hui : le Lotirama.



- La mairie, symbole de la République et de "l'érection de Morières en commune distincte d'Avignon", le 23 juillet 1870.



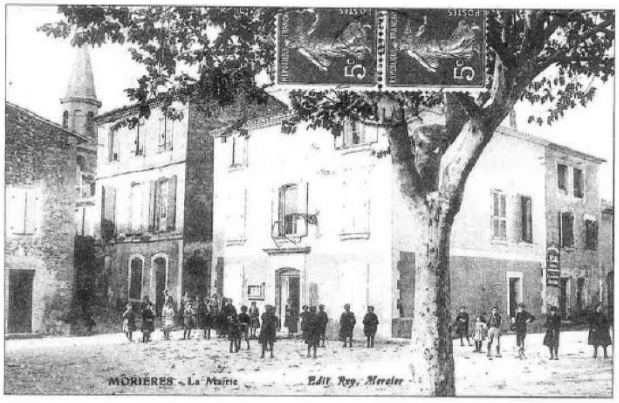
- Autre vue prise du talus SNCF. On distingue au loin l'ancienne horloge et son drapeau.



- Le marché aux raisins. Les raisins de table, richesse de Morières.



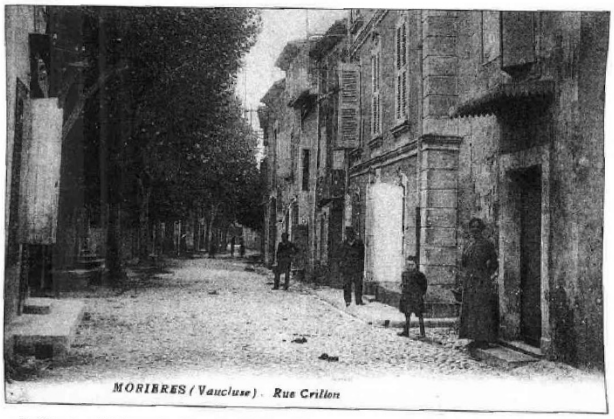
- L'avenue de la gare. Une des rues les plus larges et élégantes de Morières. Tous fixent l'objectif.



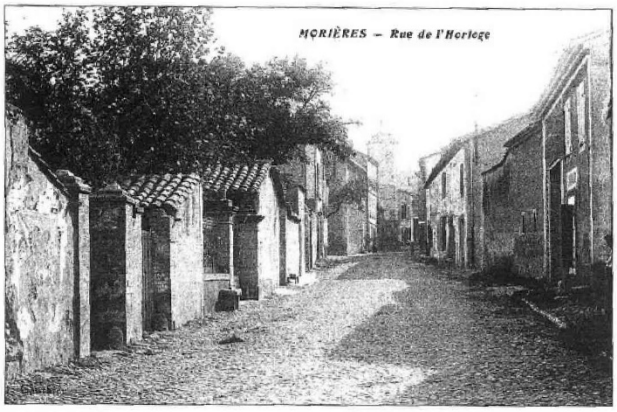
- La place de l'ancienne mairie : le cœur du village. Toutes ces maisons ont disparu. Actuellement : les H.L.M. Jean Charles Alliaud.



- L'église



- Belle rue Crillon. Le duc de Crillon fit percer un canal entre 1775 et 1779, qui permit l'irrigation et la fertilisation des prairies environnantes.



- L'horloge ferme parfaitement la perspective de la rue.



- La gare, bien placée dans le village. Son esplanade bordée de platanes volontaires.

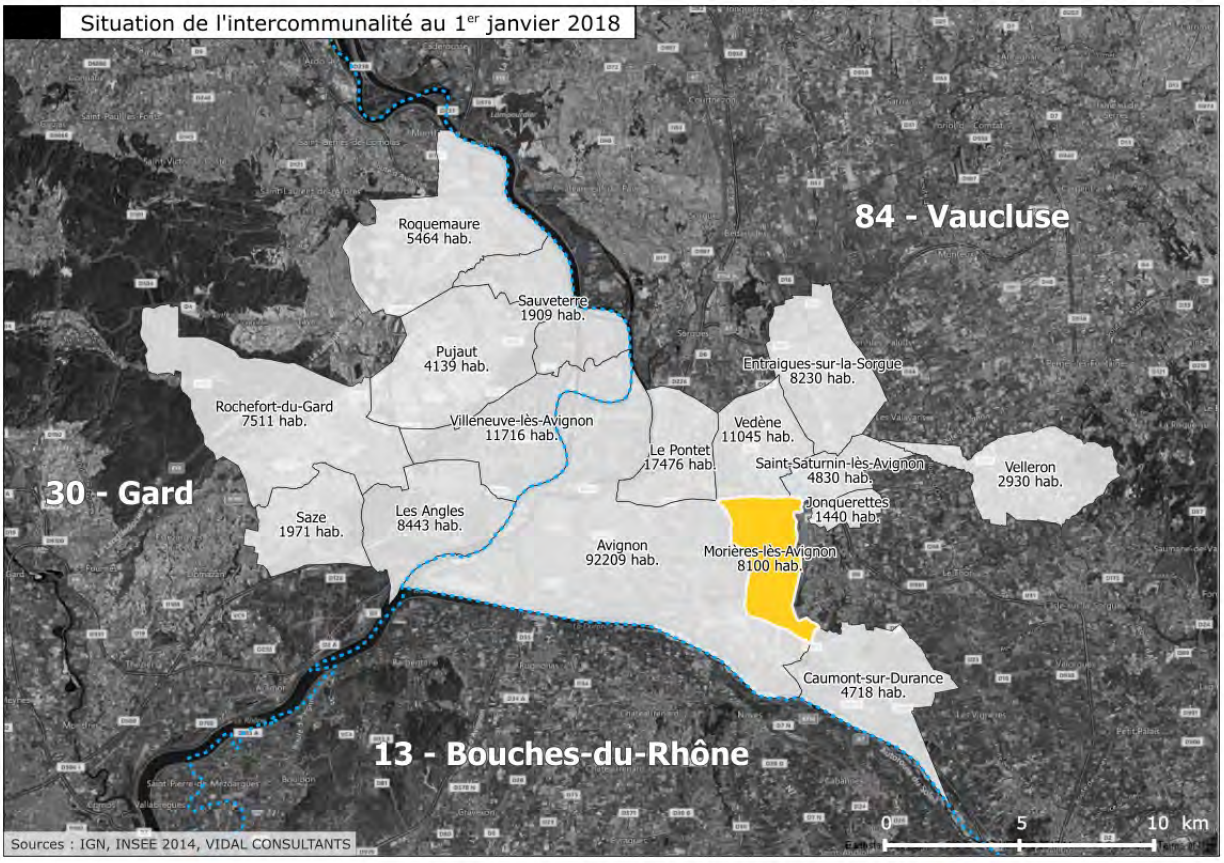


- Tout Morières est là pour la photo, devant la palissade du "château" des de Blanchetti (actuelle école maternelle Agricol Perdiguier).

1.1.3. Intercommunalité

Morières-lès-Avignon fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, créée en 2001, suite à la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, et regroupant alors 8 communes : Avignon, Caumont-sur-Durance, Jonquerettes, Le Pontet, Morières-Lès-Avignon, Saint-Saturnin-Lès-Avignon, Vedène et Villeneuve-Lez-Avignon.

Suite à l'adhésion de 8 communes voisines au cours des années 2003, 2004, 2009, 2014 et 2017, la Communauté d'Agglomération compte aujourd'hui 16 communes membres, représentant une superficie de 306,84 km^2 pour une population totale de 192 785 habitants (INSEE 2018). L'une des particularités de cette structure intercommunale est qu'elle regroupe des communes du Vaucluse (9) et du Gard (7), comme présenté sur la carte ci-dessous.



Elle exerce les compétences suivantes :

COMPETENCES OBLIGATOIRES	DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	• Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 • Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire • Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire • Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme
	AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE	• Schéma directeur et schéma de secteur • Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire

		• Organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, sous réserve des dispositions de l'article 46 de cette loi
	EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	• Programme local de l'habitat • Politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt communautaire et action, par opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées • Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire
	POLITIQUE DE LA VILLE DANS LA COMMUNAUTE	• Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire • Dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance
	GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET PREVENTION DES INONDATIONS	
	ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	• Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil
	COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS DES MENAGES ET DECHETS ASSIMILES	
COMPETENCES OPTIONELLES	VOIRIE	• Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire • Création ou aménagement et gestion de parc de stationnement d'intérêt communautaire
	EAU ET ASSAINISSEMENT	
	AMENAGEMENT, ENTRETIEN ET GESTION DES EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS	
COMPETENCES FACULTATIVES	EN MATIERE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	<u>Actions générales en matière d'environnement :</u> • Actions de sensibilisation et de communication sur l'environnement, • Actions de mise en valeur et protection de sites présentant un intérêt écologique, • Coordination d'outils de surveillance de la radioactivité et de l'air, • Gestion des canaux, sorgues et roubines dans le cadre des associations syndicales, des syndicats existants ou à créer, • Harmonisation du zonage et de la réglementation des espaces publicitaires. <u>Lutte contre la pollution des eaux et de l'air :</u> • Plans d'exposition aux risques, • Analyse, connaissance et suivi de la ressource en eau : mise en œuvre de la connexion des réseaux
	CONSTRUCTION, AMENAGEMENT, GESTION DE BATIMENTS POUR L'ACCUEIL	• Police, gendarmerie, incendie, services administratifs et techniques intercommunaux

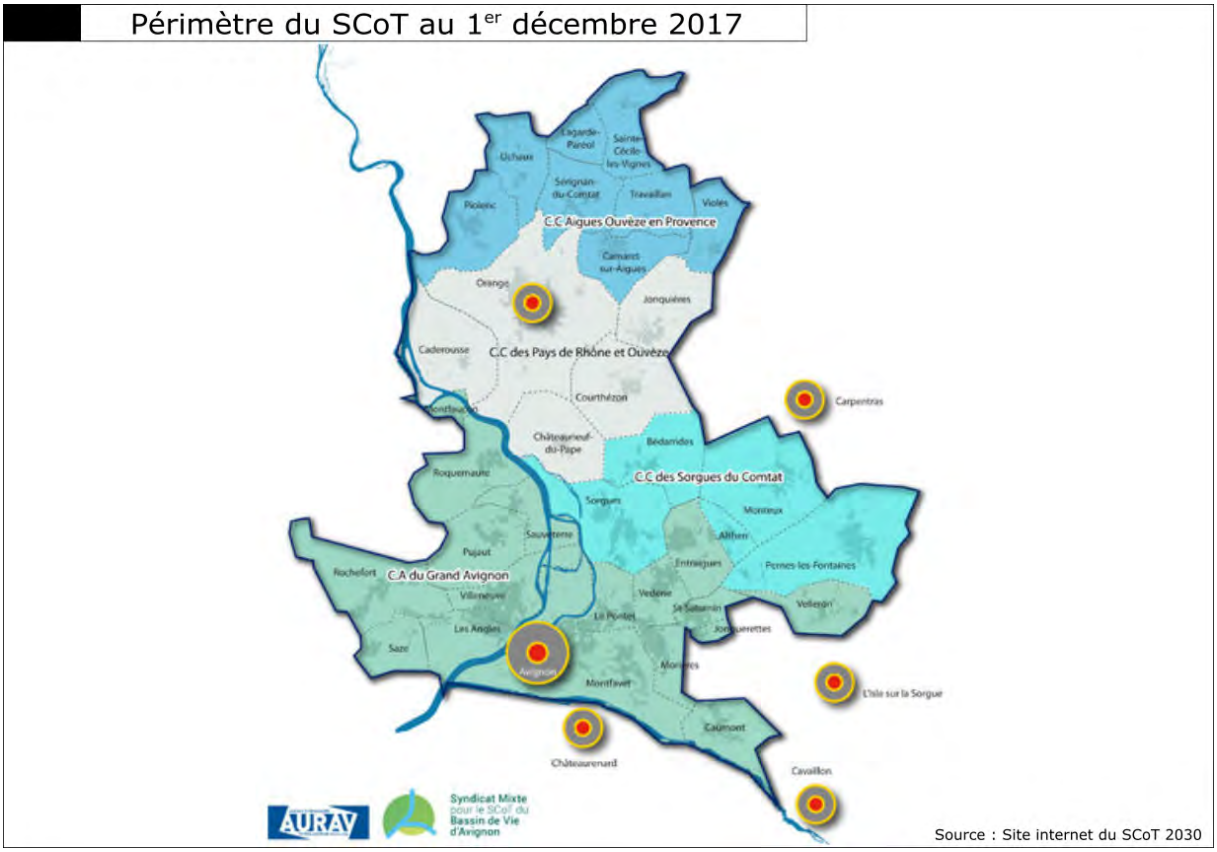
	DES SERVICES PUBLICS :	
	CONSTRUCTION, GESTION ET ENTRETIEN DES INSTALLATIONS ET RESEAUX DE COLLECTE ET DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES.	
	CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES EN VUE D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT COMMUNAUTAIRES.	
	CREATION DE LA PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DES VOIRIES ET RESEAUX PUBLICS	
	INSTALLATION, AMENAGEMENT, GESTION, ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES ABRIS DES STATIONS DE TRANSPORTS URBAINS ET DE LEURS ACCESSOIRES	

1.1.4. Planification intercommunale

- ***Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin de Vie d'Avignon***

Approuvé le 16 décembre 2011, le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon a identifié les grands défis et objectifs de l'agglomération avignonnaise, et finalement les orientations à suivre, à l'horizon 2020.

La réflexion ayant été engagée dès 2000, un premier périmètre regroupant 4 intercommunalités (Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, Communauté de Communes du Pays de Rhône et Ouvèze, Communauté de Communes des Sorgues du Comtat, Communauté de Communes des Côtes du Rhône Gardoises), soit un total de 26 communes, a été fixé en 2003. Suite à l'adhésion depuis 2012 de plusieurs communes voisines et de la Communauté de Communes d'Aygues-Ouvèze, ainsi que de la dissolution de la Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise, le périmètre actuel regroupe 35 communes, à cheval sur les départements du Vaucluse et du Gard et des Régions PACA et Occitanie. Il s'étend sur 775,03 km2 et représente 312 011 habitants (INSEE 2014).



Afin d'adapter le projet à cet élargissement, à l'apparition de nouveaux enjeux ainsi qu'aux évolutions réglementaires (Loi Grenelle II, Loi ALUR), les élus ont décidé d'engager la révision du SCoT le 1er juillet 2013. Avec la volonté de proposer un outil de planification à l'horizon 2030, les objectifs poursuivis sont :

- Définir la trame verte et bleue
- Élaborer le volet « urbanisme commercial »
- Renforcement du volet Articuler urbanisme/déplacement
- Analyser la consommation foncière et afficher des objectifs de limitation de consommation d'espace
- Définir des objectifs de Logements Locatifs Sociaux

En attendant l'approbation de ce nouveau document, le SCoT 2020 du Bassin de Vie d'Avignon a identifié, via son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), 4 grands défis à relever pour l'agglomération avignonnaise, déclinés en 10 objectifs.

DEFI 1 : Tirer parti du positionnement stratégique du grand bassin de vie d'Avignon dans le contexte régional

DEFI 2 : Maintenir une attractivité productive, durable et maîtrisée

- Objectif 1 : Renforcer les atouts concurrentiels du tissu économique
- Objectif 2 : Construire une attractivité résidentielle réaliste, adaptée et diversifié
- Objectif 3 : Organiser une mobilité durable

DEFI 3 : Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace : établir un « contrat foncier » durable

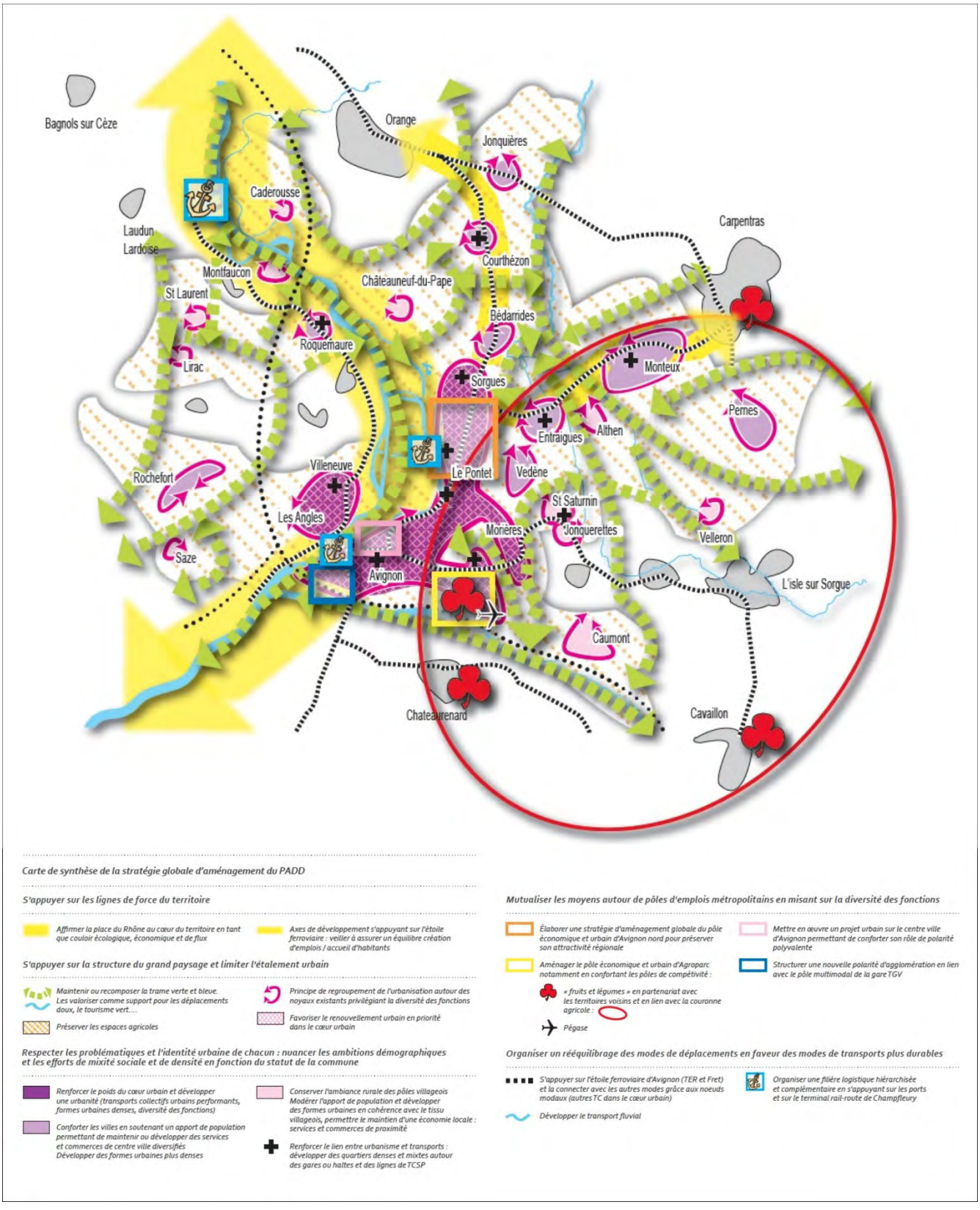
- Objectif 4 : Se donner les moyens d'une extension mesurée de l'urbanisation
- Objectif 5 : Protéger les espaces agricoles, naturels et paysagers

DEFI 4 : Promouvoir un urbanisme innovant et intégré

- Objectif 6 : Apaiser et revaloriser le rapport entre le territoire et les risques
- Objectif 7 : Développer un urbanisme en adéquation avec la préservation et la gestion durable de la ressource en eau du territoire
- Objectif 8 : Développer des espaces urbains plurifonctionnels
- Objectif 9 : Favoriser la qualité urbaine
- Objectif 10 : Réduire la consommation énergétique et la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles

La carte suivante, issue du P.A.D.D. du SCoT, synthétise les différents objectifs fixés et illustre la stratégie globale adoptée à l'échelle du territoire.
Aussi, la commune de Morières-Lès-Avignon, qui appartient au cœur urbain de l'agglomération du Grand Avignon, est directement concernée par les axes suivants :

- Renforcer le poids du cœur urbain et développer une urbanité
- Favoriser le renouvellement urbain en priorité dans le cœur urbain
- Regrouper l'urbanisation autour des noyaux existants privilégiant la diversité des fonctions
- Maintenir ou recomposer la trame verte et bleue. La valoriser comme support pour les déplacements doux, le tourisme vert, etc.
- Préserver les espaces agricoles
- Aménager le pôle économique et urbain d'Agroparc (situé à la limite Sud-Ouest de la commune) notamment en confortant les pôles de compétitivité « fruits et légumes », avec les territoires voisins et en lien avec la couronne agricole, et Pégase (pôle aéronautique)
- S'appuyer sur l'étoile ferroviaire d'Avignon et la connecter avec les autres modes grâce aux nœuds modaux.


Bagnols sur Cèze
Orange
Jonquières
Caderousse
Laudun
Lardoise
Carpentras
Courthézon
Montfaucon
Châteauneuf-du-Pape
St Laurent
Bédarrides
Roquemaure
Monteux
Lirac
Sorgues
Pernes
Entraigues
Althen
Le Pontet
Vedène
Villeneuve
Rochefort
St Saturnin
Les Angles
Monières
Jonquerettes
Velleron
Saze
Avignon
L'isle sur Sorgue
Caumont
Chateaurenard
Cavaillon
Carte de synthèse de la stratégie globale d'aménagement du PADD
S'appuyer sur les lignes de force du territoire
Affirmer la place du Rhône au cœur du territoire en tant que couloir écologique, économique et de flux
Axes de développement s'appuyant sur l'étoile ferroviaire : veiller à assurer un équilibre création d'emplois / accueil d'habitants
S'appuyer sur la structure du grand paysage et limiter l'étalement urbain
Maintenir ou recomposer la trame verte et bleue. Les valoriser comme support pour les déplacements doux, le tourisme vert....
Principe de regroupement de l'urbanisation autour des noyaux existants privilégiant la diversité des fonctions
Préserver les espaces agricoles
Favoriser le renouvellement urbain en priorité dans le cœur urbain
Respecter les problématiques et l'identité urbaine de chacun : nuancer les ambitions démographiques et les efforts de mixité sociale et de densité en fonction du statut de la commune
Renforcer le poids du cœur urbain et développer une urbanité (transports collectifs urbains performants, formes urbaines denses, diversité des fonctions)
Conforter les villes en soutenant un apport de population permettant de maintenir ou développer des services et commerces de centre ville diversifiés
Développer des formes urbaines plus denses
Conserver l'ambiance rurale des pôles villageois
Modérer l'apport de population et développer des formes urbaines en cohérence avec le tissu villageois, permettre le maintien d'une économie locale : services et commerces de proximité
Renforcer le lien entre urbanisme et transports : développer des quartiers denses et mixtes autour des gares ou haltes et des lignes de TCSP
Mutualiser les moyens autour de pôles d'emplois métropolitains en misant sur la diversité des fonctions
Élaborer une stratégie d'aménagement globale du pôle économique et urbain d'Avignon nord pour préserver son attractivité régionale
Mettre en œuvre un projet urbain sur le centre ville d'Avignon permettant de conforter son rôle de polarité polyvalente
Aménager le pôle économique et urbain d'Agroparc notamment en confortant les pôles de compétivité :
Structurer une nouvelle polarité d'agglomération en lien avec le pôle multimodal de la gare TGV
« fruits et légumes » en partenariat avec les territoires voisins et en lien avec la couronne agricole :
Pégase
Organiser un rééquilibrage des modes de déplacements en faveur des modes de transports plus durables
S'appuyer sur l'étoile ferroviaire d'Avignon (TER et Fret) et la connecter avec les autres modes grâce aux noeuds modaux (autres TC dans le cœur urbain)
Organiser une filière logistique hiérarchisée et complémentaire en s'appuyant sur les ports et sur le terminal rail-route de Champfleury
Développer le transport fluvial

- ***Le Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon***

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, dotée de la compétence "équilibre social de l'habitat", s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat dès 2004.

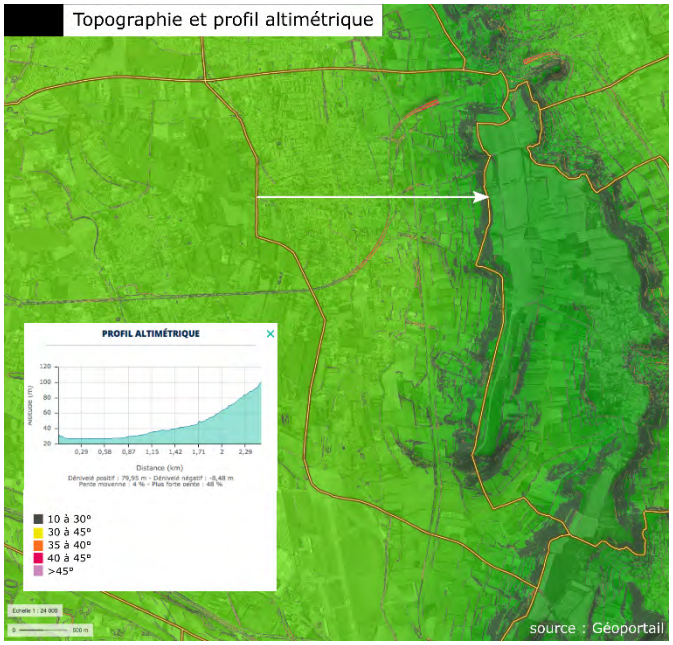
Le 3ème PLH est en vigueur depuis son adoption le 22 février 2021.

1.2. Le milieu physique

1.2.1. Contexte topographique et géologique

(Source : Géoportail, BRGM, Infoterre)

Située en limite Est du couloir rhodanien, et bordée au Sud par la vallée de la Durance, la commune de Morières-Lès-Avignon bénéficie du relief et de la géologie caractéristique de la plaine comtadine.



Ancien marécage, aujourd'hui drainé, la plaine comtadine est composée de terres limoneuses, riches et favorables à l'agriculture. Au fil du temps, elle a été façonnée par l'homme et présente ainsi une trame relativement dense de haies brise-vent et de canaux d'irrigation.

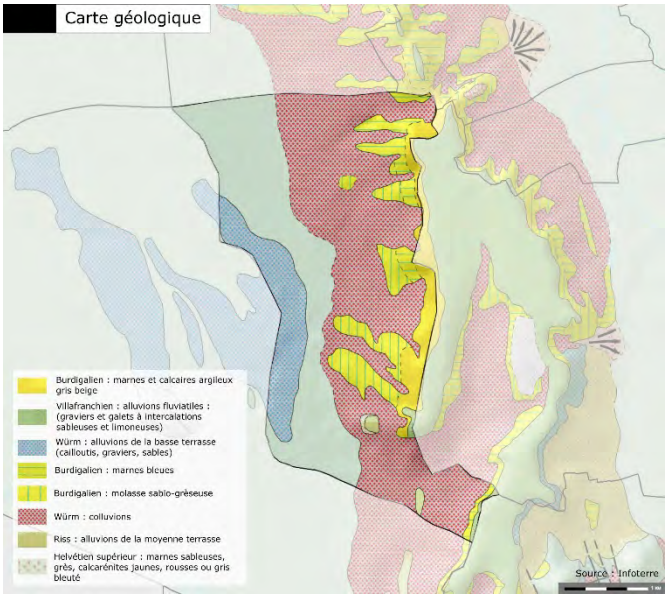
On distingue deux grandes entités :

- La plaine comtadine

La partie Ouest de la commune, jusqu'à l'autoroute A7, est caractéristique de l'entité paysagère de la plaine comtadine dans laquelle elle s'inscrit. Constituée de sédiments tertiaires recouverts d'alluvions récentes, notamment à l'Ouest, en se rapprochant du Rhône, la plaine jouit d'une très faible déclivité Est-Ouest. Le point bas s'établit ainsi à environ 25 mètres sur la partie Ouest de la commune pour atteindre à peu près 50 mètres au niveau de l'autoroute, à l'Est.

Espace communal historiquement très habité, la quasi-totalité du secteur situé au Nord de la voie ferrée est urbanisé. On y trouve le centre ancien et les lotissements de la deuxième moitié de XXème siècle.

Au sud de la voie ferré, l'urbanisation est plus diffuse - on y trouve la zone d'activités des Moutes-Basses - jusqu'au niveau du golf. Ce dernier côtoie des espaces agricoles essentiellement viticoles.



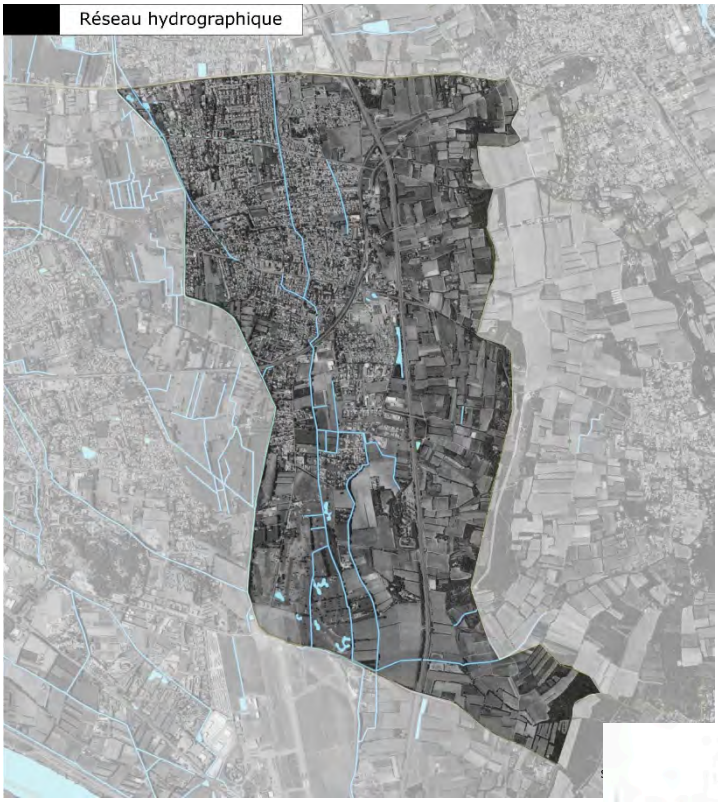
- Les coteaux du plateau de Gadagne

A l'Est de l'autoroute A7 s'étire du Nord au Sud les piémonts du plateau de Gadagne, massif rocheux de calcaire urgonien qui culmine aux environs de 110 mètres aux extrémités Est de la commune. Constitué de marnes et de calcaires argileux, abondant dans les chaînes pré-alpines et le Sud-Est de la France, le plateau est recouvert d'alluvions fluviatiles anciennes du Rhône et présente également un sol riche pour l'agriculture.

La viticulture est ainsi omniprésente et offre un paysage bocager caractéristique dans un relief collinaire, en pente relativement douce.

1.2.2. Hydrographie

(Source : Gest'Eau, Géoportail, Schéma d'Aménagement hydraulique de la Roubine de Morières-Cassagne)



La commune est traversée par la roubine de Morières-Cassagne ainsi que par plusieurs canaux, dont le principal est le canal de Crillon, initialement destinés à irriguer les zones de cultures avoisinantes. Ces deux cours d'eau traversent le territoire communal du Nord au Sud, en passant par la zone urbaine.

D'une longueur d'environ 12 km, la Roubine de Morières-Cassagne draine un bassin versant de 27 km2 pour finalement se jeter dans le Rhône. Elle traverse les communes de Morières, de Vedène et du Pontet.

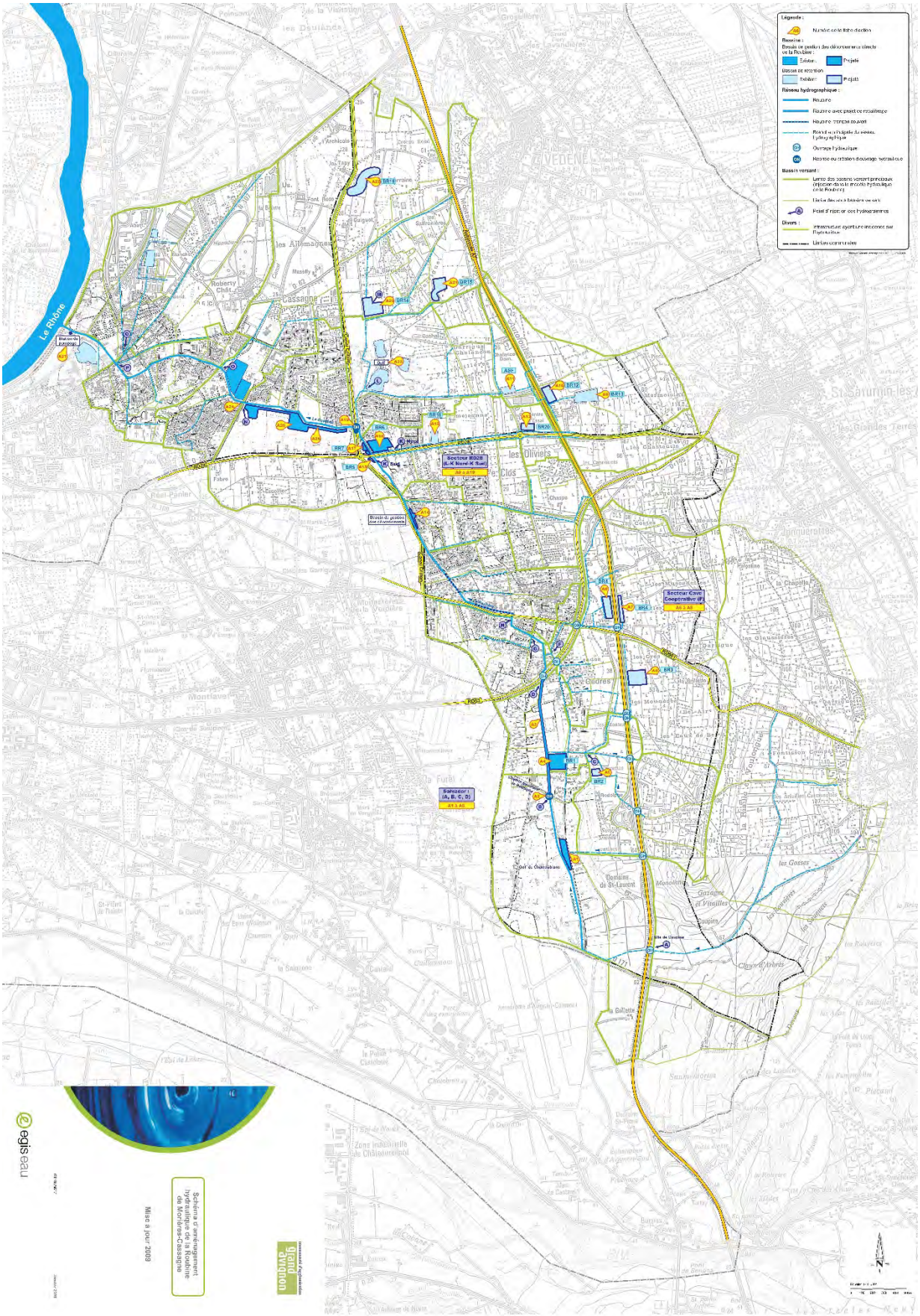
Présentant des périodes d'étiage prononcées, elle peut cependant provoquer de fortes inondations lors d'événements pluvieux intenses.

Les spécificités topographiques du territoire (faible pente), cumulées à la forte imperméabilisation des zones qu'elle traverse, limitent en effet l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales. Afin de limiter ce risque d'inondations, l'exutoire vers le Rhône est équipé d'une importante station de pompage et des travaux d'aménagement sont réalisés depuis 2004 suite à la mise en place d'un schéma d'aménagement hydraulique validé en 2004 et actualisé en 2020 (cf. carte en page suivante) ; aucun Plan de Prévention des Risques Inondations n'a été prescrit par ailleurs (cf. Les risques naturels).

Plusieurs aménagements (bassin de gestion ou de rétention, ouvrage hydraulique) sont ainsi prévus sur le territoire communal et devront être pris en compte.

Carte générale du bassin versant
de la Roubine de Morières-Cassagne

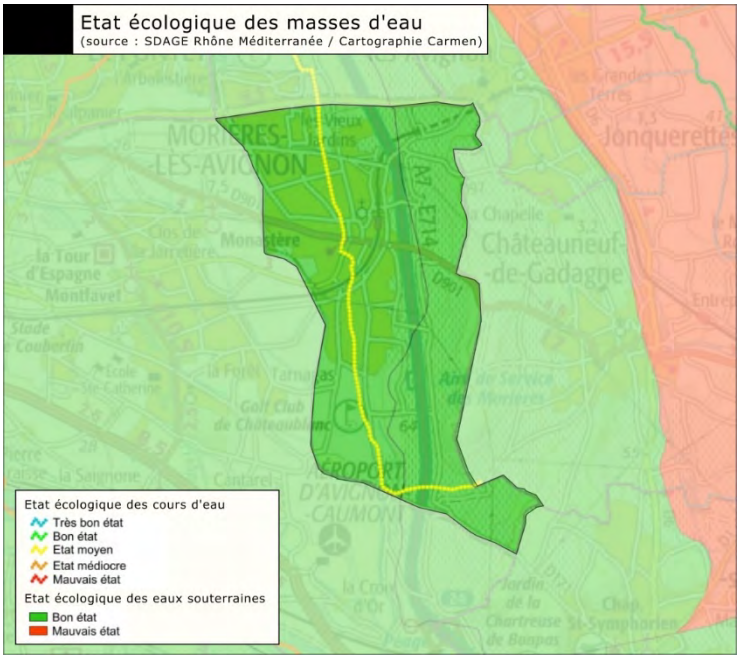



Le Rhône
Cassagne
les Allemagnes
les Oliviers
Cadres
Montlaver
Schéma d'aménagement hydraulique de Morières-Cassagne
Mise à jour 2009

Par ailleurs, la commune de Morières-Lès-Avignon est comprise dans le périmètre du SDAGE Rhône-Méditerranée, qui constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

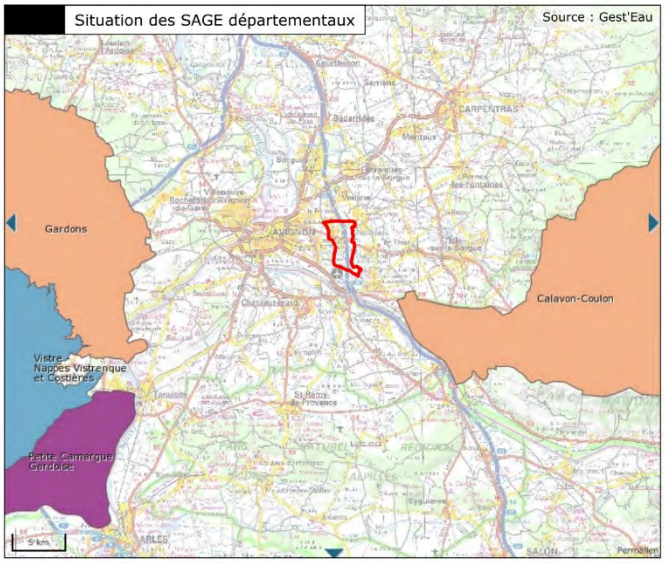
La Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau impose la révision du SDAGE pour intégrer ces nouvelles exigences et notamment les objectifs de bon état des milieux aquatiques à l'horizon 2021. Le SDAGE 2016-2021 a été approuvé le 20 novembre 2015 ; il devra ensuite être révisé tous les 6 ans.

Son élaboration a donc été l'occasion d'évaluer la qualité écologique et chimique des différentes masses d'eau. La carte ci-contre permet ainsi de constater le bon état des eaux souterraines et l'état écologique moyen du seul cours d'eau identifié dans le cadre du SDAGE la roubine de Morières-Cassagne :



L'objectif de bon état écologique a cependant été reporté à 2027 en raison de fortes contraintes techniques. Le bon état chimique devait quant à lui être atteint en 2015 mais aucune donnée actualisée n'est disponible.

A l'échelle locale, un document ayant une réglementation plus fine de gestion des eaux peut être mis en place : le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le SDAGE avait d'ailleurs identifié des territoires prioritaires, dont la commune ne fait pas partie. Elle n'est donc pas comprise dans le périmètre d'un SAGE à ce jour.



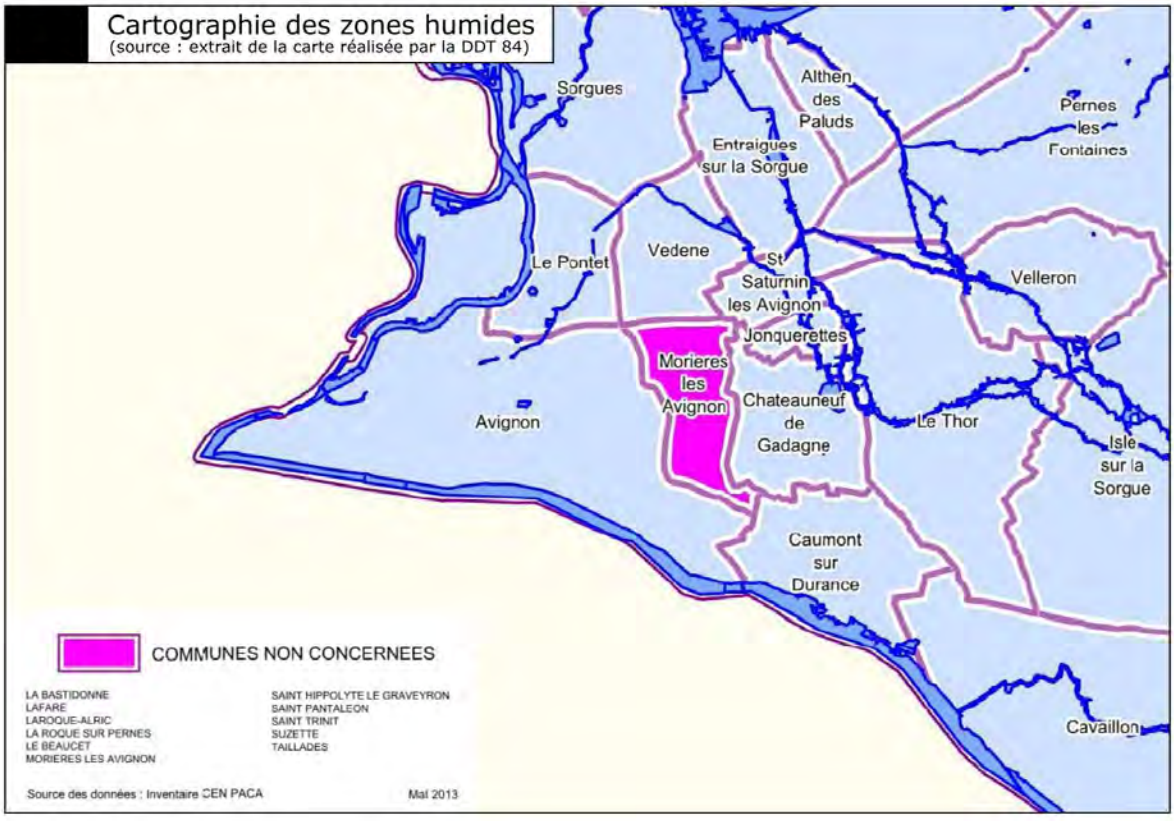
1.2.3. Les zones humides

(Sources : Agrocampus Ouest et INRA, DREAL PACA)

Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Elles constituent un patrimoine naturel caractérisé par une grande diversité biologique qui contribue à une gestion équilibrée de la ressource en eau. De par leurs fonctions, elles participent à l'atteinte du bon état des masses d'eau.

La définition d'une zone humide figure dans l'article L 211-1 du Code de l'Environnement : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »..

Afin d'acquérir une connaissance précise des enjeux locaux, un inventaire a été mené par le CEN PACA (Conservatoire d'Espaces Naturels) à l'échelle du département du Vaucluse en 2012-2013. Cette étude a permis de démontrer que le territoire communal n'est pas concerné par des zones humides.



1.2.4. Le climat et la qualité de l'air

a. Le climat

(Source : Météofrance)

La commune est située dans la zone d'influence du climat méditerranéen. Les pluies sont rares et souvent violentes. Le vent (mistral) souffle plus de 250 jours par an, du Nord/Nord-Ouest vers le Sud/Sud-Est. Les étés sont chauds et secs. A l'automne, les orages sont fréquents avec des phénomènes de type "Cévenole".

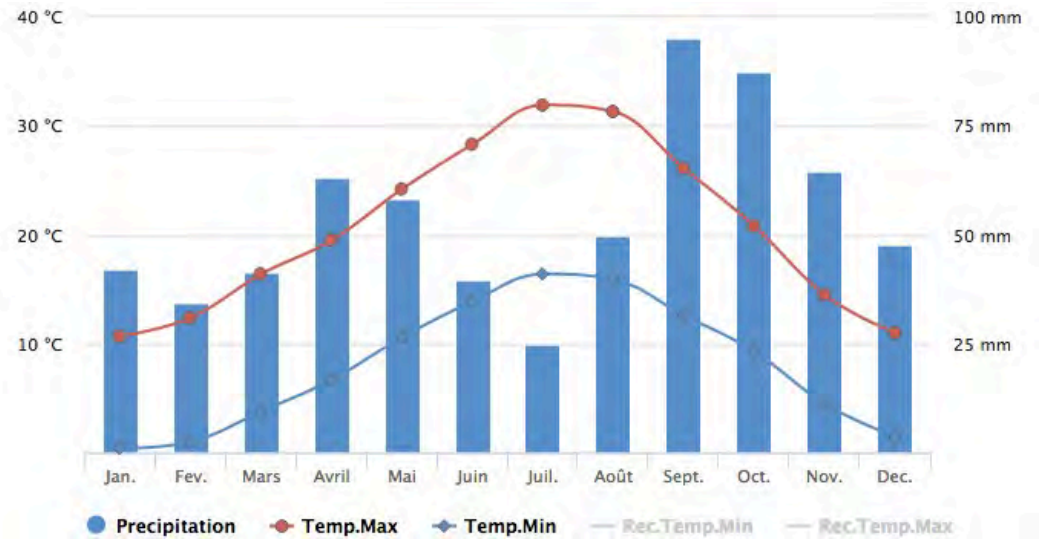
La station de mesure la plus proche est située à Carpentras.

- ***Température***

Sur la période 1981-2010, la température normale mensuelle s'étend de +0,4°C au mois de janvier à +31,9°C au mois de juillet. Sur l'année 2017, elle a variée de –1,4°C au mois de janvier à +33,8°C au mois d'août.

- ***Pluviométrie***

Entre 1981 et 2010, le cumul annuel moyen du nombre de jours avec précipitations (>1mm) est de 65,7, avec une hauteur des précipitations moyenne de 648,2mm. L'année 2017 a été particulièrement sèche avec 57 jours de précipitations pour un total de 379,2mm. Les extrêmes ont été relevés en 1967 avec 317,8mm et en 2002 avec 996,6mm. La commune et l'agglomération d'Avignon avaient d'ailleurs connu de fortes inondations cette année.



b. La qualité de l'air

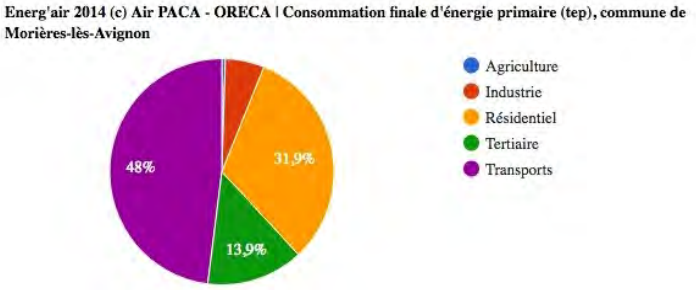
(Sources : SRCAE PACA, Air PACA)

Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) de Provence-Alpes-Côte-d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral le 17/07/2013. Il fixe à l'horizon 2020 et 2050 les orientations permettant de réduire la consommation d'énergie par secteur et les objectifs régionaux en matière de maîtrise et de récupération d'énergie, ainsi que de production d'énergie renouvelable.

Les objectifs du SRCAE PACA sont listés dans le tableau ci-dessous.

Objectifs du SRCAE	Référence (2007)	2015	2020	2030
Consommation finale d'énergie	13.8 Mtep	-	-13%	-25%
Consommation d'énergie par habitant	2.7 tep	-	-20%	-33%
Émissions de gaz à effet de serre (GES)	47.7 Mteq CO_2	-	-20%	-35%
Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	10%	-	20%	30%
Émissions d'oxydes d'azote (NOx)	123 000 tonnes	-	-40%	
Émissions de particules fines (PM 2,5)	15 000 tonnes	-30%		

Selon les données d'Air PACA sur la qualité de l'air, les émissions qui génèrent le plus de pollutions sur la commune sont relatives aux transports (48%), au domaine résidentiel (31,9%) et dans une moindre mesure les activités tertiaires (13,9%).



Les données d'Atmosud localisent les sources principales de polluants athmosphériques à proximité de l'autoroute A7 et de la RD28.

1.2.5. Les risques naturels

(Sources : BRGM, prim.net, Géorisques, DDT Vaucluse)

- **Les arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles**

5 arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles ont concerné la commune de Morières-lès-Avignon.

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
84PREF19920046	21/09/1992	23/09/1992	12/10/1992	13/10/1992

Inondations et coulées de boue : 3

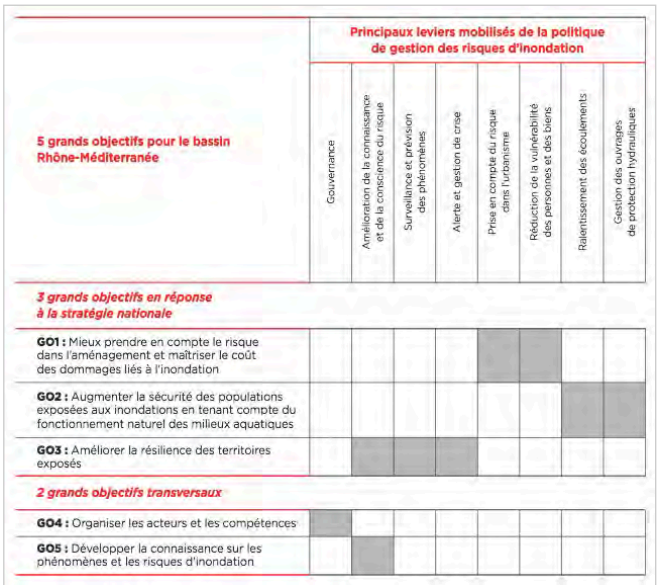
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
84PREF20170052	26/08/1986	26/08/1986	17/10/1986	20/11/1986
84PREF20020039	08/09/2002	10/09/2002	19/09/2002	20/09/2002
84PREF20030067	01/12/2003	04/12/2003	12/12/2003	13/12/2003

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
84PREF19820082	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

- **Risques d'inondation**

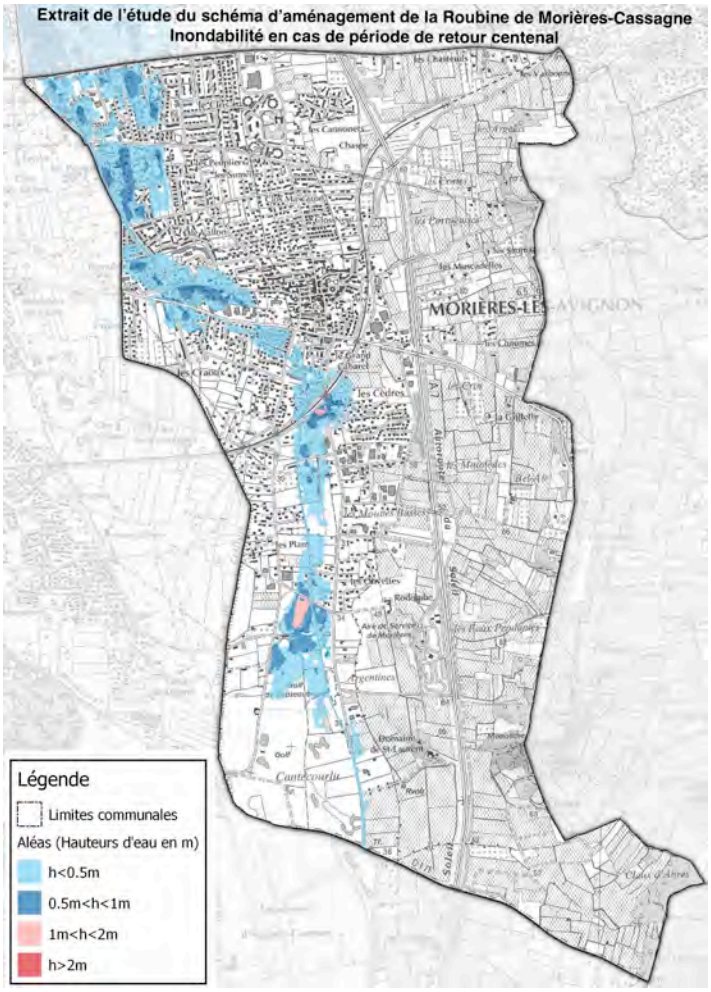
Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Bassin Rhône-Méditérranée a été arrêté par le préfet le 7 décembre 2015. Il vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante notamment par la maîtrise de l'urbanisation), la protection (réduction de l'aléa ou de la vulnérabilité des enjeux) et la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte). Il s'articule ainsi autour de 5 objectifs exposés dans le tableau ci-contre.



Aucun Plan de Prévision des Risques Inondations n'a cependant été prescrit sur le territoire communal.

L'élaboration du schéma directeur d'aménagement menée en 2004, et mis à jour en 2021, classe une partie du territoire communal en zone inondable et précise les hauteurs d'eau de référence ; la commune doit se référer à la crue centenale. Il prévoit également plusieurs aménagements (bassin de rétention) et ouvrages hydrauliques. 10 emplacements réservés ont ainsi été prévus dans le P.L.U. actuellement en vigueur, dont 6 ont une surface de plus de 1 hectare.

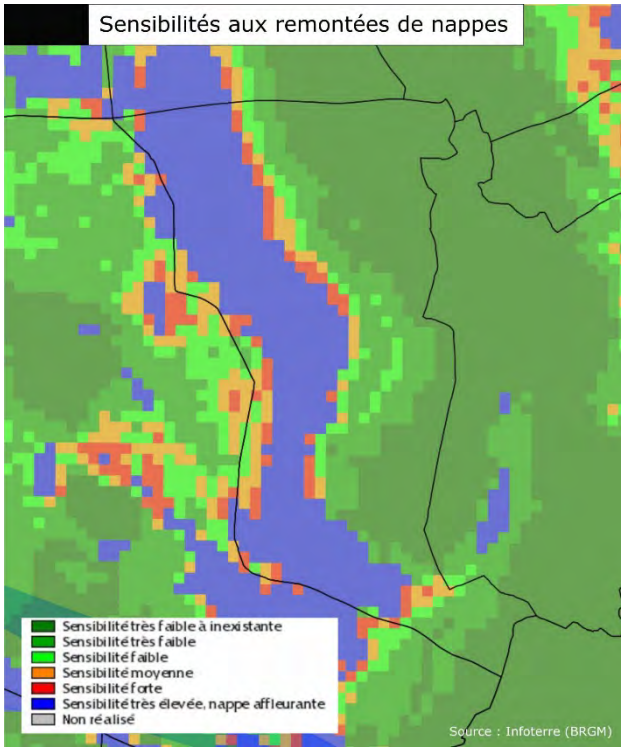
Les prescriptions relatives à la prise en compte du risque inondation sont les suivantes : les planchers utiles devront être situés à 0,20 mètre au-dessus de la côte de référence et à un minimum 0,70 mètre lorsque la côte de référence est inférieure à 0,50 mètre.



- **Risque d'inondation par remontées de nappes**

Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires…). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.
Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées des canalisations, pollutions…).

La majeure partie du territoire urbanisé, suivant approximativement le tracé de la roubine de Morières-Cassagne, est sensible aux remontées de nappes.

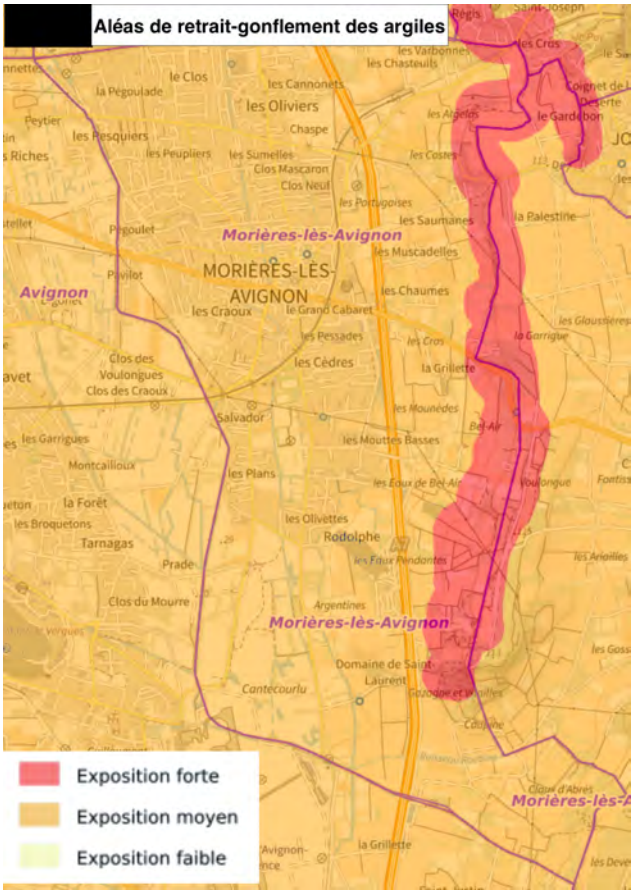


- **Risque de retrait gonflement des argiles**

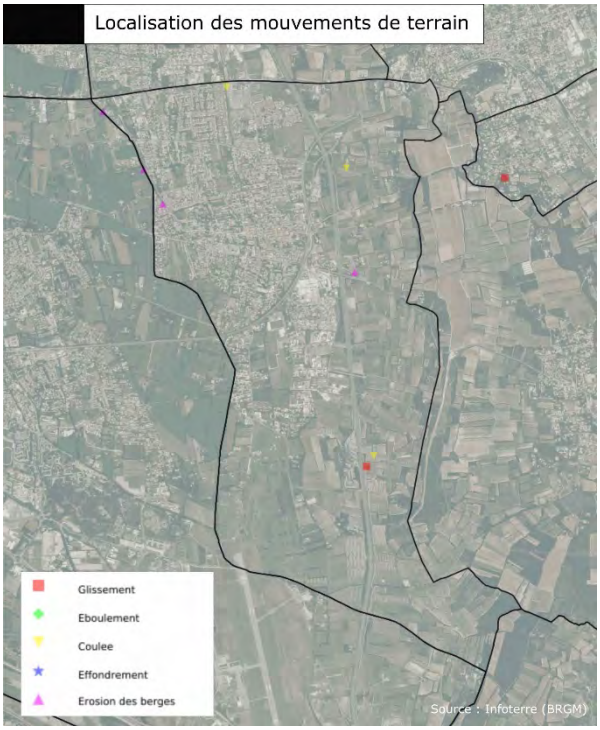
Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors des périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.

Le territoire communal, et particulièrement les zones urbaines, est majoritairement concerné par un aléa moyen. Seule la partie Est, sur le plateau agricole en limite avec Châteauneuf-de-Gadagne, est caractérisée par un aléa fort.



- **Les mouvements de terrain**



8 mouvements de terrain ont été recensés sur le territoire communal. Il s'agit de :

- 4 érosions de berges
- 3 coulées de boues
- 1 glissement

Ces phénomènes concernent peu le tissu urbanisé, à l'exception des érosions de berges liées au canal de Crillon et d'une coulée de boue recensée au lieu-dit "Les oliviers", aux abords du parking de l'hypermarché E.Leclerc.



Aléa Feux de Forêt

- **Autres risques naturels**

La commune est classée en zone de sismicité niveau 3 (modérée).

Aucune cavité souterraine n'est recensée sur la commune.

La commune est concernée par un risque moyen relatif aux feux de forêt.

1.2.6. Les risques technologiques

(Source : Géorisques - BASIAS)

- **Installations classées au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE)**

1 installation classée, sous le régime de l'enregistrement, est recensée sur la commune. Il s'agit de la cave vinicole Demazet (anciennement Terres d'Avignon).

- **Canalisations de transport de matières dangereuses**



Une canalisation principale de gaz naturel longe la limite Est de la commune, sur laquelle viennent se raccorder deux canalisations secondaires. L'une d'elles passe par le tissu urbanisé.
En limite Est, on trouve la canalisation d'hydrocarbure liquide gérée par la société du pipeline sud européen (SPSE).
Le transport de matière dangereuse est régumé par une servitude d'utilité publique instituée par arrêté préfectoral du 24 juillet 2018.

- **Inventaire historique de sites industriels et activités de services**

La base de données « BASIAS », dresse l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services.

48 sites sont répertoriés sur la commune de Morières-Lès-Avignon, dont 25 sont encore en activité (10 autres ont un statut indéterminé). Parmi ceux-ci, on dénombre notamment 9 garages automobile, 3 stations-service ainsi que la station d'épuration.

Le milieu physique ***en résumé…***

- Le réseau hydrographique est constitué de la Roubine Morières-Cassagne, qui traverse la commune du Nord au Sud, ainsi que de nombreux canaux.

- Aucune zone humide n'a été recensée sur le territoire communal.

- La commune est concernée par plusieurs risques naturels :
  - risque d'inondation (elle bénéficie à ce titre d'un schéma d'aménagement)
  - remontée de nappes
  - risque de retrait-gonflement des argiles
  - risque de feux de forêt
  - risque de sismicité de niveau 3.

- 48 sites Basias ont été recensés sur la commune, dont 25 en activité.

1.3. Environnement naturel

(Sources : DREAL PACA, BAM, BATRAME PACA, DDT Vaucluse, SRCE, Géoportail)

1.3.1. Les mesures réglementaires de protection de l'environnement

- ***Natura 2000***

Le réseau Natura 2000 est constitué de deux types de zones naturelles : les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive européenne « Habitats » de 1992, et les Zones de Protection Spéciale (ZPS-SIC) issues de la directive européenne « Oiseaux » de 1979. Ce dispositif doit permettre de protéger un « échantillon représentatif des habitats et des espèces les plus menacées en Europe », en le faisant coexister de façon équilibrée avec les activités humaines.

La commune n'est pas concernée par des périmètres Natura 2000.

1.3.2. Les inventaires environnementaux

Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour but la localisation et la description des sites présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier.

Cet inventaire est régulièrement actualisé (Z.N.I.E.F.F. dites de « 2ème génération ») avec, notamment, la mise à jour des informations des zones existantes, l'inventaire de nouvelles zones ou la désinscription de zones qui ont perdu leur intérêt.

La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Ces zones abritent obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant le périmètre.

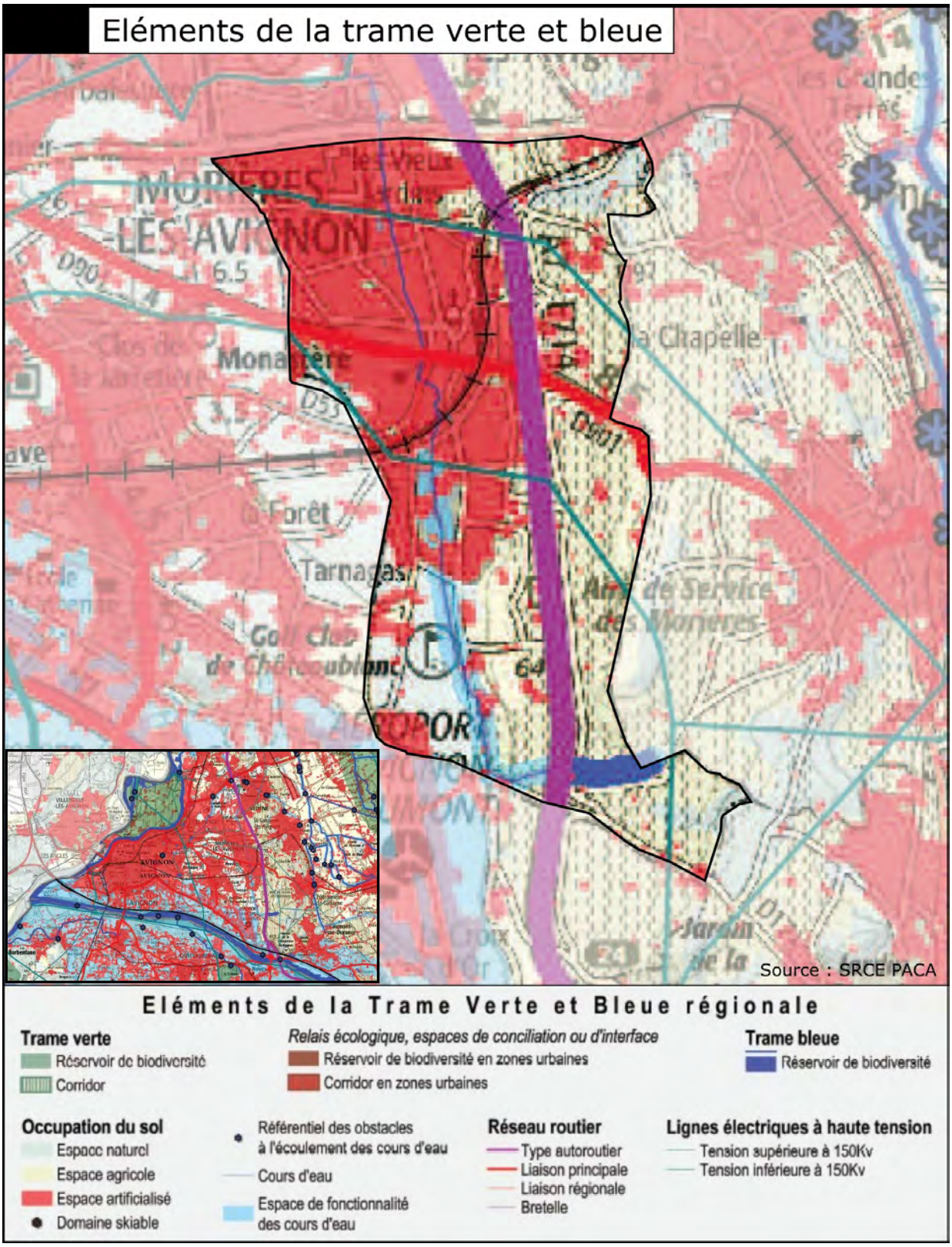
- Les ZNIEFF de type 2 recouvrent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.

Aucun inventaire environnemental n'est recensé sur le territoire communal.

1.3.3. Les continuités écologiques – La trame verte et bleue

(Sources : SRCE,SCoT BVA, Géoportail)

- **A l'échelle régionale**



La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie.

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité s'articulant avec l'ensemble des autres outils (réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000 etc.), essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables. La Trame Verte et Bleue permet de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire, en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.
Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) constitue le volet régional de la trame verte et bleue.

La TVB est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres, définies par le Code de l'Environnement.

La Trame Verte et Bleue est un ensemble de continuités écologiques, composées de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau et canaux, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors.

Dans l'optique d'une mise en oeuvre de la stratégie nationale 2011-2020 pour la biodiversité, la Région s'est investie dans l'élaboration d'une « stratégie globale pour la biodiversité en Provence-Alpes-Côte-d'Azur » (SGB PACA). Ce document est assorti d'une charte d'engagement intitulée « Agir pour la biodiversité en Provence-Alpes-Côte-d'Azur ».

La SGB PACA s'articule autour de cinq piliers :

- parfaire la connaissance de la biodiversité et son évolution,
- protéger et valoriser la biodiversité et les paysages,
- intégrer la biodiversité dans les politiques publiques et d'aménagement du territoire,
- favoriser une dynamique régionale en faveur de la biodiversité,
- mobiliser les acteurs.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014. Il permet de situer le territoire de la commune de Morières-les-Avignon par rapport aux grandes continuités écologiques identifiées en région PACA. Dans la continuité, son objectif à terme est de maintenir et de restaurer des continuités écologiques à l'échelle de la région.

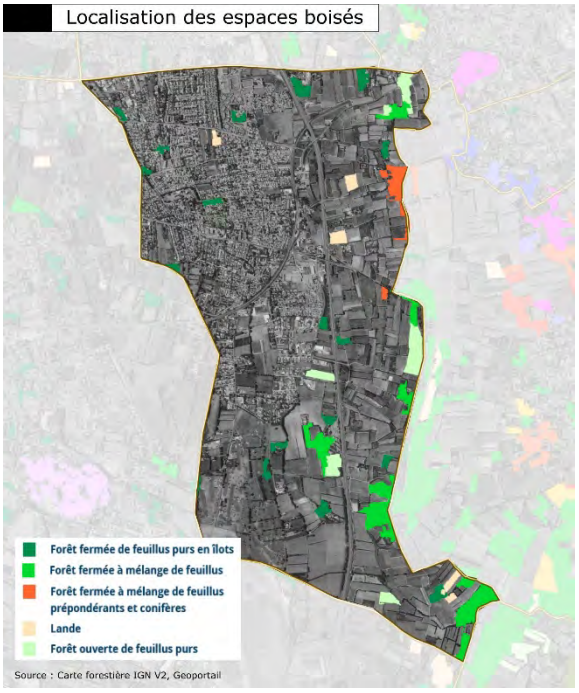
Le contexte particulièrement urbanisé de l'agglomération avignonnaise (cf. encart de la carte ci-dessus), dans lequel la commune s'inscrit, ne permet pas d'observer de grands espaces naturels et limite fortement le déplacement des espèces. Aussi, à l'échelle communale, le seul réservoir de biodiversité recensé est lié à la roubine de Morières-Cassagne (trame bleue), qui s'élargit davantage à l'Est de l'autoroute A7.

Pour compléter ces connaissances, nous pouvons également nous appuyer sur d'autres ressources bibliographiques.

L'Institut national de l'information géographique et forestière a établi un recensement de la composition des forêts. Sur la commune de Morières-Lès-Avignon, les différents types de boisement suivants sont recensés :

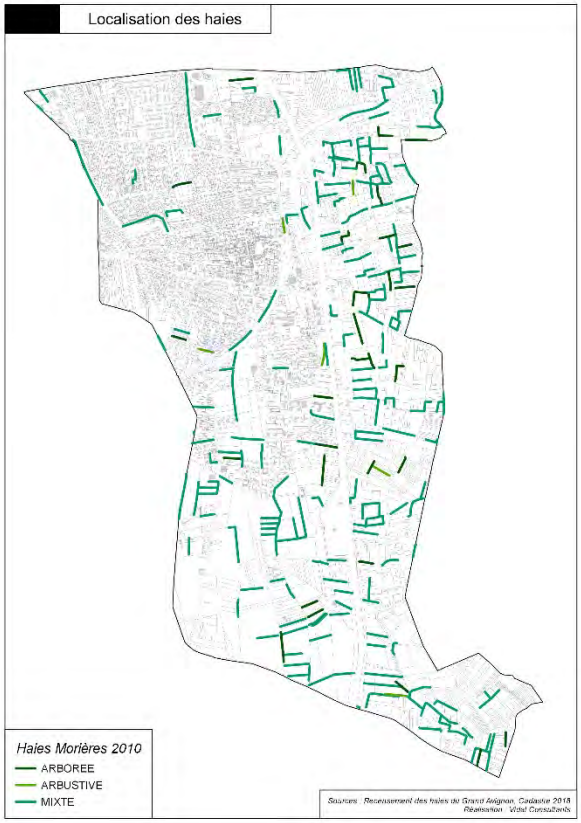
- Forêt fermée de feuillus purs en îlots
- Forêt fermée à mélange de feuillus
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt ouverte de feuillus purs
- Lande

Nb : L'élaboration de cette cartographie étant basée sur des photo-interprétations infra-rouge, elle est susceptible de contenir des erreurs.



La communauté d'agglomération du Grand Avignon a également réalisé un recensement, non exhaustif, des haies intercommunales.

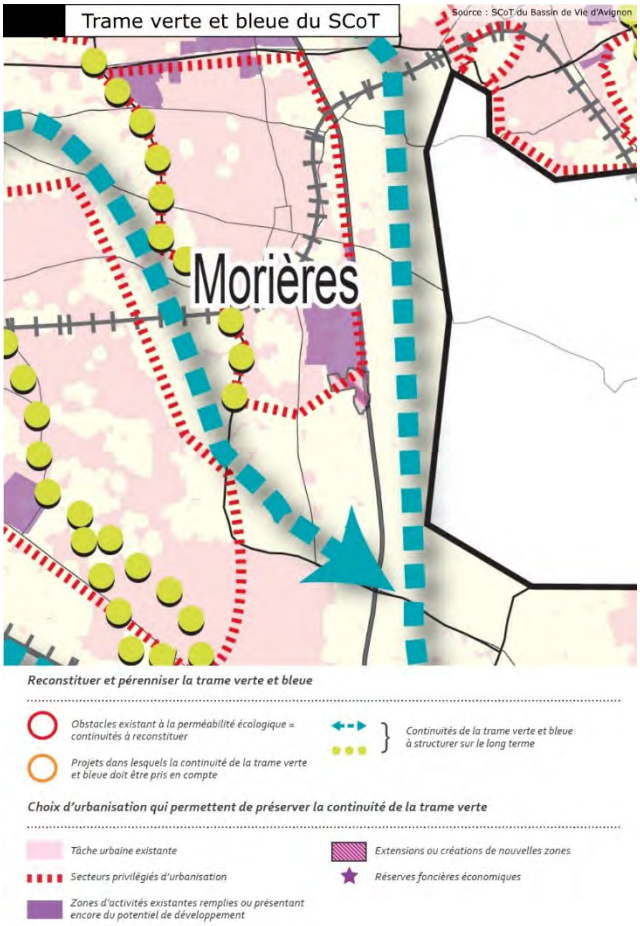
La majorité des haies recensées est, naturellement, située dans les zones à vocation agricole à l'Est de l'autoroute A7 et, dans une moindre mesure, au Sud de la voie ferrée. Des visites de terrains ont permis de confirmer cette répartition et de constater la faible proportion d'espaces verts dans les zones urbanisées.



- **A l'échelle du SCoT**

Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon (cf. 1.1.3. Planification intercommunale) précise les continuités écologiques identifiées sur son territoire afin d'en garantir la préservation ou, dans le cas d'une dégradation avérée, leur reconstitution. Cet objectif est ainsi retranscrit dans son P.A.D.D et prend forme dans la définition d'orientations générales.

Afin de préciser leur vocation et de faciliter leur prise en compte, le SCoT a distingué les trames en milieu urbain et celles en milieu naturel. Ainsi, à l'échelle de Morières-Lès-Avignon, on note la présence de :



- une trame urbaine liée au canal Crillon, qui longe la limite Ouest. Il s'agit donc d'une trame bleue mais qui s'accompagne également d'abords boisés préservés. Des habitations y sont néanmoins implantées en proximité directe (inférieur à 10 mètres dans certains cas).
- Une trame plus naturelle qui traverse le Sud du territoire, liée à la zone du golf qui se prolonge par un espace agricole préservé (secteur A1 dans le précédent PLU)
- Une trame traversant le territoire selon un axe Nord/Sud, liée au plateau agricole à l'Est de l'autoroute A7.

Par ailleurs aucun obstacle nécessitant de mener des actions de reconstitution n'est recensé. Les principaux choix qui permettront de préserver ces trames écologiques relèvent donc, d'une part, de la délimitation cohérente des secteurs d'urbanisation et, d'autre part, d'un traitement approprié de ces éléments naturels comme cela est préconisé par le SCoT : zone naturelle ou agricole, espaces boisés classés, loi paysage.

L'environnement naturel *en résumé…*

- La commune de Morières-Lès-Avignon n'est concernée par aucun périmètre de protection réglementaire ou inventaire environnementaux.

- Le S.R.C.E. identifie la roubine de Morières-Cassagne comme un réservoir de biodiversité composant la trame verte et bleue régionale.

- Le S.Co.T. identifie plusieurs éléments constitutifs de la trame verte et bleue :
  - le canal de Crillon
  - le secteur du golf
  - le plateau agricole situé à l'Est de l'autoroute A7

1.4. Les paysages

(Sources : Observations de terrain, Atlas départemental des paysages)

1.4.1. Le contexte intercommunal

Le Vaucluse est doté d'un atlas des paysages. Ce document identifie et caractérise les grands ensembles paysagers du Département, met en évidence leurs composantes principales, leurs sensibilités et définit les enjeux majeurs.
La commune de Morières-Lès-Avignon est localisée à l'interface de deux ensembles paysagers : le couloir rhodanien à l'Ouest du tracé autoroutier, la plaine comtadine à l'Est.

1.4.1.1. A l'Ouest du tracé autoroutier : le couloir rhodanien

D'importantes villes du Département se succèdent dans la vallée du Rhône, accueillant une population importante et de nombreuses zones d'activités ; elles abritent aussi un riche patrimoine bâti. La vallée concentre de grosses installations industrielles et, notamment, des centrales nucléaires. Cet axe de pénétration et de découverte touristique offre des vues majeures sur les principaux reliefs et sommets : Dentelles, Ventoux. Cette unité paysagère ne cesse d'être le lieu d'implantation de grands projets, avec un paysage en transformation continuelle.



1.4.1.2. A l'Est du tracé autoroutier : la plaine comtadine

Au cœur du Département du Vaucluse, s'étend la plaine comtadine, ce paysage bocager de huerta méditerranéenne, modèle des livres de géographie. La trame des haies brise-vent et des canaux d'irrigation structure et compartimente la plaine. Ce territoire est très habité. L'éclatement urbain concurrence aujourd'hui l'agriculture spécialisée.



L'extension des lotissements et de l'habitat diffus, le développement des agglomérations au travers de nombreuses zones commerciales et d'activités engendrent une banalisation du paysage. Les structures végétales sont souvent ignorées dans les extensions récentes : peu d'entrées de ville sont plantées. La ville marque sa présence y compris au milieu des zones rurales : des bâtiments isolés abritant des jardineries, des garages, *etc.* se signalent au milieu des cultures. Les constructions anciennes, mas, grangeons, sont transformés, agrandis, et abritent de nouveaux usages.

1.4.1.2. De grands enjeux paysagers communs aux deux unités paysagères

a. Gérer durablement les grandes structures du paysage

Les secteurs d'évolution les plus sensibles sont les zones périurbaines des agglomérations. L'espace agricole est déstructuré par les extensions, le mitage urbain et les friches spéculatives. La mise en place d'une politique affirmée pour soutenir l'agriculture périurbaine qui gère ces « ceintures vertes » constitue un enjeu important.

Le maintien de boisements relictuels est un enjeu écologique et paysager, de même que la préservation voire la reconstitution des ripisylves.
L'évolution des pratiques agricoles tend à modifier le réseau des haies traditionnelles et le système d'irrigation. L'avenir des canaux est un enjeu fort : de nombreux tronçons sont busés. Les haies coupe-vent dépérissent, beaucoup ont été supprimées. Du fait de la propagation d'une maladie des cyprès, le peuplier se substitue dans les haies.

b. Valoriser les paysages fortement perçus

L'autoroute A7, un tronçon de l'A9, l'ex-RN7 (RD 907) et le TGV, donnent à voir cette unité paysagère au plus grand nombre : c'est une vitrine majeure du Département.

c. Prendre en compte les enjeux paysagers liés à l'urbanisation et aux grands projets

Ce territoire, à proximité d'agglomérations importantes, est soumis à une pression forte. L'urbanisation s'est considérablement développée dans l'agglomération d'Avignon et autour des villes d'Orange et Bollène. Des lotissements ont été créés près des centres anciens et un habitat dispersé s'étend dans la vallée et sur les coteaux. L'étalement urbain conduit à créer un continuum urbain entre certains bourgs, effaçant des frontières historiques et paysagères.
Des zones d'activités et certains aménagements routiers ont été réalisés dans un seul objectif de fonctionnalité et contribuent à une banalisation du paysage. De très nombreuses entrées de ville sont marquées par des zones commerciales et d'activités de moindre qualité paysagère.
En ville, la continuité paysagère et écologique de la traversée des cours d'eau doit être préservée, et la qualité de la façade urbaine affirmée.

d. Préserver les sites de richesse paysagère ou écologique

Des sites paysagers de qualité, déjà protégés ou non, sont à préserver et, pour maintenir des corridors écologiques, certaines liaisons entre espaces naturels doivent être maintenues, renforcées ou recrées.

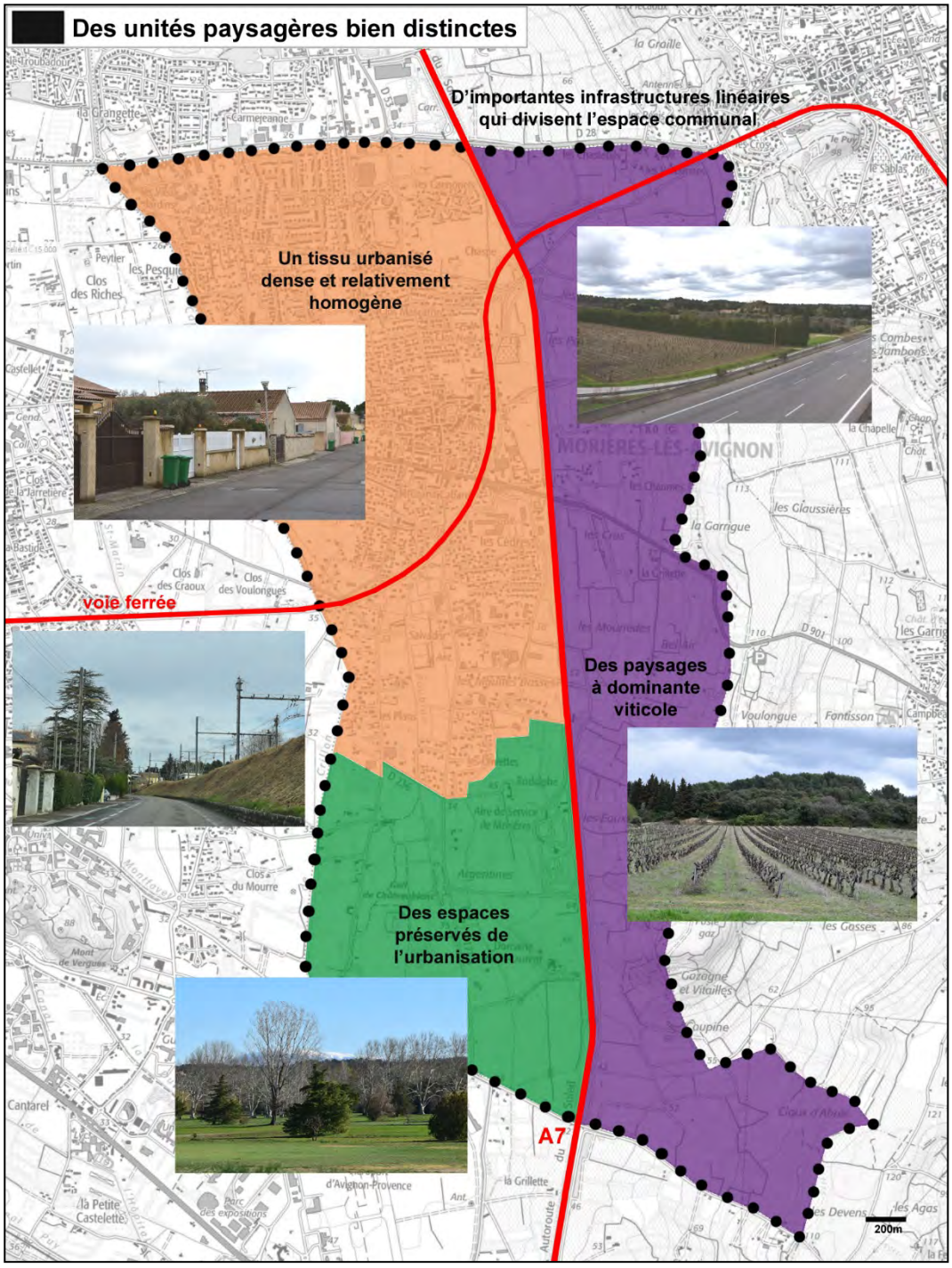
c. Les grands projets, enjeux paysagers à court terme

De nombreux projets vont amener à des évolutions des paysages du couloir rhodanien, dans des délais plus ou moins proches. Le S.Co.T. du bassin de vie d'Avignon concerne 27 communes du Vaucluse, dont cinq urbaines ou péri-urbaines dans cette unité paysagère (Avignon, Le Pontet, Sorgues, Entraigues et Morières-Lès-Avignon). Les enjeux de valorisation du patrimoine bâti, de requalification des espaces dégradés, de densification des dents creuses et de protection des espaces verts de respiration y sont particulièrement forts. Plusieurs projets de production d'énergie devraient voir le jour. De nombreux aménagements routiers sont prévus, tel le doublement de l'A7 entre Avignon Nord et Sud.

1.4.2. L'approche structurelle : Les grandes caractéristiques et unités paysagères

L'axe autoroutier constitue une césure majeure du territoire communal. La voie ferrée introduit, en outre, une rupture marquée dans le tissu bâti.
En matière d'unités paysagères, trois ensembles s'individualisent nettement :

- Des paysages à dominante agricole et viticole à l'Est de l'A7 ;
- Des paysages bâtis, assez homogènes à l'Ouest de l'A7, de la limite communale Nord au chemin traversier de Rodolphe ;
- Des espaces préservés de l'urbanisation, à l'Ouest de l'A7 et au Sud du chemin traversier de Rodolphe : golf, terres agricoles et viticoles, habitat diffus.



Laissons, pour le moment, de côté les paysages urbanisés de la ville, qui font l'objet d'un chapitre à part entière, pour nous attarder sur les deux autres unités paysagères.

1.4.2.1. A l'Est, des coteaux à dominante viticole à préserver

L'autoroute A7 constitue une coupure nette dans l'extension de l'urbanisation. Côté Est, la topographie dessine des coteaux qui, dominant la plaine, offrent des dégagements visuels vers l'Ouest.

Le paysage est dominé par la culture de la vigne. Nous noterons que certaines parcelles sont enfrichées et que divers éléments de petit patrimoine parsèment l'espace : petits bâtis d'exploitation viticole, calvaire / oratoire, patrimoine naturel également tel que le talus planté le long de la RD 171.

Les autres composantes paysagères sont :

- des alignements de cyprès le long des chemins ou marquant les limites des domaines ;
- des vergers et plantations d'oliviers ;
- des boisements (pins et chênes verts), plus présents en limite communale orientale,
- un mitage bâti le long de la RD 901 ;
- un habitat diffus, constitué essentiellement d'anciennes bâtisses agricoles, parfois réaménagées en villas.

1.4.2.2. Au Sud-Ouest, des espaces préservés de l'urbanisation

A l'Ouest de l'A7, des espaces sont également préservés de l'urbanisation : ils se localisent principalement au Sud du chemin traversier de Rodolphe.
Le golf forme un vaste ensemble de bonne qualité paysagère ; il est, en effet, largement planté et offre des vues sur le Mont Ventoux.
Malgré la pression de l'urbanisation (implantation de l'aire de service de l'autoroute notamment), les éléments caractéristiques de la plaine comtadine apparaissent, ici, encore en filigrane.
L'habitat est diffus et les usages des sols sont variés : vignes, vergers, prairies, terres arables, chênaie truffière, haies, alignements de platanes.
Le domaine de Rodolphe (inscrit et classé Monument Historique) et celui de Saint-Laurent sont tous deux localisés dans cette unité paysagère.

L'UNITE PAYSAGERE SITUEE A L'EST DE L'AUTOROUTE



Un vaste espace relié à la ville par plusieurs ponts sur l'A7



Un relief en pente, qui offre des dégagements visuels



Vigne et plantation d'oliviers



Des espaces agricoles / viticoles à l'abandon



Des haies



Un bâti dispersé



Talus bordier planté le long de la RD 171



Petit bâti viticole diffus

LES VUES DEPUIS L'AXE AUTOROUTIER

SENS NORD-SUD





A des champs de vision limités (talus, mur anti-bruit, végétation) succèdent des ouvertures sur des bâtiments d'activités

SENS NORD-SUD, suite de la progression



Des secteurs résidentiels sont aperçus



L'aire de services de Morières

SENS SUD-NORD



Des paysages viticoles et arborés



De rares implantations bâties

SENS SUD-NORD, suite de la progression



Puis des vues largement masquées

SENS SUD-NORD, côté Ouest de la voie



Vue sur le centre ville, plus dégagée en période hivernale

1.4.3. L'approche visuelle : Les points de vue depuis les principaux axes de circulation

Les vues depuis les principaux axes de circulation, ainsi que les entrées d'agglomération, sont importantes par leur rôle de présentation de la ville. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale plus négative.

1.4.3.1. Les vues depuis l'axe autoroutier

Dans le sens Nord-Sud, côté droit de la route, les paysages perçus présentent peu d'intérêt. Le champ visuel reste très limité par la succession de talus, mur anti-bruit et végétation opaque.
La ville de Morières, bien que son tissu bâti s'étende à proximité du tracé autoroutier, n'est perçue que très ponctuellement : quelques bâtiments d'activités sont visibles ainsi qu'un autre type de tissu bâti, résidentiel, mais en filigrane seulement. Des terres agricoles apparaissent aussi de façon sporadique.
L'automobiliste longe ensuite l'aire de services autoroutière puis les vues sont, de nouveau, largement masquées.

Dans le sens Sud-Nord, côté droit de la route, les paysages sont plus ouverts, la topographie en légère pente découvre des étendues majoritairement viticoles, accompagnées de quelques boisements. Quelques rares habitations viennent ponctuer ces paysages.
Une fenêtre visuelle, côté gauche de la route, offre une vue sur le centre ville de Morières avec, comme point de repère, le clocher de l'église. Cette vue est plus évidente en période hivernale, en l'absence de feuillage.
Vers le Nord du territoire communal, le relief devient plus plat réduisant le champ de vision ; la végétation au bord de la voie limite également les perceptions visuelles.

1.4.3.2. Les vues et entrée de ville depuis Saint-Saturnin / Vedène

Depuis le carrefour giratoire à la sortie de Saint-Saturnin, alors que la vue porte au loin dans l'axe de la route, un habitat diffus s'étend le long de la RD 28, côté Morières. Il est toutefois discrètement perçu, du fait du talus bordier et de la végétation qui l'accompagne. Des haies, transversales à l'axe de la route, cernent les parcelles agricoles. De fait, la coupure d'urbanisation entre la ville de Morières et celle de Saint-Saturnin reste sensible.
Au passage du pont sur l'autoroute, à la faveur d'une légère surélévation, s'opère un dégagement visuel sur le tissu bâti de Morières, contigu avec celui de Vedène et sans point d'appel ou point de repère évident.
L'entrée de ville à proprement parler apparaît banalisée, avec un carrefour giratoire végétalisé, une opération d'urbanisation récente et des activités commerciales accompagnées de leur aire de stationnement et de nombreux panneaux indicateurs.

1.4.3.3. Les entrées et traversées de ville depuis Avignon, par RD 28 et RD 901

Dans le sens Ouest-Est, par la RD 28 (route de Réalpanier), il subsiste une coupure verte localisée sur la commune de Montfavet. L'urbanisation de Morières débute dès la limite communale, côté droit de la route, par la station d'épuration. Le tissu bâti tel qu'il est perçu le long de cet axe est de piètre qualité : bâtiments d'activités mais, surtout, succession de murs de clôture relativement hauts, puis voie de desserte du Clos de Morières.

L'ENTREE DE VILLE DEPUIS SAINT-SATURNIN ET VEDENE



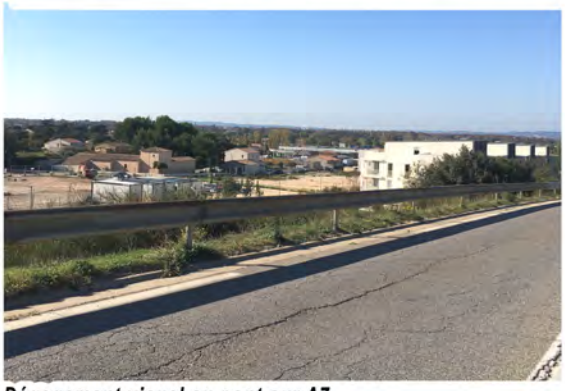
RD 28, carrefour giratoire, à la sortie de Saint-Saturnin



Des implantations bâties dissimulées par la végétation



Suite de la progression sur RD 28



Dégagement visuel au pont sur A7



Au carrefour giratoire RD 28 / rue Folard



Programme immobilier "Les Oliviers"



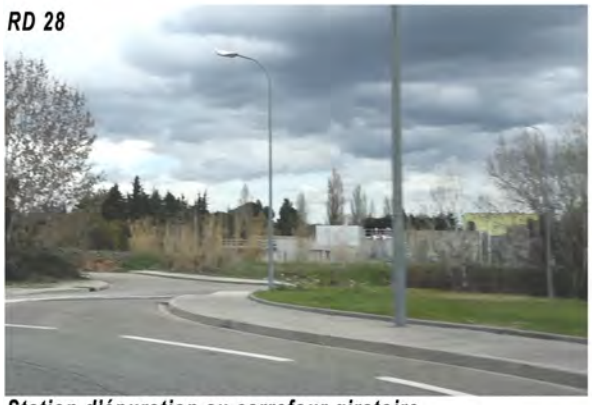
Aire de stationnement du supermarché en contrebas



Entrée de ville banalisée, peu lisible

LES ENTREES ET TRAVERSEES DE VILLE DEPUIS AVIGNON SUR RD 28 ET 901 / av. J. MONNET

RD 28



Station d'épuration au carrefour giratoire



Un tissu bâti à vocation d'activités

RD 28, suite de la progression



Une succession de murs de clôture



Desserte du Clos des Morières

RD 901 / avenue Jean Monnet



Entrée de ville, après traversée d'une coupure verte préservée à Montfavet (commune d'Avignon)



Séparation des types de circulation

RD 901 / av. J. Monnet, suite de la progression



Des vues pour partie cloisonnée



Importante opération de renouvellement urbain

Dans le sens Ouest-Est, par la RD 901, là encore, une coupure verte est préservée sur la commune voisine, celle de Montfavet. L'urbanisation de Morières débute dès la limite communale ; l'espace dédié à la voirie est large. On note l'existence d'une voie réservée aux circulations douces, séparée de la route par un terre-plein végétalisé et arboré.
Le paysage est fermé, en arrière-plan, par des pentes boisées (commune de Châteauneuf-de-Gadagne).
Le bâti présent aux abords de la voie ne présente pas d'intérêt particulier ; les vues sont aussi pour partie cloisonnées, par des murs de clôture et des haies végétales. Cet axe longe ensuite l'opération de renouvellement urbain réalisée avenue Jean Monnet.

1.4.3.4. Les arrivées par le Sud du territoire communal

Les arrivées par le Sud du territoire communal (VC5 / route de Châteaublanc et RD 171 / route de Noves) bénéficient d'un environnement paysager avantageux par la présence de terres agricoles et du golf qui, tout en étant agréablement arboré, conserve des perspectives visuelles lointaines sur le Mont Ventoux.
L'entrée de ville par la route de Châteaublanc est relativement bien marquée, du fait d'un net changement dans la densité du bâti ; un programme de construction est d'ailleurs réalisé au carrefour entre le chemin traversier de Rodolphe et l'avenue du Général Leclerc.
Par la RD 171, le panneau routier d'entrée en agglomération est situé juste après le double alignement de platanes qui mène au Domaine de Rodolphe. La route est assez étroite ; une voie de déplacement doux protégée par un muret bas a été aménagée.
L'entrée de ville est peu ressentie, car le bâti existant est peu visible. Il est en outre non continu, des espaces agricoles conséquents s'intercalent ; l'ensemble apparaît donc assez confus.

LES ENTREES SUD PAR VC 5 ET RD 171

VC 5



Le canal Crillon en limite du territoire communal



Un habitat diffus

VC 5, suite de la progression



La qualité paysagère du golf



Programme immobilier à l'angle du chemin traversier de Rodolphe

RD 171



Une densité bâtie peu ressentie



Un vaste espace de respiration créé par l'assemblage de plusieurs équipements sportifs et de loisirs

Les paysages ***en résumé…***

- Une commune localisée à l'interface de deux ensembles paysagers départementaux : le couloir rhodanien à l'Ouest du tracé autoroutier, la plaine comtadine à l'Est.

- Un axe autoroutier générateur d'une césure majeure du territoire communal.
  Un tracé de voie ferrée dessinant une rupture marquée dans le tissu bâti.

- Trois unités paysagères distinctes :
  - Des paysages à dominante agricole et viticole à l'Est de l'A7 ;
  - Des paysages bâtis, assez homogènes à l'Ouest de l'A7, de la limite communale Nord au chemin traversier de Rodolphe ;
  - Des espaces préservés de l'urbanisation, à l'Ouest de l'A7 et au Sud du chemin traversier de Rodolphe : golf, terres agricoles et viticoles, habitat diffus.

- Depuis l'axe autoroutier, des vues plus intéressantes dans le sens Sud-Nord : paysages viticoles et fenêtre visuelle sur le centre-ville de Morières.

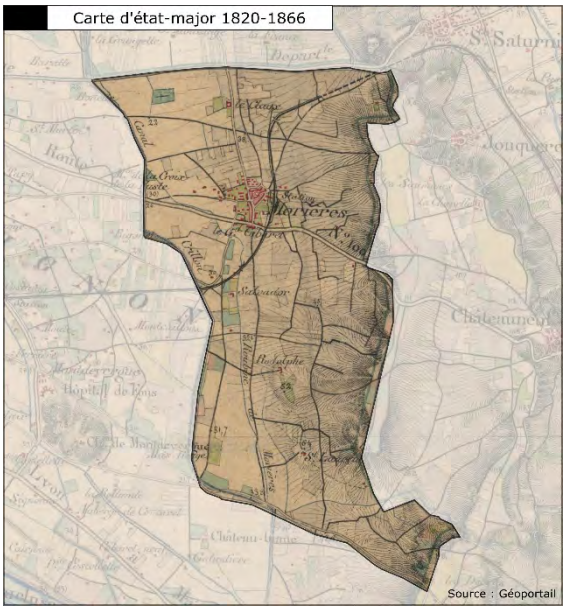
- Des entrées de ville globalement peu qualitatives.
  Des entrées de ville Sud valorisées par la présence de terres agricoles et du golf, agréablement arboré et offrant des vues sur le Mont Ventoux.

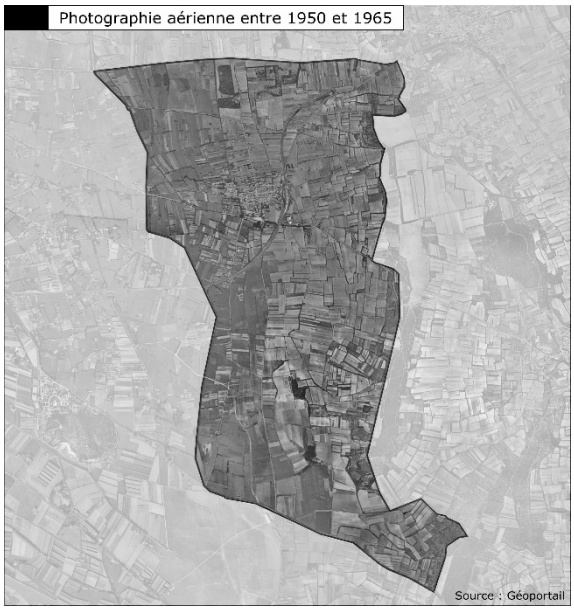
1.5. Structure urbaine et analyse du tissu bâti

- ***Préambule***

La commune de Morières-Lès-Avignon est représentée dans la même configuration qu'aujourd'hui sur la carte d'Etat Major. Le coeur historique représente alors le seul secteur urbanisé, auquel viennent s'ajouter les grands domaines agricoles, dont le domaine de Rodolphe et le domaine Saint-Laurent.

Jusque dans les années 1960, le tissu bâti conserve cette morphologie et seules quelques extensions en périphérie du centre-ville sont observables.





1.5.1. Les typologies bâties

1.5.1.1. Le bâti ancien

a. Le centre historique et ses premières extensions



Le centre bourg historique de Morières présente une forme concentrique autour de l'actuelle place de la Liberté et à l'intérieur de la couronne formée par les rues Louis Pasteur et Pierre Brossolette, qui correspondaient à une enceinte fortifiée.

Ce noyau ancien est constitué d'un bâti de maisons de ville contiguës, d'une hauteur de R+1, R+1+combles ou R+2, implantées à l'alignement.
Des bâtiments d'habitat collectif, à proximité immédiate de l'église atteignent une hauteur de R+3.
La trame viaire est étroite.

Le bâti ancien, la trame viaire, l'église ou encore la concentration de services et commerces forment l'identité de ce noyau central.

Avec la réalisation de la voie ferrée Avignon-Miramas et de la gare de Morières à la fin du XIXème siècle, le bourg de Morières sort de ses remparts et se développe :

- au Sud, jusqu'à l'Avenue Aristide Briand,
- à l'Est, jusqu'à l'Avenue de Verdun et la gare,
- à l'Ouest, jusqu'aux rues Louis Gros et Jean Bouin,
- au Nord, jusqu'aux environs du Chemin des Mascarons.

Ces extensions se caractérisent souvent par des maisons avec des volumes plus importants. Si la hauteur de bâti ne dépasse que très rarement deux niveaux (R+1), la logique d'implantation à l'alignement demeure dominante.

On rencontre, ainsi, quelques élégantes demeures, avec parc, avenue de Verdun notamment. Ces architectures se caractérisent, notamment, par des façades de couleur claire, rythmées par l'alignement des ouvertures, plus hautes que larges, aux encadrements plus ou moins travaillés, accompagnées de volets en bois. Des bandeaux dessinent les différents étages ; les chainages d'angle sont en pierres de taille. Ces ensembles présentent des murs de clôture et des portails et grilles en ferronnerie.

UN BATI ANCIEN MINORITAIRE



D'élégantes demeures individuelles, rue de la République



Avenue de Verdun



Imposant volume implanté pignon sur rue



Maison A. Perdiguier







Des rues étroites



Maisons mitoyennes à l'alignement rue Louis Pasteur



Le château de Rodolphe et sa double allée de platanes



Le château de Saint-Laurent

b. D'autres éléments bâtis anciens et patrimoniaux

La production de vin, activité ancestrale dans la plaine comtadine, a laissé en héritage de nombreuses bâtisses et châteaux au cœur des domaines viticoles. Elles se signalent le plus souvent pour leur allée monumentale plantée ou leur portail d'entrée. Deux de ces ensembles sont situés sur le ban communal de Morières-Lès-Avignon : le Domaine de Rodolphe et le château Saint-Laurent.
La base de données MERIMEE répertorie la coopérative vinicole de Morières-Lès-Avignon dans l'inventaire général du patrimoine culturel.
Par ailleurs, nous noterons l'existence d'éléments dits de petit patrimoine, diffus, en particulier dans les espaces agricoles : petits bâtis d'exploitation viticole, calvaires et oratoires.

Le domaine de Rodolphe

Ce domaine fait l'objet de deux protections au titre des Monuments Historiques : une inscription et un classement.
Sont inscrites au titre des monuments historiques, par arrêté du 14 mars 2011, les parties suivantes du domaine de Rodolphe :

- La maison de maître en totalité, avec ses décors et tous ses papiers peints,
- La cour fermée avec ses murs de clôture, son portail, son édicule de puits et son pigeonnier,
- Les façades et toitures de tous les bâtiments de dépendances,
- Le bosquet vert au Sud de la maison de maître,
- La chapelle funéraire, dans sa totalité.

Sont classés au titre des monuments historiques, par arrêté du 13 septembre 2011 :

- Le vestibule avec sa chapelle et son décor,
- Le salon du rez-de-chaussée avec tous ses papiers peints.

Au cœur d'un domaine agricole et viticole, à moins de deux kilomètres du centre ville de Morières-lès-Avignon, les bâtiments de Rodolphe se développent autour d'une cour rectangulaire, fermée à l'Ouest par un grand mur percé d'un portail à la flamande. Placé au Sud, le corps de logis donne à l'arrière sur un bosquet vert, autrefois qualifié de jardin. Cette maison de maître est un sobre bâtiment rectangulaire, à façades enduites, chaînages d'angle à refends, encadrements de baies et portes classiques en pierres de taille.
Le domaine agricole de Rodolphe est attesté depuis le XVIème siècle. La maison de maître a été bâtie en 1718, sur les plans de l'architecte avignonnais Jean-Baptiste Franque, mais est restée inachevée.
La demeure a reçu, au début du XIXème siècle, un décor exceptionnel de papiers peints, notamment dans la chapelle du vestibule ainsi que dans les chambres du premier étage, le décor le plus remarquable se situant dans le grand salon Sud.
L'entrée du domaine est arborée d'un double alignement de platanes.

Le château Saint-Laurent

Le château de Saint-Laurent est situé au cœur d'un vignoble de 40 hectares, au Sud du territoire communal et à proximité immédiate de l'A7.

Construit au XIIIème siècle, il s'agit à l'origine d'une simple ferme fortifiée qui a pour vocation de fournir un abri aux pèlerins en route vers Saint-Jacques de Compostelle.
La gestion du domaine a, par la suite, été confiée aux moines chartreux ; ces derniers ont développé le vignoble sur les coteaux environnants, les vins produits étant destinés à la cour papale en Avignon.
Plusieurs fois détruit et reconstruit, le château devient propriété des comtes de Félix au XVIIIème siècle, date à laquelle il prend son apparence actuelle.

Remaniée, en son temps, par l'école Viollet-Le-Duc, la demeure a l'aspect d'un petit château fortifié et vaut autant par son originalité architecturale que par son site.
L'accès se fait par un chemin bordé d'un double alignement de platanes.

Le Clos Folard
Situé en entrée de ville Nord, dans un environnement paysager en mutation, entre vignoble, centre commercial et lotissements résidentiels, le Clos Folard est une bâtisse du début du XVIIIème siècle, entourée d'un parc de deux hectares, œuvre de l'architecte avignonnais Jean-Baptiste Franque. Réalisé entre 1710 et 1715, l'ensemble des bâtiments encadre une très belle cour intérieure. Ce site accueille, aujourd'hui, un espace culturel.

La coopérative vinicole
La base de données MERIMEE répertorie la coopérative vinicole dans l'inventaire général du patrimoine culturel.
La coopérative a été construite en 1929 par l'architecte G. Salomon. Elle a été agrandie par l'entrepreneur Biagone et l'architecte Jacquet en 1952 ; la rotonde date de cette année-là. Ce même architecte a réalisé les agrandissements de 1959 et 1961 ; d'autres ont été opérés entre 1964 et 1968. La boutique a été édifiée en 1983.
Le cuvage se compose de 3 ailes rectangulaires accolées, orientées Sud-Nord. Le cuvage initial est couvert d'un toit à longs pans à tuiles plates. Les ailes recevant les cuvages les plus récents sont couvertes d'un toit bombé en béton. Au Sud du cuvage se dresse la rotonde, couverte d'un dôme circulaire et réservée à la réception à vendange.

c. La réhabilitation du bâti ancien

La maison natale d'Agricol Perdiguier (1805-1876, Compagnon du Devoir de la Liberté) a fait l'objet d'une intéressante restauration qui a, notamment, préservé les ouvertures (encadrements, ferronneries des garde-corps, porte piétonne) ; l'ancienne devanture commerciale en bois et l'avant toit avec sa génoise ont été également conservés.
Dans certains cas, des travaux de rénovation inadaptés ont, en revanche, été réalisés. Ils concernent, le plus souvent, les ouvertures : dimensions et positionnement, création de balcons, de portes de garage, de terrasses en toiture, changement de menuiseries, installation de volets roulants…
Certaines façades ont été totalement remaniées, créant des ruptures architecturales entre bâtiments mitoyens ou entre deux niveaux d'une même construction, par modification des ouvertures, de l'enduit *etc.*
De nombreux défauts d'intégration de divers éléments techniques sont visibles : climatiseurs, paraboles, coffrets, conteneurs à déchets, panneaux solaires en débord du plan de la toiture…

DES ELEMENTS DE DEPRECIATION DES PAYSAGES BATIS



Contrastes architecturaux entre bâtiments mitoyens



Rupture architecturale entre RDC et 1er niveau



Des couleurs vives



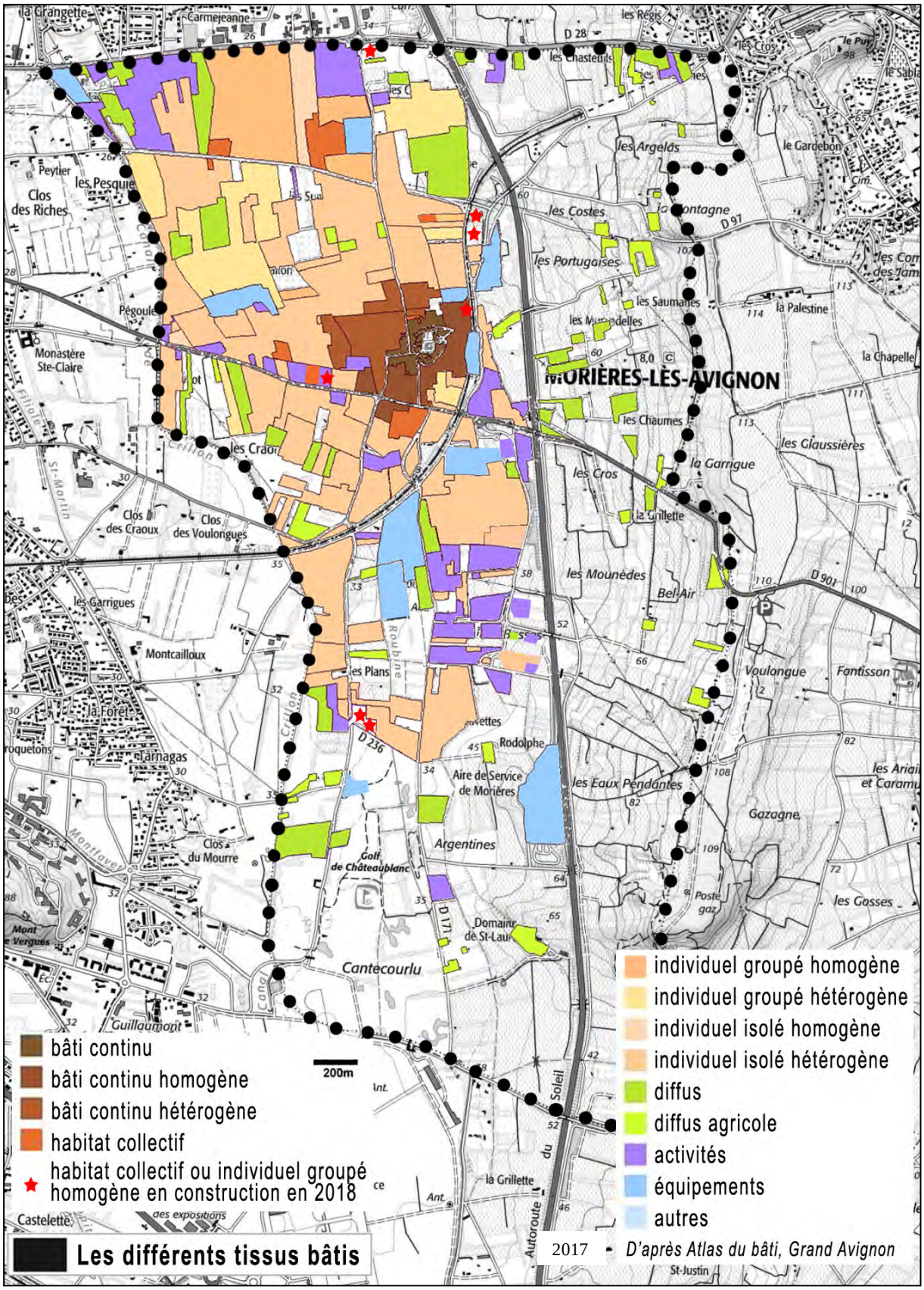
Hauteurs des murs de clôture par rapport à celle du bâti

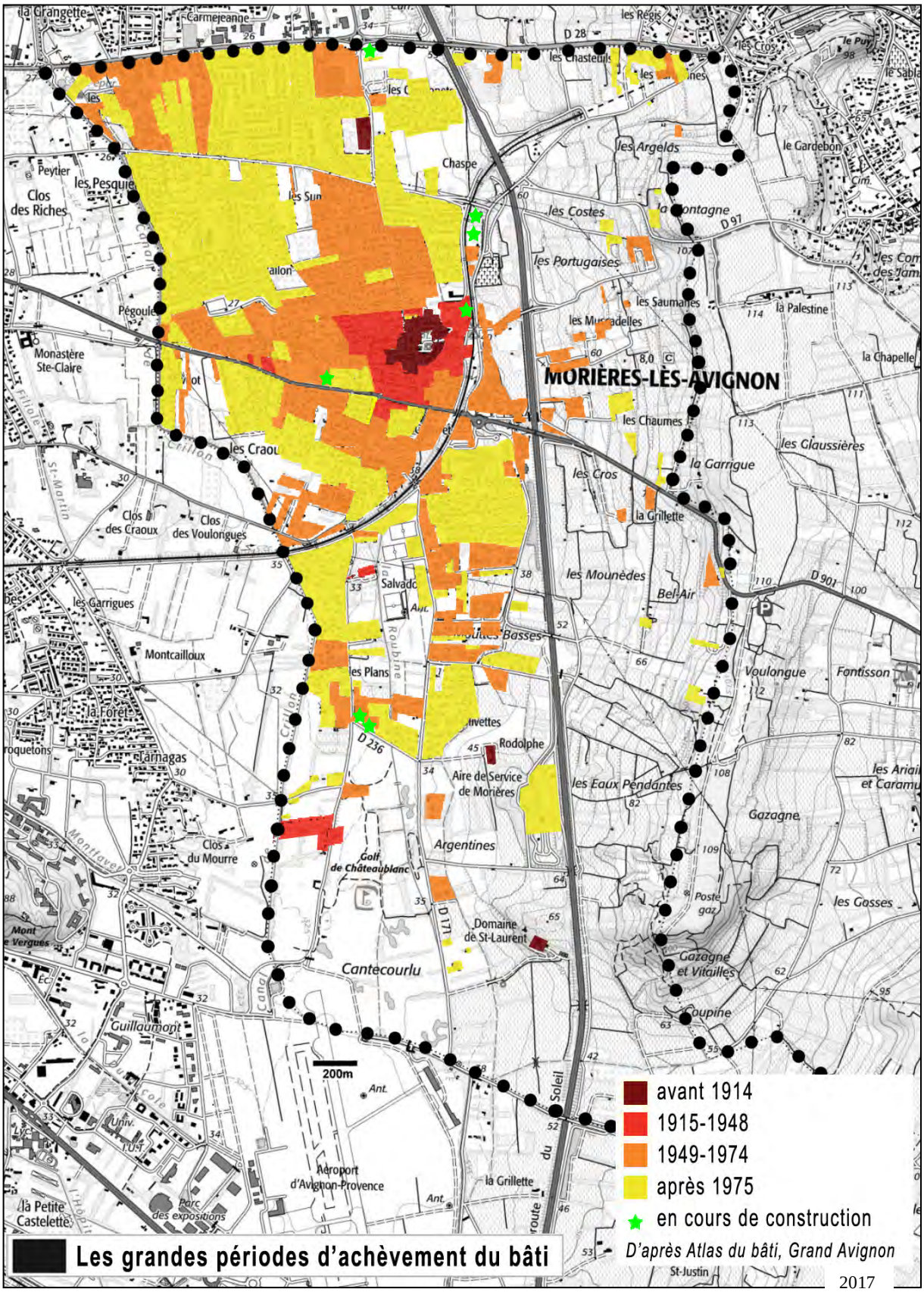


Garde-corps et couverture de la terrasse en toiture



Eléments techniques multiples


MORIÈRES-LÈS-AVIGNON
bâti continu
bâti continu homogène
bâti continu hétérogène
habitat collectif
habitat collectif ou individuel groupé homogène en construction en 2018
200m
individuel groupé homogène
individuel groupé hétérogène
individuel isolé homogène
individuel isolé hétérogène
diffus
diffus agricole
activités
équipements
autres
Les différents tissus bâtis
2017 - D'après Atlas du bâti, Grand Avignon


MORIÈRES-LÈS-AVIGNON
avant 1914
1915-1948
1949-1974
après 1975
en cours de construction
D'après Atlas du bâti, Grand Avignon
2017
Les grandes périodes d'achèvement du bâti
200m
Aéroport d'Avignon-Provence
Golf de Châteaublanc
Aire de Service de Morières
Domaine de St-Laurent
Cantecourlu
Argentines
les Eaux Pendantes
Gazagne
Gazagne et Vitailles
Voulongue
Fontisson
Bel-Air
les Mounèdes
les Plans
les Garrigues
Montcailloux
Clos des Riches
Clos des Craoux
Clos des Voulongues
Clos du Mourre
Monastère Ste-Claire
Pégoulet
Peytier
les Pesquier
Chaspe
les Argelas
les Costes
les Portugaises
les Saumanes
la Palestine
la Chapelle
les Chaumes
les Glaussières
la Garrigue
la Grillette
les Cros
les Gasses
la Petite Castelette
Guillaumont
la Foret
Carnagas
Rodolphe
Salvador
Roubine
Crillon
St-Martin
D 28
D 97
D 901
D 236
D 171
Soleil
Ant.
Univ.
Parc des expositions

1.5.1.2. Une prédominance de l'habitat individuel

La situation de la commune dans la plaine comtadine, sur les piémonts du plateau de Gadagne, lui confère de nombreux atouts qui lui ont permis de disposer d'une capacité foncière importante, facilement aménageable (pas ou peu de relief) et, surtout, exempte de risque naturel. Cet atout, très rare dans une plaine où le risque inondation est omniprésent, a permis à Morières de se développer de manière considérable.
Cette ressource foncière a été largement consommée par des opérations de type lotissement, qui caractérisent aujourd'hui l'espace urbain communal. Cela a débuté après la Seconde Guerre Mondiale : l'urbanisation s'est, alors, développée quasi exclusivement sous la forme de petits lotissements, qui ont d'abord consommé les espaces les plus proches du village avec des opérations relativement modestes (rarement plus d'une dizaine de lots).

Si les années 1960 voient déjà quelques opérations plus importantes, l'explosion urbaine se fait tout au long des années 1970. Entre 1971 et 1980, les lotissements du Clos, des Cannonets, du Hameau du Vallon ou encore des Peupliers sont créés. Au total, 900 lots sont réalisés en dix ans.
La commune s'étire essentiellement vers le Nord et l'Ouest, le long des axes de communication et des réseaux existants ou à proximité : Avenue Jean Monnet, Chemin des Campveires, Rue Folard, Route de la Garance...

Le tissu bâti est constitué d'un habitat individuel ou individuel groupé (maisons mitoyennes), le plus généralement en R ou R+1, sur de petites parcelles presque toujours inférieures à 1000m, avec une trame viaire interne isolée du reste de la commune.

Les lotissements du Clos (1973), des Cannonets (1977), du Hameau de Campveires (1977) mais aussi des Peupliers (1979), symbolisent, à travers leur taille (une moyenne d'une centaine de lots par opération - de 50 à plus de 200 -) mais surtout leur implantation, un mode de développement qui marque encore très fortement la commune.

Ainsi, c'est régulièrement de 100 à 200 logements par an qui sont construits au cours de ces deux décennies.

Les caractéristiques principales de ce mode de développement sont les suivantes :



- Les difficultés de connexion entre les quartiers (même si, dans certains cas, des continuités piétonnes sont maintenues) ;
- La banalisation et la répétition du paysage urbain lié à la régularité des tracés parcellaires et des formes architecturales ;
- La fermeture des paysages urbains par la succession de clôtures opaques, hautes, par rapport à l'élévation, modeste, des habitations.



Outre ces extensions organisées, sous forme de lotissements, le développement résidentiel s'est également opéré, dans certains secteurs, « au coup par coup », c'est-à-dire le long des voies existantes, au fur et à mesure de l'avancée des réseaux, parfois « en seconde ligne », voire en « troisième ligne », accentuant de fait les difficultés de fonctionnement de la trame viaire par la multiplication des impasses.

1.5.1.3 La densification récente des espaces urbanisés

La décennie 1980 et le début des années 1990 ont vu le mouvement constructif brutalement freiné par la volonté, exprimée dans les dispositions d'urbanisme du P.O.S., de mettre à niveau les équipements publics avant de poursuivre l'extension de l'urbanisation. De fait, ce n'est que depuis l'an 2000 que de nouveaux espaces sont ouverts à l'urbanisation.

On observe, depuis le début des années 2000, une urbanisation des espaces laissés libres lors du fort développement de la commune durant les années 1970. Le tissu urbain commence à se compléter par l'occupation progressive des espaces disponibles.

Des opérations mixtes associant habitat individuel et collectif et, parfois, une part de logement locatif social sont réalisées. Ainsi, en 2002 et 2003, un vaste aménagement dans le quartier du Clos, au Nord de la commune, a permis de réaliser 368 logements dont une moitié en individuel

et l'autre moitié en collectif, sur environ 12,5 ha, soit une moyenne de 25 à 30 logements à l'hectare.
Actuellement, la densification s'opère également via des opérations exploitant des disponibilités de petites dimensions dans le tissu urbanisé existant, y compris celui du centre ville (construction face à la halle J.-Ch. Alliaud).
De récentes constructions en bande occupent des délaissés proches de la voie ferrée.
D'anciens volumes sont réhabilités et divisés en plusieurs logements.

Outre la variété dans le type de logements nouvellement proposé, on notera aussi que des opérations récentes ont privilégié la mixité des fonctions urbaines, les rez-de-chaussée étant réservés à des activités.

Parmi les autres tendances observables, des ensembles immobiliers clos, qui restent donc isolés de la trame viaire communale, sont créés.

UN ASSEMBLAGE D'OPERATIONS DE TYPE LOTISSEMENT





Des constructions le plus souvent individuelles, peu élevées, associées à des clôtures relativement hautes et opaques



Autre exemple, chemin des Nectarines



Voie routière en impasse, continuité piétonne





Des ensembles de constructions mitoyennes, ici, route de la Garance et au Clos des Vignes





Des opérations récentes, maisons en bande ici desservies par l'avenue du 11 novembre et le chemin du Clos Neuf

UN HABITAT COLLECTIF REPARTI A TRAVERS LA VILLE



Au centre ville



Chemin du Clos Neuf



Division d'un bâtiment existant en plusieurs logements



Rue Léon Blum



Rue de la Clé des Champs



Rue Folard



Ensemble résidentiel clos, les Allées Florentines



Opération mixte, avenue Jean Monnet

1.5.1.4. Le bâti à vocation d'activités

Il existe aujourd'hui 3 espaces dédiés à l'activité économique, un à dominante commerciale et deux à dominante artisanale.
La zone à dominante commerciale se localise en entrée de ville Nord. Outre les activités commerciales, elle compte un centre médical et un espace culturel et constitue donc un pôle de vie important pour le Nord du territoire communal, mais aussi pour les communes de Vedène, Saint Saturnin et Jonquerettes.

Les deux zones à dominante artisanale sont celle des Campveires, créée en 1986, et celle des Moutes Basses, créée en 1988. La zone des Campveires a vu l'installation de logements de fonction qui ont consommé une partie des terrains dévolus aux activité économiques.



La zone artisanale des Moutes Basses apparaît peu dense et offre un paysage d'espace mixte où se côtoient activités artisanales et espaces agricoles.

Outre ces zones à dominante d'activités, d'autres activités se répartissent sur le territoire communal. Le centre ville, bien sûr, regroupe diverses activités de commerces et services. Parmi les autres sites, citons la coopérative vinicole le long de la voie ferrée, des bâtiments à vocation d'activités chemin du Raisin ou bien encore route de Chateaublanc, en entrée de ville Sud par RD 236.



Avenue Aristide Briand



Chemin du Raisin



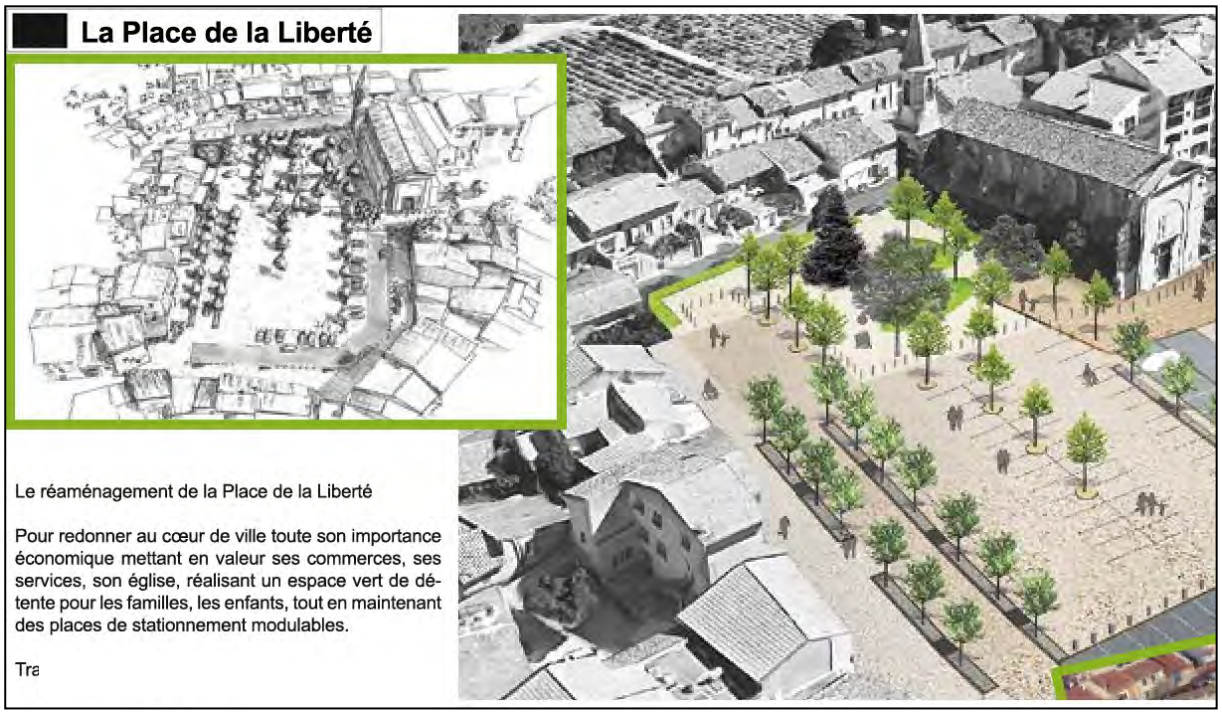
Route de Châteaublanc

Notons, enfin, que de récentes opérations d'aménagement s'organisent sur la base de la mixité des fonctions urbaines, en réservant les rez-de-chaussée à des activités (avenue Jean Monnet).

1.5.2. Les espaces publics

Les travaux de réaménagement de la Place de la Liberté et des rues voisines ont été engagés en 2018. Il s'agissait de revaloriser le cœur de ville autour d'une place multifonctionnelle, donnant la possibilité d'organiser tous types d'événements populaires.

Le lieu a été arboré, éclairé, avec un mobilier urbain adapté, une aire de jeux pour enfants, un parvis de l'église élargi, des terrasses pour les commerces agrandies, des poubelles à conteneurs enterrés, des toilettes publiques, des bornes de recharge pour les véhicules électriques, de nouvelles végétations... Ces travaux ont été achevés en 2019.



Si certains autres espaces publics méritent également un traitement plus qualitatif, de même qu'une partie du mobilier urbain, il faut signaler la présence de différents éléments végétaux qui viennent agrémenter les paysages urbains. Ils prennent diverses formes :

- des espaces verts publics (parc de l'espace culturel Folard, parc de la Garance, parc de la bibliothèque Takaya) ;
- des alignements de platanes (avenue Aristide Briand, avenue Marcel Pagnol, impasse des Platanes, avenue Pierre de Coubertin), un alignement de chênes au Nord du groupe scolaire Pagnol ;
- de beaux sujets d'arbres isolés (Monument aux Morts, place Emile Zola, résidence du Parc) ;
- des trottoirs et carrefours végétalisés ;
- des arbres de belle venue sur espace privé.

LES EQUIPEMENTS, VOIES ET ESPACES PUBLICS



La Place de la Liberté récemment réaménagée



Halle Jean Charles Alliaud



Collège Anne Franck



Divers équipements sportifs avenue Pierre de Coubertin



De nombreuses voies en impasse



Des implantations en 2e voire 3e ligne



Ouvrage de gestion des eaux, avenue du 8 mai 1945



Espace public et mobilier urbain peu qualitatifs

DES PAYSAGES URBAINS AGREMENTES PAR LES ELEMENTS VEGETAUX





Quelques espaces verts publics, ici espace culturel Folard... Parfois relayés par de beaux arbres sur espaces privatifs (rue Fabre)







Des alignements de platanes : ici rue Aristide Briand, avenue des Peupliers, avenue Pierre de Coubertin







De beaux sujets isolés : ici au monument aux Morts rue Louis Pasteur, place Emile Zola, résidence du Parc



Carrefour giratoire rue Folard



Végétalisation des trottoirs, avenue A. Perdiguier

L'environnement bâti ***en résumé***

- Un bâti ancien minoritaire.
  Des rénovations parfois peu soucieuses du bâti ancien.

- Un important développement de la ville par juxtaposition d'opérations de type lotissement, qui génère des difficultés de connexion entre les quartiers et une banalisation / répétition du paysage urbain.

- Une densification récente des espaces urbanisés par remplissage des « dents creuses » et opérations mixtes associant habitat individuel et collectif et / ou logement social et / ou activités en rez-de-chaussée.

- 3 zones dédiées à l'activité mais aussi des activités disséminées dans les autres types de tissus urbanisés.

- Une place centrale requalifiée.

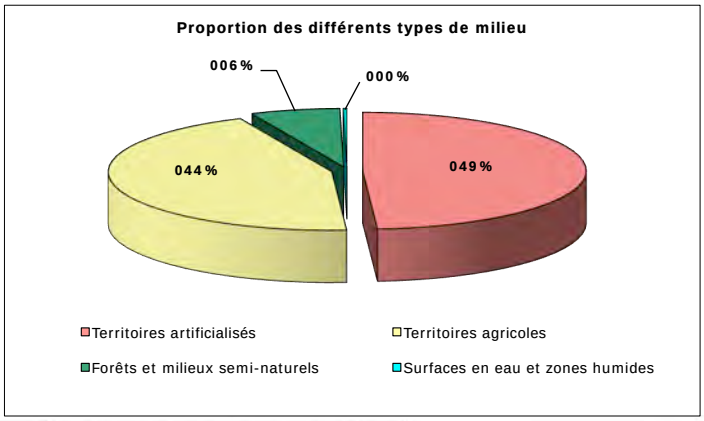
- Des paysages urbains agrémentés par divers éléments végétaux (parcs, alignements de platanes, beaux sujets d'arbres isolés, trottoirs et carrefours végétalisés).

1.6. Mode d'occupation des sols et consommation foncière

1.6.1. La situation actuelle

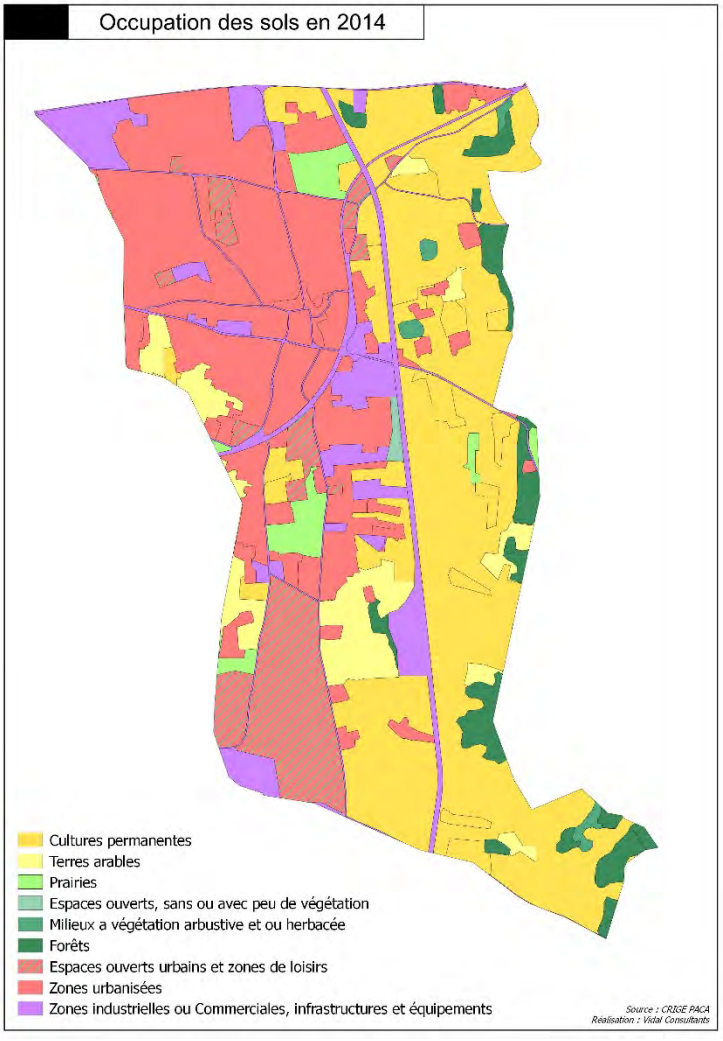
(source : Grand Avignon, CRIGE PACA)

Selon les données fournies par le CRIGE PACA, le territoire communal se répartit équitablement entre des zones artificialisées et des zones à vocation agricoles. Les espaces forestiers et semi-naturels représentent moins de 6,5% tandis que les surfaces en eaux ou zones humides sont négligeables malgré la présence remarquable des canaux et de la roubine Morières-Cassagne.



On obtient ainsi les résultats suivants (année 2014) :

- Territoires artificialisés : 506,5 ha
- Territoires agricoles : 458,9 ha
- Forêts et milieux semi-naturels : 66,7 ha
- Surfaces en eaux et zones humides : 2,8 ha



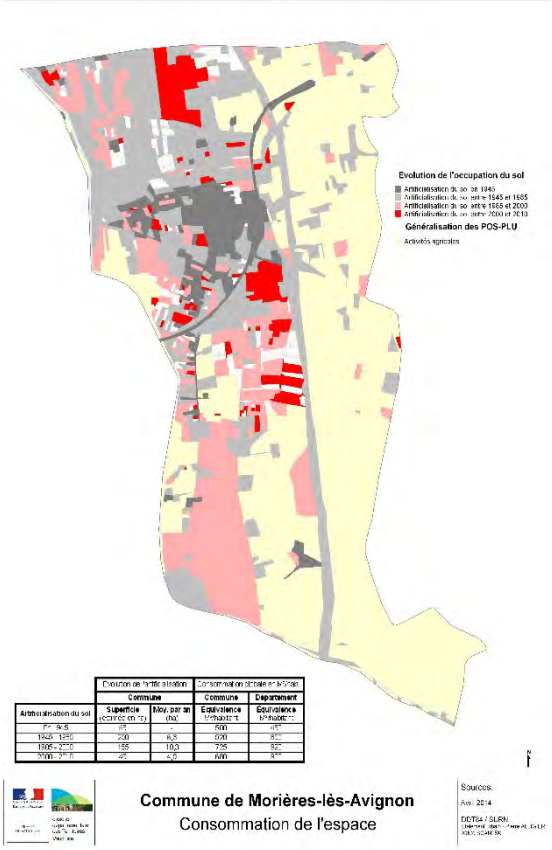
Comme cela a été expliqué précédemment, l'organisation du territoire est marquée par l'autoroute A7. On trouve ainsi à l'Est la grande majorité des territoires agricoles, les domaines de Rodolphe et de Saint-Laurent constituant l'essentiel des terres agricoles situées à l'Ouest.

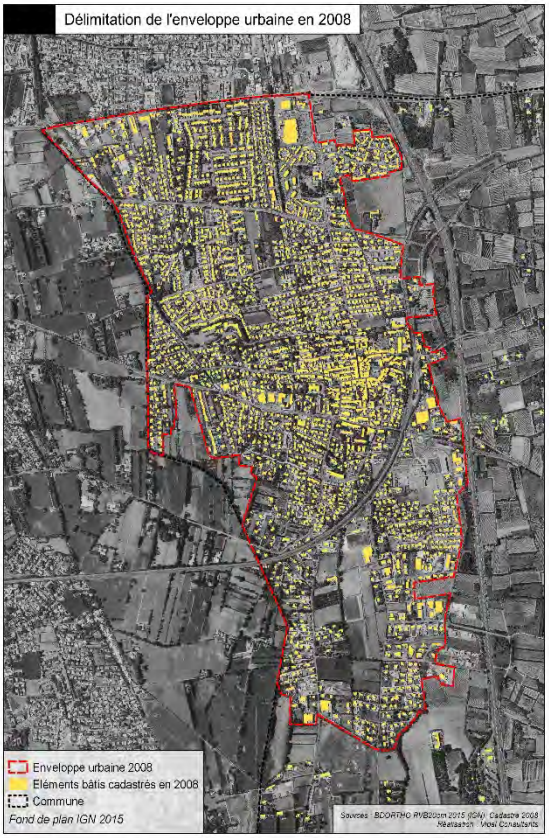
Une très large majorité des territoires agricoles est occupée par des cultures permanentes - principalement des vignes -, les quelques terres arables étant davantage représentées en périphérie de la zone urbanisée. Les deux plus grandes prairies sont quant à elles recensées au sein même de l'enveloppe urbaine, créant ainsi deux grandes poches. L'une correspond au domaine de Chaspe, au Nord, où un mas est présent. L'autre s'inscrit dans la continuité des équipements sportifs communaux.

On remarque la présence de grands espaces ouverts urbains et de zones de loisirs dans le quart Sud-Ouest, représentés par les équipements sportifs communaux cités ci-dessus mais également, et surtout, le golf qui crée un espace de verdure remarquable et une réelle coupure avec le tissu bâti.

1.6.2. La consommation foncière

(source : DDT, CRIGE PACA)





Selon les données de la DDT, en un demi-siècle, la population du Vaucluse a doublé, avec dans le même temps, une surface urbanisée multipliée par plus de 4 (la surface urbanisée comprend l'habitat, les équipements et les activités hors territoires agricoles). Cette consommation d'espace a représenté près de 33 000 ha, soit environ 10% de la surface du département.

Toujours selon la DDT, les sols artificialisés représentaient 65 hectares en 1945 à Morières.

Entre 1945 et 1985, 250 hectares ont été artificialisés soit en moyenne 6,3 ha/an. Le rythme s'est encore accéléré entre 1985 et 2000, avec 10,3 ha/an soit 155 hectares de terres nouvellement artificialisés, pour finalement diminuer entre 2000 et 2010 (4,5 ha/an).

Afin d'avoir une vision plus précise des tendances observées ces 10 dernières années, une analyse comparative des plans cadastraux de 2008 et de 2018 (1er janvier) a été réalisée. En définissant les contours de l'enveloppe urbaine existante en 2008 (carte ci-contre), elle a également permis d'étudier les phénomènes d'étalement urbain. La méthode employée consistait à identifier les parcelles nouvellement bâties sur cette période. Afin de minimiser la prise en compte de parcelles déjà artificialisées ayant fait l'objet d'une division parcellaire, seules les parcelles supérieures à 1000 m^2 ont été comptabilisées.

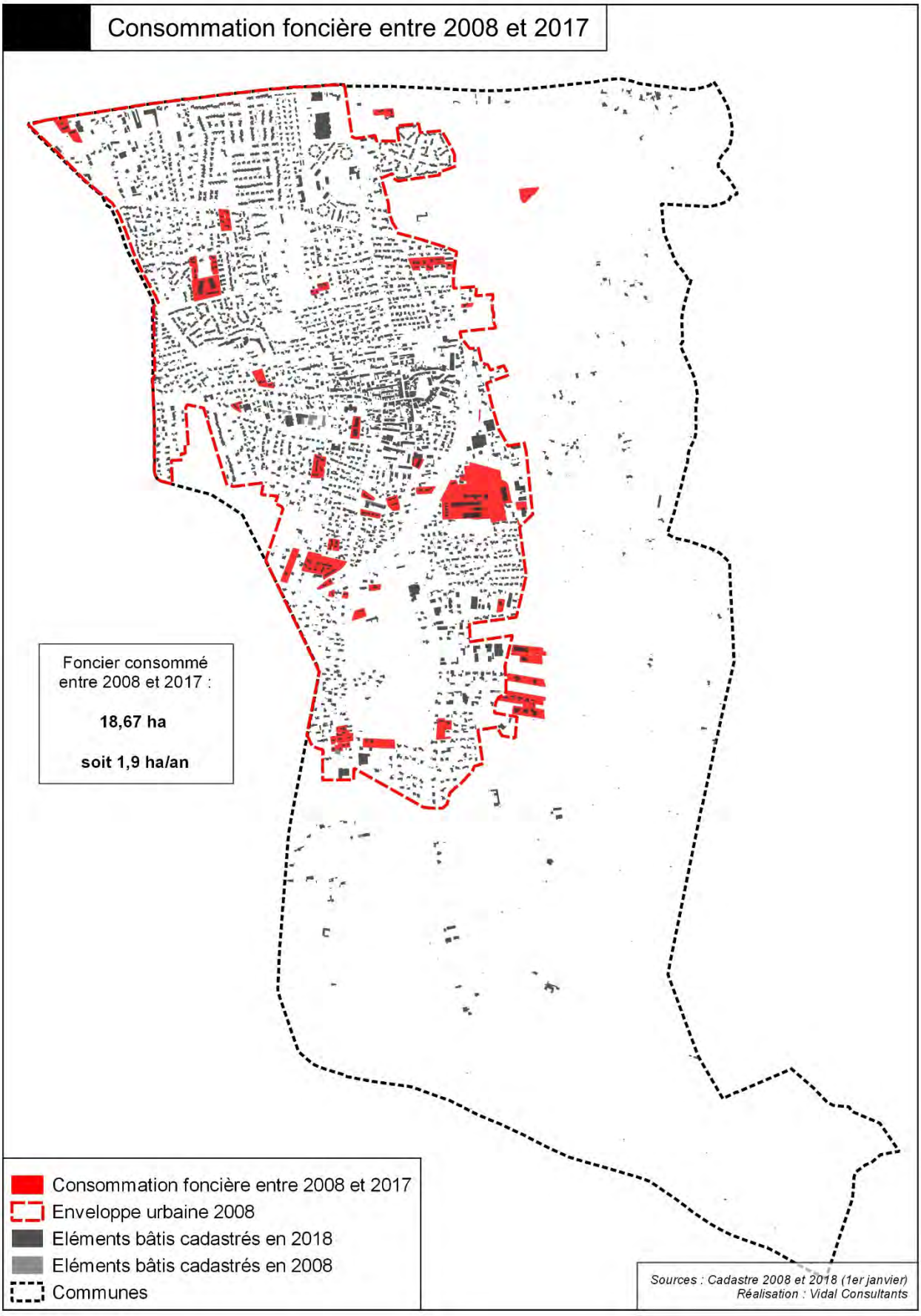
La carte de la consommation foncière est présentée en page suivante.

Elle permet de constater :

- une nette diminution du rythme d'artificialisation avec 1,9 ha/an. (A titre d'information, en intégrant les parcelles inférieures à 1000 m2, on obtient 2,3 ha/an)

- un étalement urbain très limité et un phénomène de densification du tissu bâti maitrisé grâce au comblement de nombreuses dents creuses. La principale extension est liée au développement de nouveaux locaux et de nouvelles habitations dans le secteur des Moutes-Basses.

Consommation foncière entre 2008 et 2017



1.7. Analyse du tissu bâti par îlots-type

Méthodologie de l'analyse du tissu bâti par îlots-type

L'analyse de l'occupation du sol, telle qu'on l'observe sur le terrain, mise en perspective avec le règlement du PLU actuel, permet de mettre en évidence les potentiels et les contraintes de ce dernier.

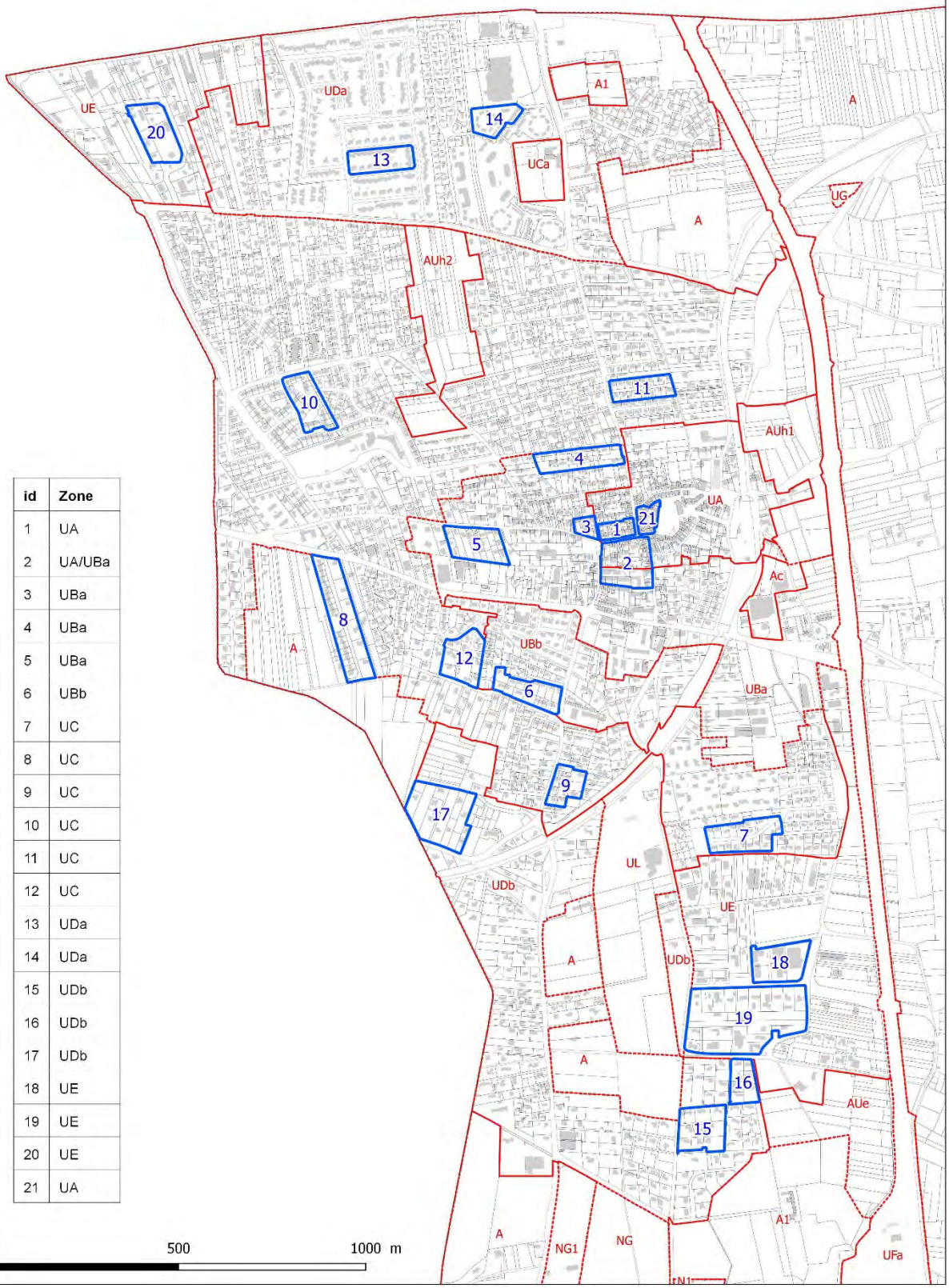
Pour chaque type de zone urbaine ou permettant une urbanisation limitée, des îlots de référence ont été sélectionnés.

Pour chaque îlot, la situation exacte de chaque parcelle a été relevée, permettant ainsi d'évaluer quantitativement le type d'implantation, l'emprise au sol et la densité. L'Indice d'Occupation du Sol - I.O.S. - correspond au rapport observé entre les surfaces de plancher bâti et la surface du terrain.

Cette analyse a été menée à l'échelle de 21 îlots représentatifs permettant d'apporter des données concrètes sur la densité et la typologie du tissu bâti selon les secteurs identifiés, et d'évaluer par la suite le fonctionnement du réglement.

La carte présentée en page suivante permet de localiser les ilôts étudiés en fonction du zonage du P.L.U. avant révision.

Localisation des îlots-types



id	Zone
1	UA
2	UA/UBa
3	UBa
4	UBa
5	UBa
6	UBb
7	UC
8	UC
9	UC
10	UC
11	UC
12	UC
13	UDa
14	UDa
15	UDb
16	UDb
17	UDb
18	UE
19	UE
20	UE
21	UA

➢ **La zone centrale : 3 îlots (dont 1 à cheval sur UB)**

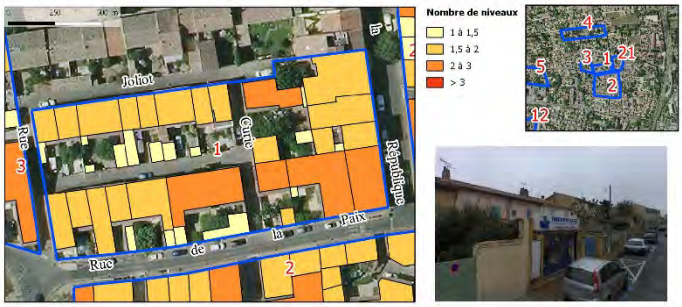
La zone UA correspond à la zone urbaine historique et centrale, la plus dense, et présentant régulièrement un caractère multifonctionnel bien que l'habitat reste la vocation principale.

Les secteurs étudiés sont caractérisés par un IOS variant de 100 à 170 % et une densité minimale pouvant atteindre 65 logements/ha (îlot n°21) ; nous évoquons une densité minimale, certains bâtiments pouvant être divisés en plusieurs appartements mais une part importante correspond à des logements individuels mitoyens.

La surface des unités foncières y est généralement inférieure à 200 m^2 et la part d'espaces verts inférieure à 20%, à l'exception de certaines unités de l'îlot n°2 où l'on observe dans la partie Est des espaces arborés en fond de parcelle.

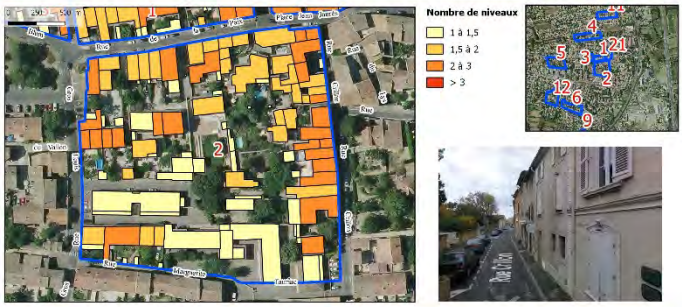
Le potentiel de densification y est relativement faible, la morphologie urbaine laissant peu de foncier disponible et exploitable, bien que le règlement avant révision laisse théoriquement une marge de manoeuvre. Seule la règle de hauteur relative aux constructions voisines pouvait être limitante, la grande majorité du tissu n'atteignant pas la hauteur maximale de 9m à l'égout imposée par ailleurs.

Ilot n°1 - zone UA



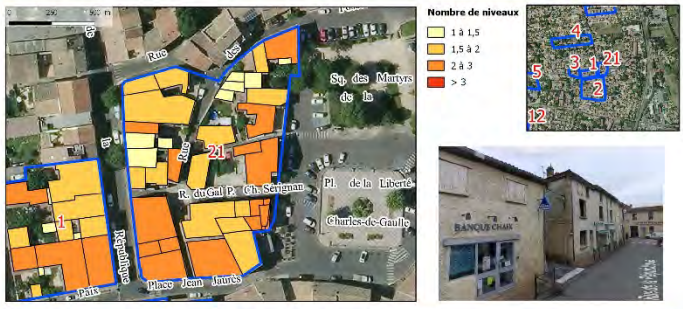
- Surface : 4247.9 m2
- Nombre de parcelles : 25
- Nombre d'unités foncières : 22
- Surface moyenne des unités foncières : 171.7 m2
- Emprise au sol moyenne : 69.1 %
- Indice d'occupation du sol : 135.7 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : < 20 %

Ilot n°2 - zone UA/UBa



- Surface : 16796.5 m2
- Nombre de parcelles : 70
- Nombre d'unités foncières : 52
- Surface moyenne des unités foncières : 310.2 m2
- Emprise au sol moyenne : 49.3 %
- Indice d'occupation du sol : 99.8 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 20 à 40 %

Ilot n°21 - zone UA



- Surface : 4116.2 m2
- Nombre de parcelles : 46
- Nombre d'unités foncières : 27
- Surface moyenne des unités foncières : 130.6 m2
- Emprise au sol moyenne : 78.9 %
- Indice d'occupation du sol : 169.3 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : < 10%

- **La périphérie du centre : 4 îlots**

D'après le règlement, la zone UB correspond aux "quartiers urbains centraux". Elle était composée d'un tissu bâti de forte densité, caractérisé par des immeubles collectifs et un tissu d'habitat individuel dense. Affectée principalement à l'habitat, il s'agit d'une "zone de mixité des fonctions urbaines qui regroupe également équipements collectifs, commerces, services et bureaux. "

Les résultats montrent cependant une forte hétérogénéité entre les différents îlots. Par exemple, les IOS varient de 27 à 90% et la taille des unités foncières de 250 à plus de 1000 m^2. La zone UB associe ainsi des bâtis caractéristiques du centre-ville historique à des tissus pavillonnaires plus lâches et/ou récents, et ponctuellement des logements collectifs ; cela est particulièrement vrai pour le secteur UBa. Les commerces y sont rares.

Ilot n°3 - zone UBa



- Surface : 2978.4 m2
- Nombre de parcelles : 15
- Nombre d'unités foncières : 12
- Surface moyenne des unités foncières : 247.4 m2
- Emprise au sol moyenne : 45.2 %
- Indice d'occupation du sol : 90.7 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : < 30 %

Ilot n°4 - zone UBa



- Surface : 12387 m2
- Nombre de parcelles : 38
- Nombre d'unités foncières : 10
- Surface moyenne des unités foncières : 1124.1 m2
- Emprise au sol moyenne : 17.4 %
- Indice d'occupation du sol : 27.3 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 40 à 70 %

Ilot n°5 - zone UBa



- Surface : 13081.2 m2
- Nombre de parcelles : 23
- Nombre d'unités foncières : 18
- Surface moyenne des unités foncières : 725.6 m2
- Emprise au sol moyenne : 20.8 %
- Indice d'occupation du sol : 43.7 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 30 à 80 %

Ilot n°6 - zone UBb



- Surface : 11285.4 m2
- Nombre de parcelles : 17
- Nombre d'unités foncières : 16
- Surface moyenne des unités foncières : 704 m2
- Emprise au sol moyenne : 20.7 %
- Indice d'occupation du sol : 34.4 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 20 à 70 %

De ce fait, le règlement était particulièrement permissif, tant pour l'emprise au sol (aucune limite en UBa et 2/3 en UBb) que pour la hauteur (12m à l'égout en UBa et 9m en UBb). Par exemple, l'îlot le plus dense (n°3, secteur UBa) présente une emprise au sol inférieure à 50%. La règlementation laissait ainsi une grande marge de manoeuvre théorique pour la densification, bien que la morphologie du tissu pavillonnaire récent laisse finalement peu de possibilités concrètes. Pour autant, l'îlot n°4, plus désordonné et présentant certaines grandes unités foncières, pouvait faire l'objet de divisions foncières.

NB : il est à noter que des C.O.S, également très permissifs, avaient été fixés avant d'être supprimés en 2014 par la loi ALUR.

➢ La zone UC : 6 îlots

D'après le règlement du PLU, avant sa révision, la zone UC correspondait à une "zone urbaine mixte de densité moyenne à dominante d'habitat. Elle est destinée principalement à recevoir de l'habitat, sans pour autant exclure les équipements collectifs, les commerces, les services et les bureaux. La zone UC, composée essentiellement de lotissements, est un espace de transition entre les quartiers centraux et les espaces résidentiels de plus faible densité".

Les résultats mettent en évidence des différences minimes avec certains îlots de 'ancienne zone UB, tant en matière de densité que de type d'habitat. Une plus grande partie des pavillons sont cependant en rez-de-chaussée.

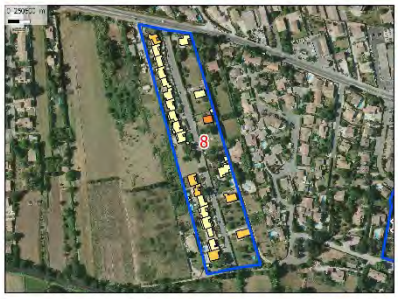
Ilot n°7 - zone UC





- Surface : 14972.7 m2
- Nombre de parcelles : 20
- Nombre d'unités foncières : 20
- Surface moyenne des unités foncières : 670.5 m2
- Emprise au sol moyenne : 23.1 %
- Indice d'occupation du sol : 27.5 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 30 à 70 %

Ilot n°8 - zone UC





- Surface : 24329 m2
- Nombre de parcelles : 27
- Nombre d'unités foncières : 27
- Surface moyenne des unités foncières : 932.6 m2
- Emprise au sol moyenne : 17.6 %
- Indice d'occupation du sol : 23.8 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 40 à 80 %

Ilot n°9 - zone UC





- Surface : 8015.2 m2
- Nombre de parcelles : 21
- Nombre d'unités foncières : 14
- Surface moyenne des unités foncières : 572 m2
- Emprise au sol moyenne : 22.1 %
- Indice d'occupation du sol : 29.7 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 10 à 60%

Ilot n°10 - zone UC





- Surface : 12657.8 m2
- Nombre de parcelles : 31
- Nombre d'unités foncières : 24
- Surface moyenne des unités foncières : 506.9 m2
- Emprise au sol moyenne : 28.1 %
- Indice d'occupation du sol : 28.8 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 20 à 50%
%

Ilot n°11 - zone UC





- Surface : 9731.7 m2
- Nombre de parcelles : 20
- Nombre d'unités foncières : 17
- Surface moyenne des unités foncières : 572 m2
- Emprise au sol moyenne : 26.5 %
- Indice d'occupation du sol : 39.3 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 40 à 60%

Ilot n°12 - zone UC





- Surface : 12849.3 m2
- Nombre de parcelles : 18
- Nombre d'unités foncières : 12
- Surface moyenne des unités foncières : 984.5 m2
- Emprise au sol moyenne : 18 %
- Indice d'occupation du sol : 21.5 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 40 à 80 %

Là encore, le règlement était permissif et donne un potentiel de densification important. Pour autant, l'organisation des tissus pavillonnaires observés laissait peu de marge de manoeuvre. On remarque par ailleurs des incohérences entre les règles : la hauteur maximale fixée à 9m à l'égout et le COS à 0,45 (avant sa disparition avec la loi ALUR).

- **La zone UD : 4 îlots**

Selon le règlement, "la zone UD est une zone urbaine périphérique de densité relativement faible, affecté principalement à l'habitat, sans pour autant exclure les équipements collectifs, les commerces, les services et les bureaux. »

Les 2 îlots situés en secteur UDa présentent une densité proche, voire supérieure, aux îlots des zones UB et UC ; il s'agit cependant de bâtiments construits dans le cadre d'opération d'ensemble.

Ilot n°13 - zone UDa



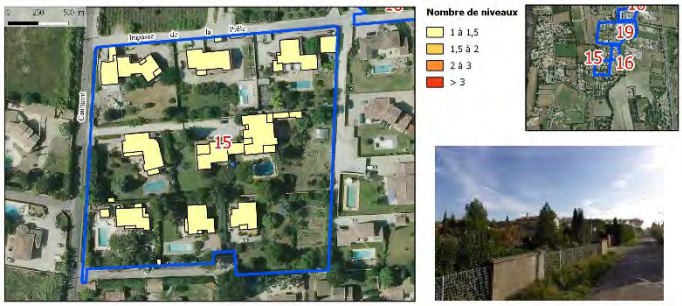
- Surface : 10810.3 m2
- Nombre de parcelles : 1
- Nombre d'unités foncières : 19
- Surface moyenne des unités foncières : 569.4 m2
- Emprise au sol moyenne : 29.3 %
- Indice d'occupation du sol : 34.2 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 50 à 70 %

Ilot n°14 - zone UDa



- Surface : 8239.4 m2
- Nombre de parcelles : 1
- Nombre d'unités foncières : 1
- Surface moyenne des unités foncières : 8239 m2
- Emprise au sol moyenne : 212 %
- Indice d'occupation du sol : 39.2 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 40 à 50%

Ilot n°15 - zone UDb



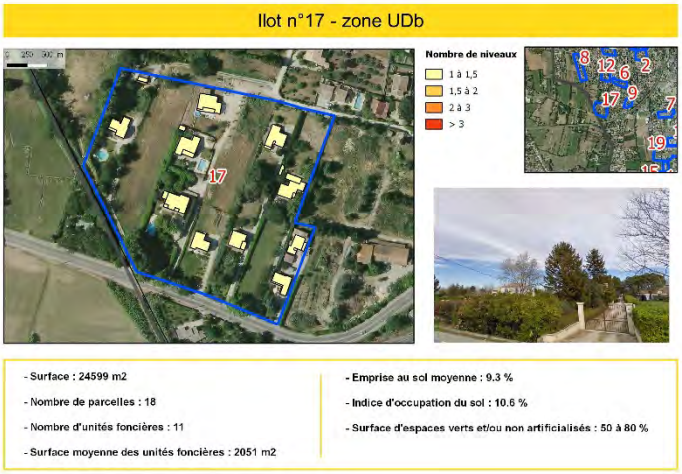
- Surface : 14497.9 m2
- Nombre de parcelles : 11
- Nombre d'unités foncières : 10
- Surface moyenne des unités foncières : 1445 m2
- Emprise au sol moyenne : 15.8 %
- Indice d'occupation du sol : 18.4 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 50 à 80 %

Ilot n°16 - zone UDb



- Surface : 7944.4 m2
- Nombre de parcelles : 7
- Nombre d'unités foncières : 7
- Surface moyenne des unités foncières : 1134 m2
- Emprise au sol moyenne : 19.1 %
- Indice d'occupation du sol : 23 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 10 à 50 %

L’emprise au sol fixée par le règlement (50%) semble peu adaptée au vu de la morphologie des différents îlots étudiés.
Cela est particulièrement vrai pour les îlots du secteur UDb où l’emprise au sol ne dépasse jamais 20%. Les COS fixés (0,35 en UDa et 0,25 en UDb) permettaient jusqu’en 2014 de limiter la densité, bien qu’ils ne soient pas en cohérence avec l’emprise au sol fixée.



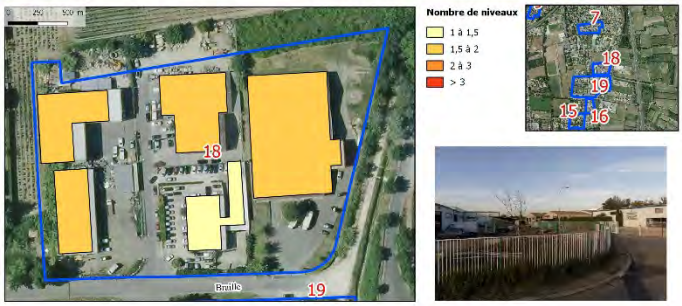
➢ La zone UE : 3 îlots

Cette zone est réservée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales qui ne trouvent pas leur place en milieu urbain. Elle permet l'implantation des activités indispensables à l'équilibre économique et social de la commune.

Sur les 3 ilots sélectionnés, seul l'îlot n°18 (Z.A des Moutes-Basses) présente uniquement des locaux d'activités.
On constate que l'autorisation des logements de fonction, antérieure à 2012, vient consommer une partie du foncier destiné aux activités économiques.

Le règlement imposait une emprise au sol maximale de 50%, ce qui ne semble pas être particulièrement limitant. La hauteur de 12 m de façade n'est atteinte par aucune des constructions observées.

Ilot n°18 - zone UE



- Surface : 14019.9 m2
- Nombre de parcelles : 5
- Nombre d'unités foncières : 5
- Surface moyenne des unités foncières : 2660 m2
- Emprise au sol moyenne : 27.9 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : < 30%

Ilot n°19 - zone UE



- Surface : 50465.6 m2
- Nombre de parcelles : 31
- Nombre d'unités foncières : 22
- Surface moyenne des unités foncières : 1889 m2
- Emprise au sol moyenne : 17.9 %
- Indice d'occupation du sol : 22.4 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 5 à 50 %

Ilot n°20 - zone UE



- Surface : 14627.6 m2
- Nombre de parcelles : 8
- Nombre d'unités foncières : 7
- Surface moyenne des unités foncières : 2082 m2
- Emprise au sol moyenne : 19.5 %
- Indice d'occupation du sol : 26.5 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 10 à 60 %

Occupation des sols, consommation foncière et analyse du bâti *en résumé…*

- Le territoire communal est équitablement réparti entre espaces urbanisés à l'Ouest et espaces agricoles (principalement viticoles) à l'Est et au Sud.

- La consommation foncière entre 2008 et 2017 représente 1,9 ha/an.

- On constate une nette diminution des dynamiques d'artificialisation et une maîtrise de l'étalement urbain; mais en contrepartie une forte densification de l'habitat.

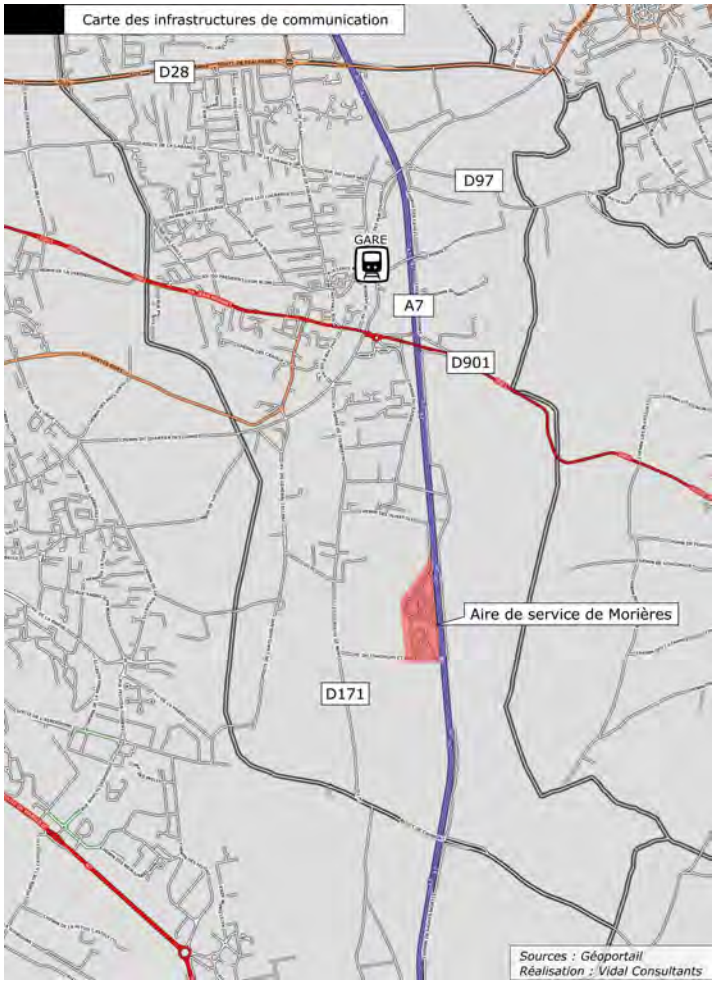
- L'urbanisation s'est développée dans le quart Nord-Ouest du territoire.

- L'analyse du tissu bâti a permis de mettre en évidence :
  - des densités importantes dans le centre-ville (65 logements/ha)
  - des zones englobant des tissus pavillonnaires parfois similaires
  - une règlementation précédente relativement permissive, d'autant plus avec la disparition des C.O.S.
  - certaines incohérences dans la règlementation du P.L.U. avant sa révision.

1.8. Accessibilité et déplacements

(Source : Géoportail)

1.8.1. Les infrastructures routières



La commune bénéficie de nombreuses infrastructures routières, dont la principale est l'autoroute A7 qui la traverse du Nord au Sud.

Axe majeur de déplacement pour l'ensemble du Sud-Est de la France, suivant la vallée du Rhône, l'A7 permet un accès rapide à Morières-lès-Avignon en deux points, bien qu'ils ne soient pas situés directement sur le ban communal : échangeur 23 au Nord et échangeur 24 au Sud. Cette infrastructure autoroutière crée une barrière marquée entre la partie majoritairement urbanisée située à l'Ouest et les terres agricoles situées à l'Est. Pour autant, elle ne peut être réellement considérée comme impactante pour les déplacements locaux et le fonctionnement de la commune. On dénombre en effet 7 axes routiers et voies de dessertes locales permettant de relier aisément ces deux parties : D171, D146, D901, D28, route des Portugaises, voies communales du Chasselas et des Argentines, chemin des Lavarines, chemin des Himoniers. Il est à noter également qu'une aire de service occupe 8,5 hectares dans la moitié Sud du territoire communal.

Comme l'illustre la carte ci-dessus, deux axes structurants permettent de renforcer la mobilité locale selon un axe Est-Ouest, notamment vers Avignon :

- L'ancienne RN100 devenue voie communale puis D901, pour sa partie hors agglomération.
- La D28, qui marque la limite communale Nord.

La trame Nord/Sud est moins développée ce qui peut entraîner des difficultés de circulation malgré un réseau tertiaire relativement dense.

Ce contexte, favorable aux déplacements motorisés, place la commune à :
- 20 min du coeur historique d'Avignon (9,4 km);
- 30 min de Carpentras (20 km);
- 50 min d'Aix-en-Provence (79 km);
- 1h05 de Marseille (91 km) et de Nîmes (59 km);
- 1h20 de Montpellier (102km).

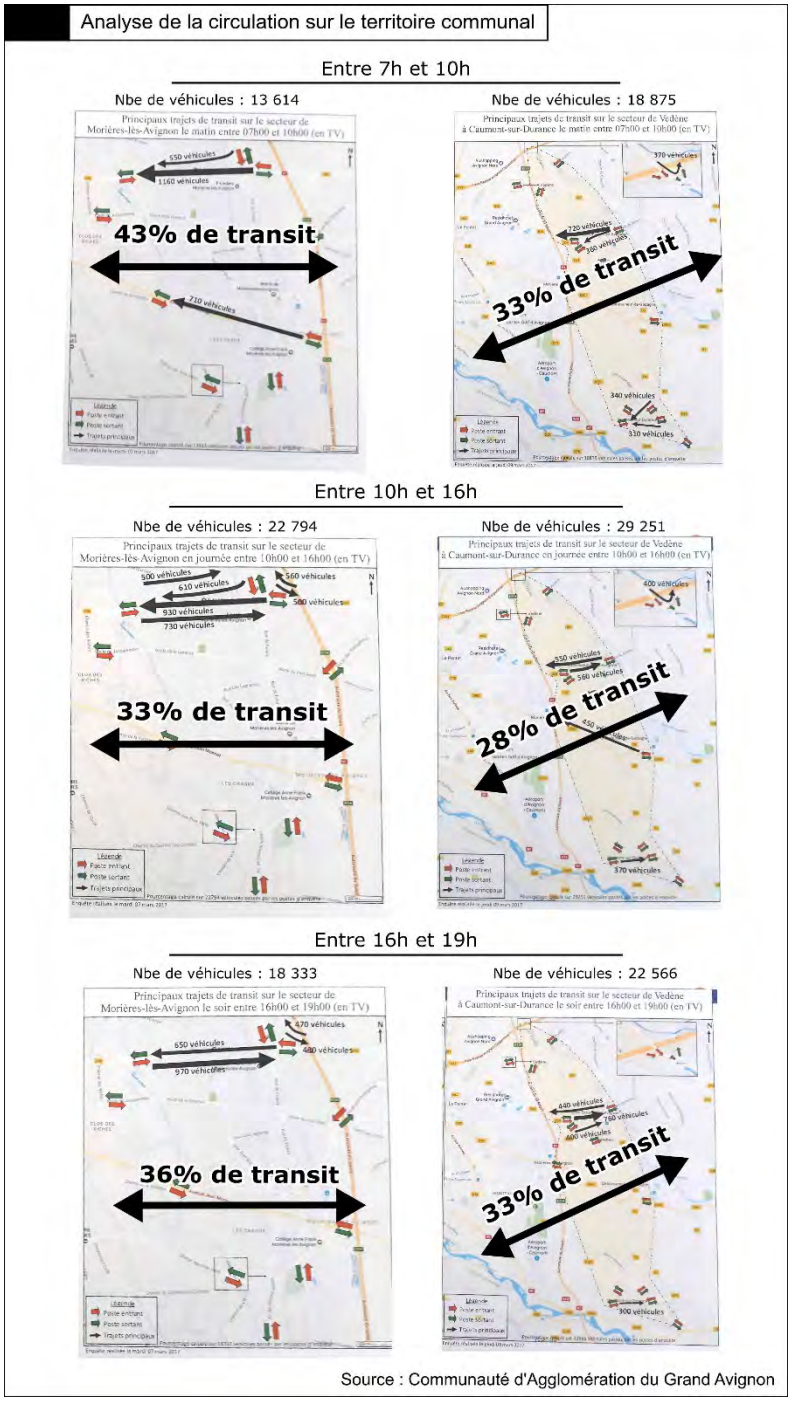
1.8.2. Le trafic routier

Une étude menée en mars 2017 par la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon, basée sur des comptages ainsi que des enquêtes, a permis de quantifier les déplacements sur le territoire de Morières-lès-Avignon et d'évaluer la part du transit. Elle reposait sur l'analyse de 2 secteurs : le secteur urbanisé et le secteur à l'Est de l'autoroute A7.

L'axe le plus fréquenté est la D28 et, dans une moindre mesure, l'avenue Jean Monnet.

On constate que la commune est fortement concernée par des flux de transit, notamment aux heures de pointe (7h-10h et 16h19h).

Cela s'explique notamment par le rôle important de la commune d'Avignon en matière d'activités et d'emplois. Une part importante des déplacements est à destination d'Avignon le matin et en sens contraire le soir.



1.8.3. Le stationnement

La capacité de stationnement apparaît globalement satisfaisante, d'autant que plusieurs aménagements ont permis de conforter l'offre ces dernières années. On note ainsi la construction de 71 places au collège et 106 places à l'Espace Folard.

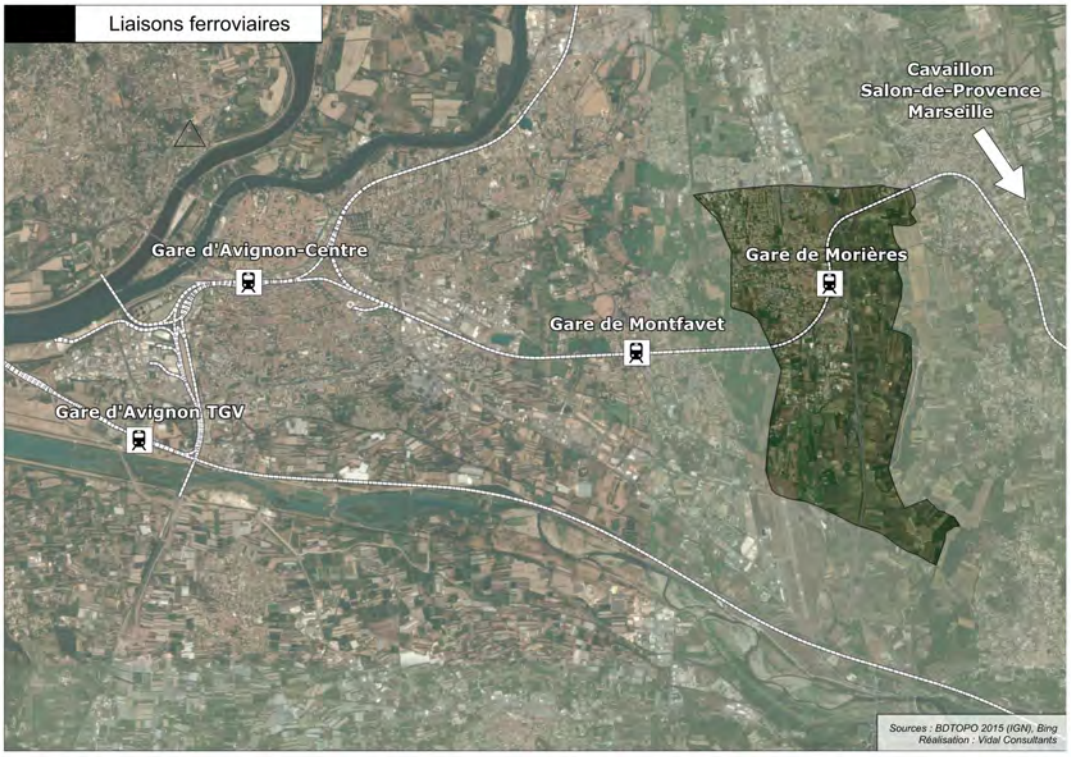
Le tableau suivant dresse un inventaire de la localisation et du nombre de places de stationnement, dont celles dédiées aux personnes à mobilité réduite. Cette offre est complétée par les places prévues au sein des lotissements mais dont le bilan ne peut être dressé de manière exhaustive.

Lieu	Places	PMR
Place Saint André	33	0
Place de la Liberté	61	3
Place Vitria	33	1
Halle Jean-Charles Alliaud	33	2
La Gare	30	pas de marquage au sol
Rue des Fossés	12	0
Place Belière	14	1
Espace Robert Dion	130	pas de marquage au sol
Cimetière	35	2
Collège	71	2
Stade Asensi	85	4
Gymnase Perdiguer	83	1
Rue Marcel Pagnol	70	2 (marquage au sol en partie)
Rue de la Paix	7	1
Rue de la République	6	1
Rue Crillon	19	2
Place Emile Zola	18	1
Avenue Estevenin	7	0
Espace culturel Folard	106	8
Hôtel de Ville	16	2

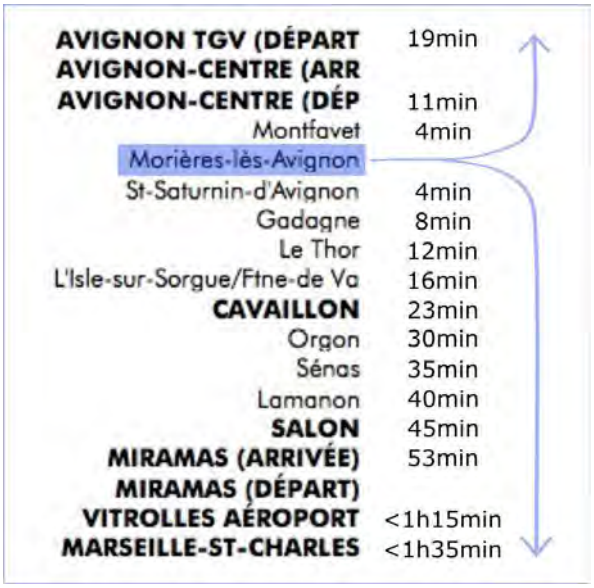
1.8.4. Les transports en commun

- Le train

La gare de Morières-les-Avignon, en proximité directe du centre-ville, dispose d'un parking pour les voitures et d'un garage à vélos fermé.



Une seule ligne TER passe par la gare de Morières : Avignon-Cavaillon-Salon-Marseille. Elle permet ainsi de rejoindre les différentes gares présentées ci-contre.



En semaine :

- En direction de Marseille, le premier train passe à 5h43 et le dernier à 19h27.
- En direction d'Avignon, le premier passe à 7h21 et le dernier à 21h04.

Aux heures de pointe, on compte un train toutes les 30 minutes environ. Aux heures creuses, le rythme varie entre 1 et 2 heures.

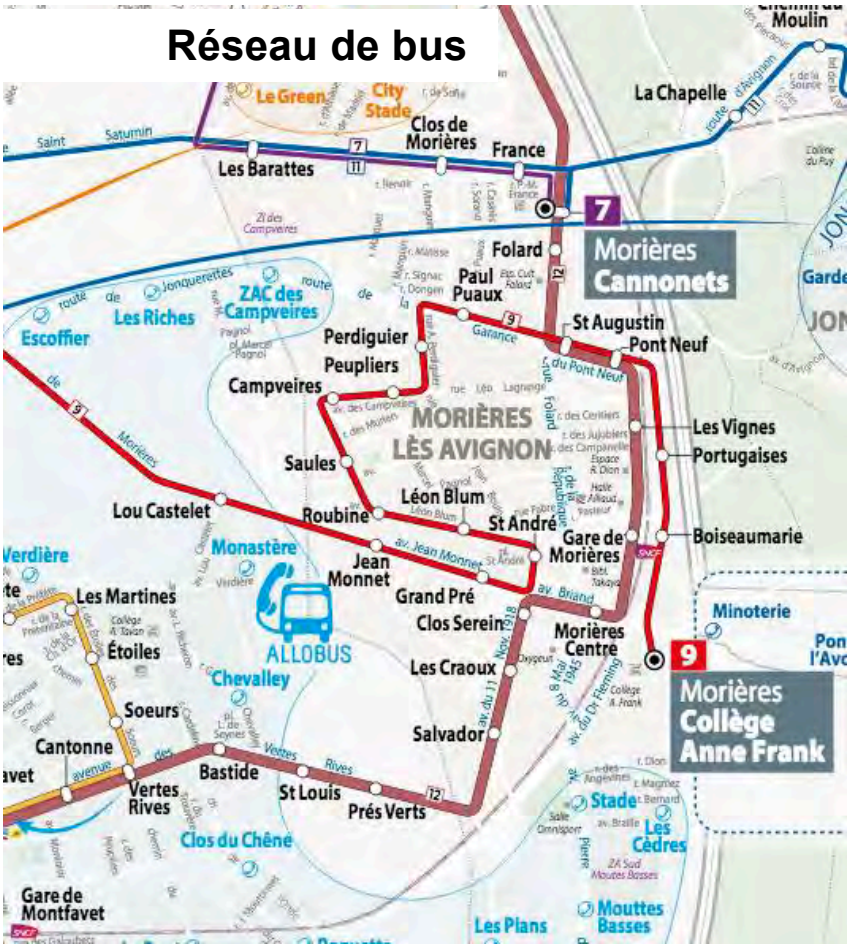
Plusieurs trains circulent également le week-end, à un rythme moins important avec 9 trains en direction d'Avignon et 11 trains en direction de Marseille.

- <u>Les bus</u>

La commune est desservie par 4 lignes de bus :

- La ligne 9 "Limbert/Morières" circule du lundi au samedi. Elle relie le centre-ville historique d'Avignon à la gare de Morières, en longeant la limite Nord puis en desservant les secteurs urbanisés situés entre la route de la Garance et l'avenue Jean Monnet.
- La ligne 7 "Avignon Nord / Agroparc" circule du lundi au samedi afin de relier la zone commerciale d'Avignon Nord à la zone d'activité d'Agroparc. Elle traverse la partie Est du centre-ville, en passant par la gare.
- La ligne 12 "St-Chamand/Le Pontet, axée Nord-Sud.
- La ligne 11 "Jonquerette-Avignon Poste" desservant la frange Nord.

Par ailleurs on trouve le service Allobus Morières, service de transport à la demande sur réservation permettant notamment la dépose à l'arrêt Mairie de Montfavet pour faire correspondance avec la ligne 4 ou l'arrêt Gare de Montfavet.



1.8.5. Les modes de déplacement doux

(source : données communales)

Plusieurs pistes cyclables ont été recensées sur le terroire.

La majorité de ces pistes ne sont pas considérées comme “sécurisées”. Leur nombre et leur organisation ne permettent pas réellement de réaliser de longs trajets mais favorisent tout de même les déplacements doux ponctuels au sein de la zone urbaine.

Le commune a réalisé en 2021 une étude spécifique sur ce thème avec pour objectif de développer les modes de déplacement doux.



Accessibilité et déplacements ***en résumé…***

- La commune est traversée par l’autoroute A7 (axe Nord/Sud), qui structure le territoire sans réellement le pénaliser, à laquelle viennent s’ajouter la D901 et la D28 qui suivent l’axe Est/Ouest.
- L'offre de stationnement est importante, ce qui n'exclut pas totalement certaines difficultés de stationnement pour les riverains du centre-ville.
- La commune possède une gare TER (Avignon/Marseille) et est desservie par 4 lignes de bus.
- Les modes de déplacements doux sont peu développés, mais la commune a réalisé en 2021 une étude spécifique sur ce thème.

1.9. Réseaux et déchets

1.9.1. Les réseaux

a. Le réseau d'eau potable

La commune de Morières-Lès-Avignon est desservie en eau potable par le réseau dit « adduction de Morières- Lès -Avignon » géré par la communauté d'agglomération du Grand Avignon, affermé à Suez à compter du 1er janvier 2021. La ressource alimentant la commune est le champ captant de la Saignone situé sur la commune d'Avignon. Ce dernier a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) avec instauration de périmètres de protection en date du 02 septembre 1992.

Cette ressource alimente également les communes d'Avignon et de Rognonas, soit plus de 100 000 habitants. Par ailleurs, l'absence de sécurisation de l'alimentation en eau potable nécessite de prévoir une ressource de remplacement en cas de pollution du champ captant de la Saignonne.
Les avis des 15/03/1994 et 7/06/2005 du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France incitaient déjà fortement la communauté d'agglomération à rechercher une deuxième ressource en eau.

b. Le réseau d'assainissement

La station d'épuration de Morières-lès-Avignon dont les équipements datent de 1974, a été mise aux normes dans les années 2010 afin de doubler sa capacité.
Elle dispose désormais d'une capacité nominale de 26 000 EH, pour une charge entrante fin 2017 de 16 058 EH.
Elle est implantée en limite Nord-Ouest du ban communal après la Z.A. des Campveires.

c. Le réseau incendie

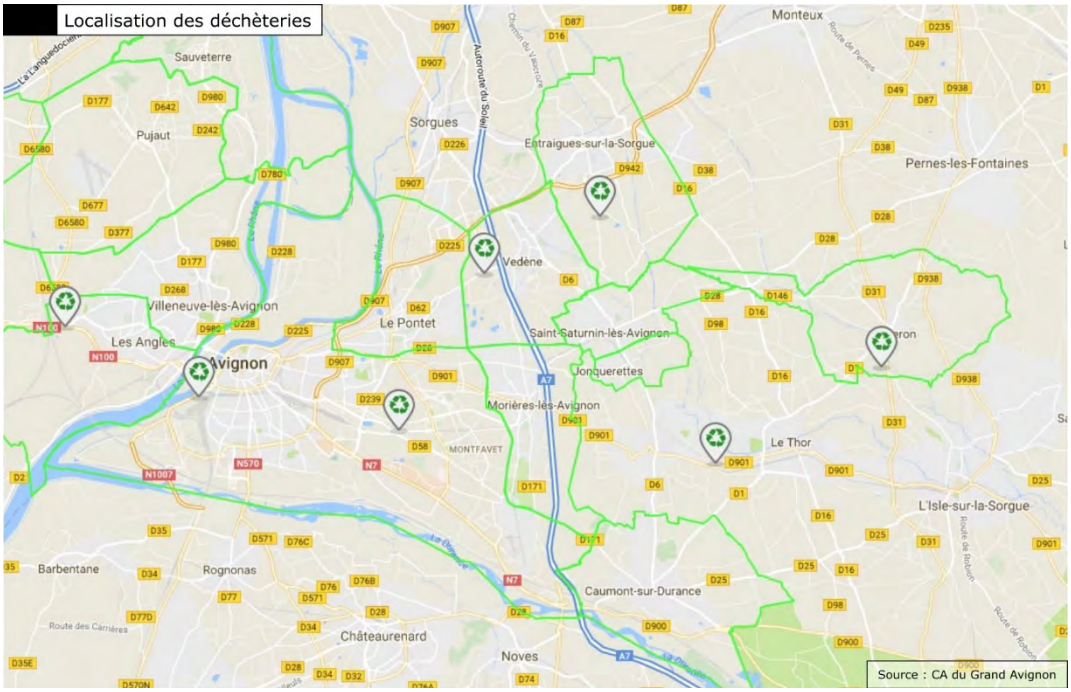
Le porter à connaissance établi fin 2014 évoque des anomalies dans la défense extérieure contre l'incendie (DECI) qui peuvent être de nature à ne pas permettre la constructibilité de certaines zones. En effet, la tournée des points d'eau effectuée par les sapeurs-pompiers a montré que sur 144 bouches ou poteaux d'incendie, 26 présentent des anomalies et non-conformités dont 1 hors service, soit 23 % du parc.

Il est à noter notamment l'absence de la couverture actuelle par la DECI de certains secteurs de la commune, notamment le quartier des Olivettes et l'impasse de la Prêle.

Un contrôle des équipements DECI est réalisé tous les deux ans. Le dernier contrôle, réalisé en juin 2020, faisait état de 3 poteaux défectueux sur 164. Chaque année de nouveaux poteaux sont installés pour répondre aux impératifs de défense contre les incendies.

1.9.2. Le traitement des déchets

Morières ne dispose pas d'une déchèterie sur son territoire mais 8 sites sont répartis sur le territoire intercommunal.



II – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

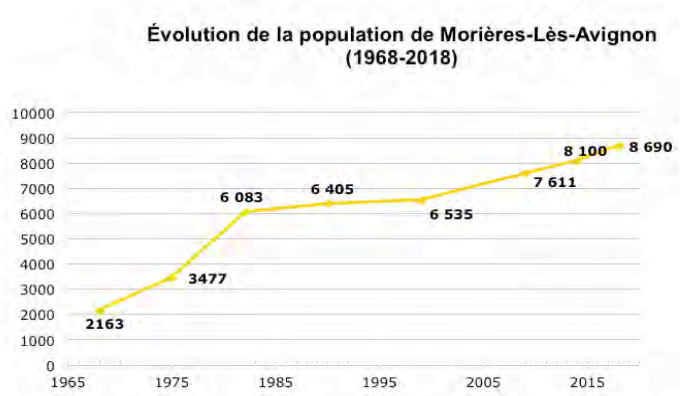
2.1. Démographie

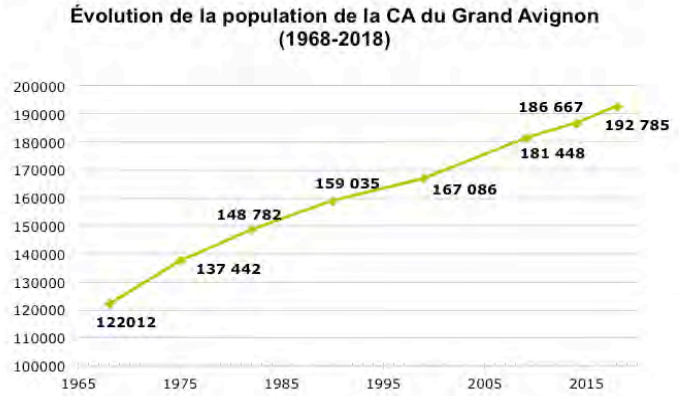
(Source : INSEE)

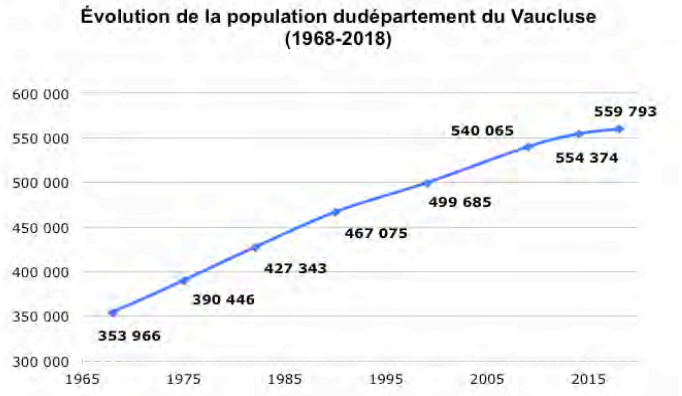
NB : Tout au long de l'étude, Morières-Lès-Avignon sera positionnée par rapport à la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon et du département du Vaucluse, lorsque les données sont pertinentes et le permettent sur la base des chiffres détaillées de l'INSEE disponibles au 1er janvier2018.

2.1.1. L'évolution du nombre d'habitants

La commune de Morières-Lès-Avignon compte 8 690 habitants au recensement de 2018 de l'INSEE, soit 4,5% de la population de la communauté d'agglomération du Grand Avignon. Fin 2021, la population est évaluée par la commune à environ 9 500 habitants.



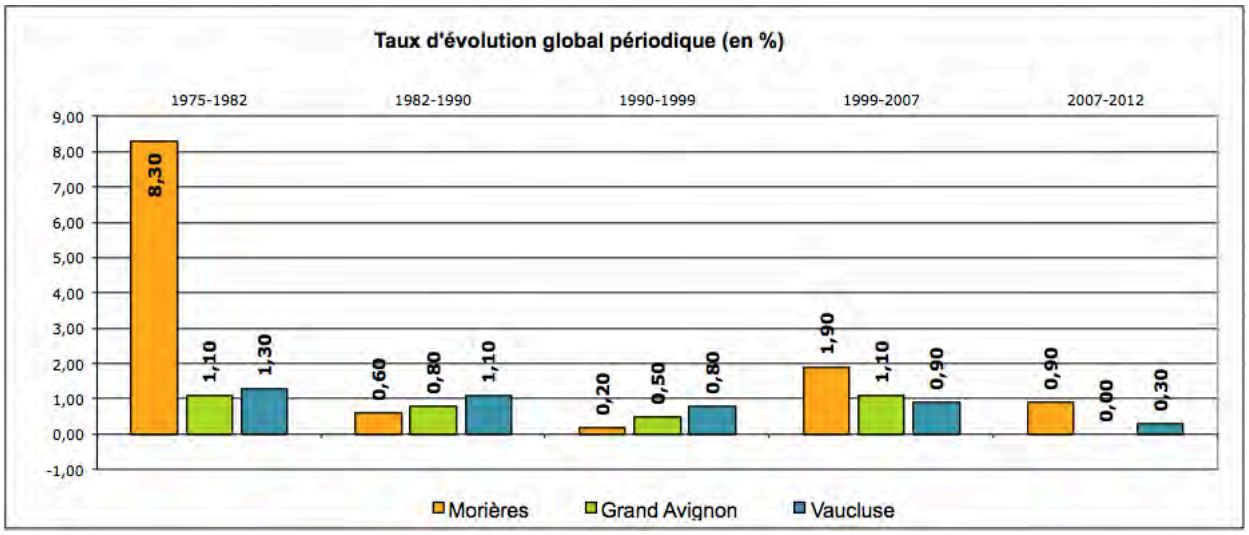




Elle a connu une très forte croissance démographique depuis la fin des années 1960, avec des périodes particulièrement dynamiques. La plus forte expansion a eu lieu entre 1968 et 1982, période durant laquelle la commune connait un quasi triplement de sa population (+181%). Après une relative stabilisation entre 1982 et 1999, une nouvelle hausse est observée depuis 1999. Finalement la population communale a augmenté de près de 285% en 50 ans.

La communauté d'agglomération du Grand Avignon a également connu une croissance démographique continue sur les 50 dernières années (+54%) mais sans comparaison avec celle de Morières et selon une tendance plus linéaire. Le développement intercommunal repose ainsi sur l'association de communes aux rythmes de croissance différents, qui viennent finalement homogénéiser la dynamique de croissance au fil du temps. Dans tous les cas, la croissance était avant tout portée par les communes périphériques jusqu'au début des années 2000, la commune d'Avignon étant en décroissance démographique entre 1975 et le début des années 2000. Néanmoins, la tendance s'est inversée notamment depuis 2009 : Avignon a porté à elle seule près de 45% de la croissance intercommunale.

Les dynamiques départementales suivent globalement les mêmes tendances avec toutefois une croissance légérement plus élevée au final (+58%). Notons par ailleurs que la seule intercommunalité du Grand Avignon représente près du tiers de la population vauclusienne.

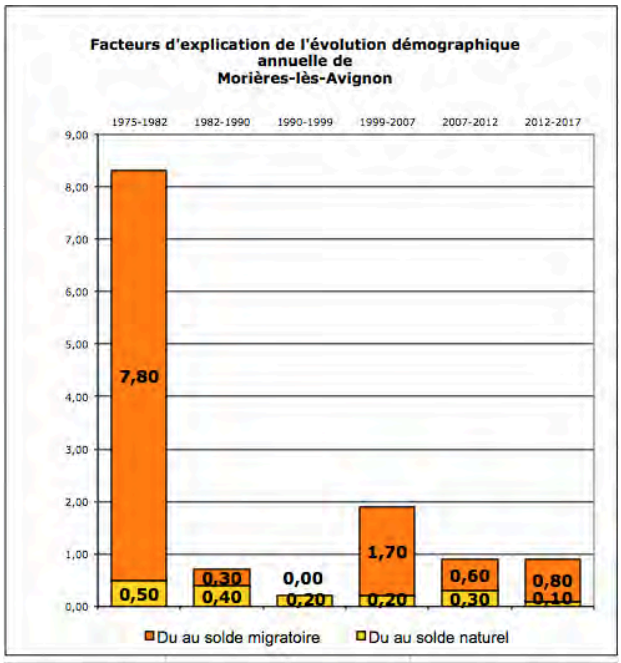


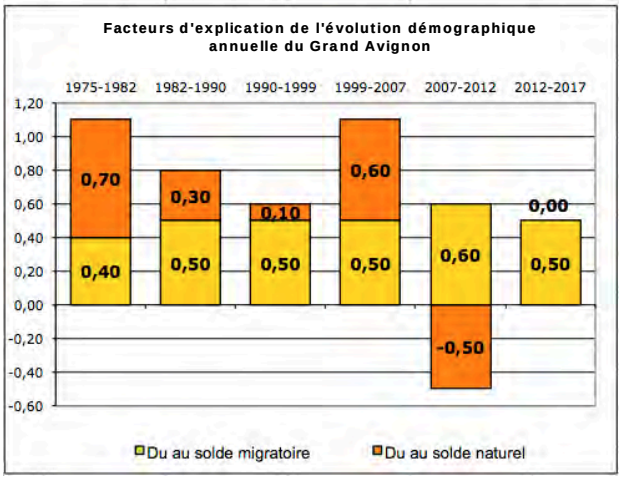
Au vu des taux d'évolution annuels, on observe une augmentation du rythme de croissance à l'échelon communal, avec notamment un pic entre 1999 et 2007, ce dernier étant également observé aux niveaux de l'intercommunalité et du département. Cependant la croissance devient inférieure aux autres périodes intercensitaires. La commune de Morières-les-Avignon semble donc porteuse de l'augmentation démographique intercommunale.

Les pics de croissance observés à l'échelon communal ont été principalement portés par le solde migratoire, notamment sur la période 1968-1982 et dans une moindre mesure depuis 1999. Le solde naturel est particulièrement stable depuis les années 1990, oscillant entre 0.1 et 0.5%.

La croissance de la communauté d'agglomération est davantage portée par le solde naturel depuis 1982, après l'afflux important de population des années 1960 et 1970 également constaté sur la commune de Morières-Lès-Avignon. Le solde migratoire est même devenu négatif entre 2007 et 2012 (-0.5%) puis nul.

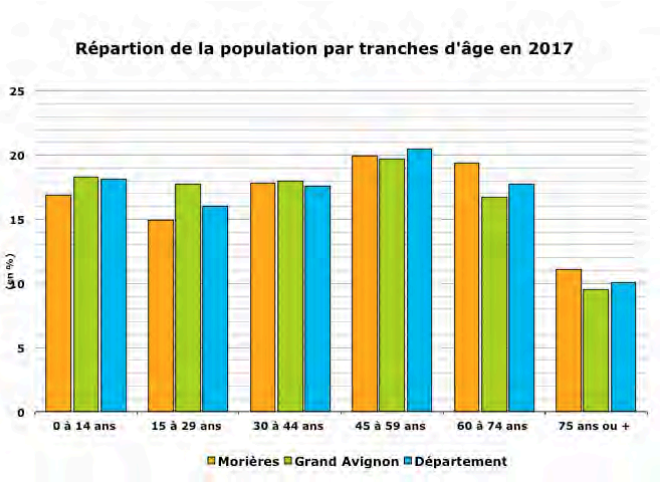
Cette forte croissance démographique a entraîné une importante densification du territoire. Ainsi, à Morières, d'une densité moyenne de 209 hab/km^2 en 1968, puis de 587,7 hab/km^2 en 1982, elle a atteint 839 hab/km^2 en 2018.
La densité moyenne est presque 4 fois supérieure à celle observée il y a moins de 50 ans. En comparaison, les densités de l'intercommunalité et du département ont respectivement été multipliées par 1,5 et 1,6.





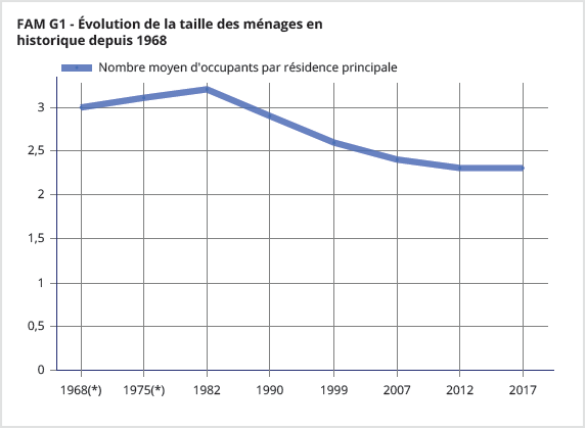
2.1.2. La structure par âges

La répartition de la population par tranches d'âge est relativement équilibrée, chaque segment ne représentant pas plus de 20 %. La part des moins de 30 ans représente au total 31.8 % de la population tandis que la part des plus de 60 ans représente 30,5 %. Pour autant, on note un net vieillissement de la population entre 2012 et 2017 (+7.9% des 60-74 ans et +23.8% des 75 ans et plus). Celle des 60-74 ans ainsi que celle des 75 ans et plus ont ainsi augmenté respectivement de 7.4% et de 23.8 %, là où les autres sont comprises entre -0.8 et 3.3 %. C'est notamment la part des 30-59 ans qui est le plus en recul.



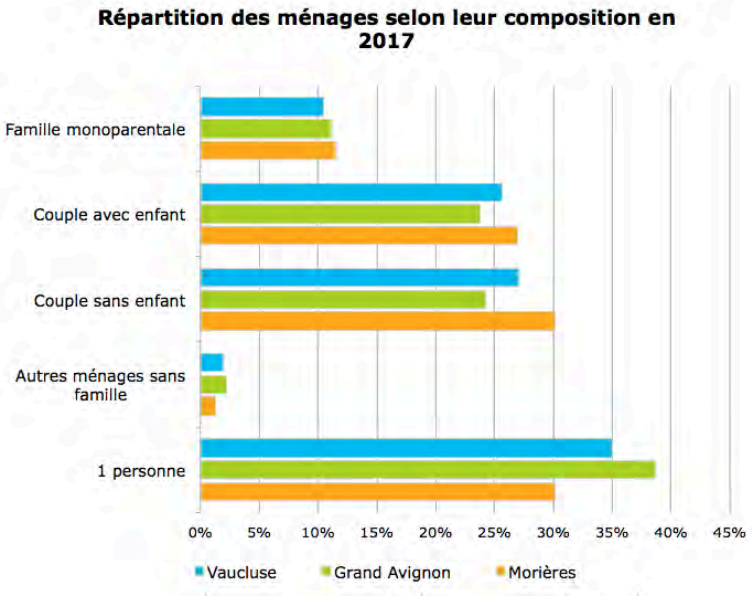
A l'échelle intercommunale, la part des moins de 30 ans est supérieure, avec 36 % de la population totale, tandis que celle des plus de 60 ans est inférieure avec 26.2%. Le pourcentage de personnes âgées de 30 à 59 ans est désormais identique dans les deux échelons territoriaux.

2.1.3. Les ménages



En 2017, la commune comptait 3 634 ménages pour une population de 8 212 personnes, soit 2,26 personnes par ménage ; près d'une centaine de personnes sont considérées hors ménage (habitations mobiles, foyers de travailleurs, maisons de retraite, etc.).

Après avoir augmenté jusqu'en 1982, pour atteindre 3,2 personnes par ménage, la taille des ménages a diminué fortement jusqu'à sa relative stabilisation en 2012 (2,32 pers./ménages). Néanmoins, sur la dernière période intercensitaire (2012-2017), le nombre de ménages a augmenté de 7,1% lorsque la population n'augmentait que de 4,33%. Ce phénomène est notamment représentatif de deux mécanismes observables à l'échelle nationale : la décohabitation des jeunes générations et le vieillissement de la population.



Une tendance identique est observée à l'échelle de l'intercommunalité et du département avec respectivement un ratio de 2,16 et 2,22 personnes par ménages en 2017.

Ces dynamiques entraînent une augmentation du nombre de ménages d'une personne dans l'ensemble des territoires étudiés. A Morières, par exemple, ils ont augmenté de plus de 4,4 points entre 2009 et 2014, atteignant finalement 30.1 %, au détriment des ménages composés de 2 personnes ou plus.
Pour autant, en comparaison de l'intercommunalité et du département, la commune conserve un certain équilibre avec les couples avec ou sans enfant, qui représentent respectivement 27 % et 30,2 %.

La démographie ***en résumé…***

- La commune comptait 8 690 habitants au recensement de 2018, 8 916 en 2019 et autour de 9 500 habitants fin 2021.

- L'historique démographique de Morières-Lès-Avignon est caractérisé par une très forte croissance entre 1970 et 1980. Une seconde hausse est observée depuis la fin des années 90. La population a augmenté de 285% en 50 ans et la densité atteint près de 839 hab/km^2.

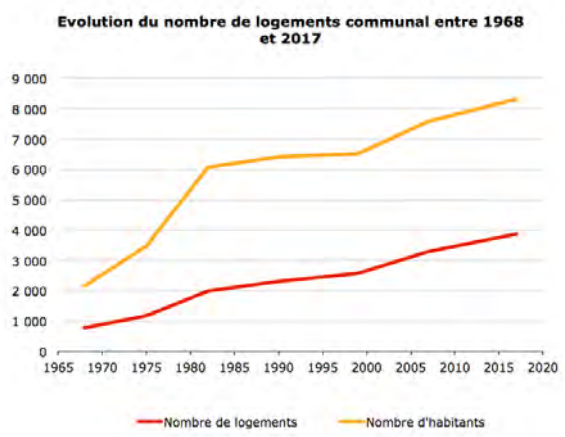
- La répartition de la population par tranche d'âge est relativement équilibrée, malgré un léger vieillissement ces dernières années.

- La taille des ménages, en baisse depuis le début des années 80, est de 2,26 personnes par ménage, légèrement supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération.

2.2. Les logements

(Sources : INSEE, données communales, Sitadel)

2.2.1. Evolution et structure du parc de logements

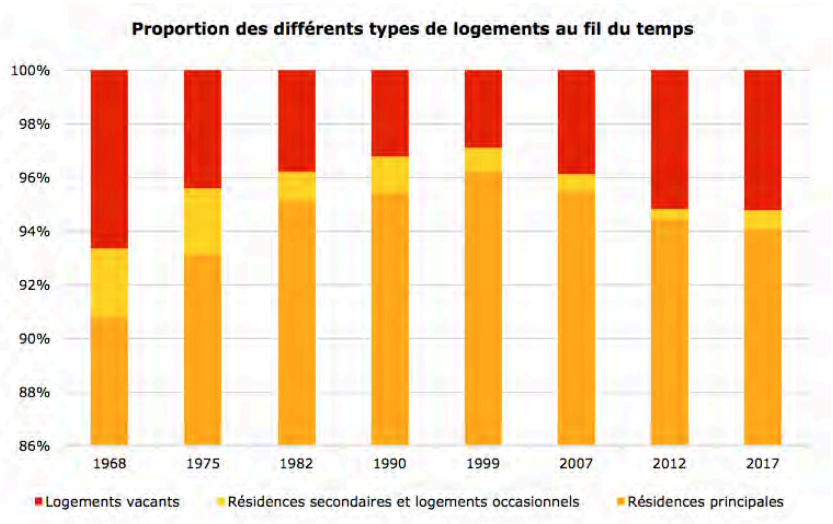


La commune de Morières-Lès-Avignon compte 3 864 logements au recensement de 2017, soit 3,78% du parc intercommunal qui compte 102 212 logements à la même date.

En croissance continue depuis 1968, et suivant globalement les évolutions démographiques - le pic démographique de 1982 reste cependant plus marqué -, le nombre de logements a augmenté de plus de 395 % en 50 ans (780 logements en 1968).

Le principal pic de croissance a eu lieu entre les années 1968 et 1982 (+154 %) ; on remarque d'ailleurs que le nombre de logements vacants a tout de même augmenté en valeur absolue (+46 %). Une nouvelle accélération du nombre de constructions est observée depuis 1999. L'augmentation du parc sur cette période reste marquée avec +7.7 %, soit plus que le rythme observé à l'échelle de l'intercommunalité (+6,3 %) ou du département (+6 %).

En 2017, une très large majorité des logements sont des résidences principales (94,1 %). Ces dernières sont le moteur du développement urbain des 50 dernières années avec près de 400 % d'augmentation. Le reste du parc est principalement constitué de logements vacants (202 logements soit 5.23%), les résidences secondaires représentant moins de 1%. Le nombre de ces dernières a d'ailleurs très peu évolué au fil du temps - 20 en 1968, 27 en 2017, avec un pic à 31 dans les années 1990 .



L'accélération des dernières années est principalement portée par les résidences principales avec une augmentation de 246 logements entre 2012 et 2017 (+7.8 %). L'évolution des résidences secondaires est remarquable mais ne représente finalement que 15 logements supplémentaires. Concernant les logements vacants, malgré une augmentation importante en valeur absolue depuis 50 ans, ils ont finalement régressé lorsque l'on s'intéresse à leur poids dans le parc de logement communal total : 6,67 % en 1968, 5.02 % en 2017. On note cependant une hausse continue depuis 1999 - date à laquelle ils avaient atteint leur niveau le plus bas (2,91 %) - avec un pic de +150 % entre 1999 et 2017 soit un taux de croissance annuel moyen de 6. Dans tous les cas, la situation communale reste particulièrement bonne au vu de la situation intercommunale (11,4 %) et départementale (10 %).

Il est à noter que l'intercommunalité est lourdement impactée par la commune d'Avignon (54 % du parc intercommunal) qui connait un taux de vacance de 15.2 % et pèse pour près de 70 % dans le nombre total de logements vacants.

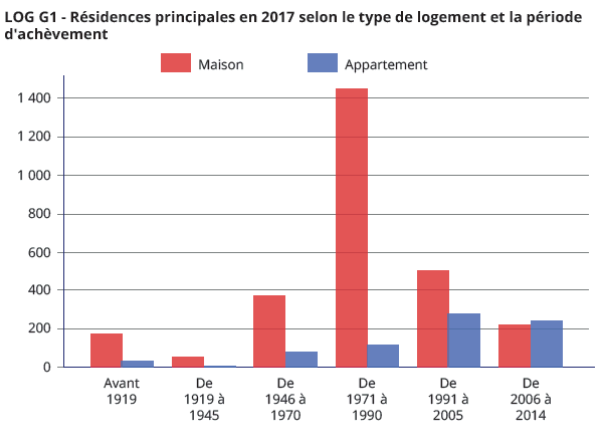
2.2.2. Les caractéristiques des résidences principales

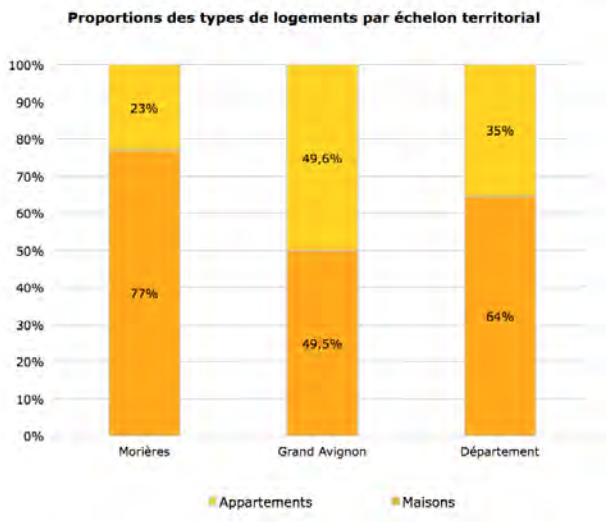
- ***La typologie***

La commune de Morières-Lès-Avignon se caractérise par une forte proportion d'habitat individuel. Il représente en effet près de 77 % du parc communal. En comparaison, l'intercommunalité se trouve dans une situation d'équilibre quasi parfait - du fait notamment de la prédominance de l'habitat collectif à Avignon (71,2 % en 2017) – et le département compte 64 % de logements individuels.

Historiquement, la construction d'appartements a toujours été très minoritaire, ne représentant jamais plus de 20% du parc des logements neufs. Mais le phénomène s'est amplifié durant la période du boom démographique de la fin des années 1960 à la fin des années 1980. Ainsi, de 1971 à 1990, près de 93 % des constructions correspondaient à des maisons individuelles. Une part importante de ces dernières a d'ailleurs été construite sous forme de lotissements.

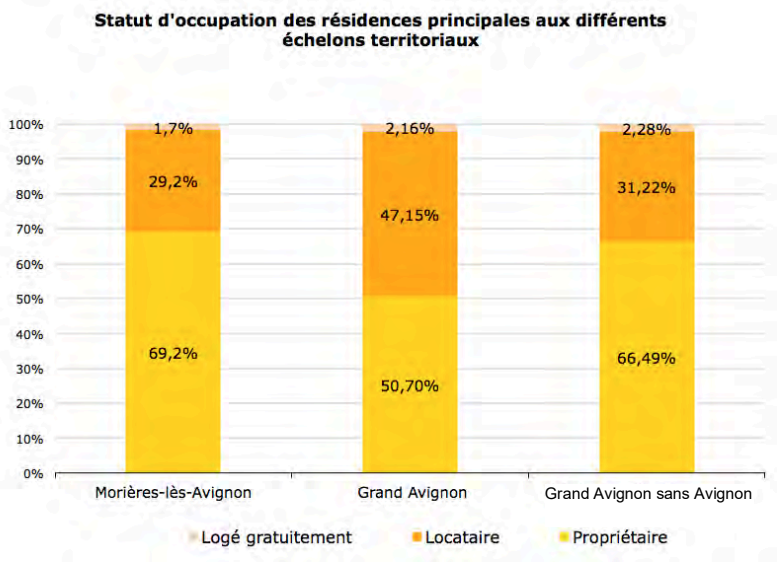
Le tissu urbain communal est donc encore aujourd'hui marqué par cette histoire récente. La tendance semble cependant s'inverser ces dernières années : entre 2006 et 2014, les logements collectifs ont représenté près de 55 % des logements construits. Pour autant, leur nombre reste faible en valeur absolue, d'autant que le rythme global de construction a diminué.





- ***Le statut d'occupation***

Le statut de propriétaire, étudié par l'INSEE pour les résidences principales uniquement, est dominant dans la commune (69,2 %) au dernier recensement de 2017. Il est par ailleurs en augmentation depuis 2012 avec +9.54 %, soit l'équivalent de 219 foyers.



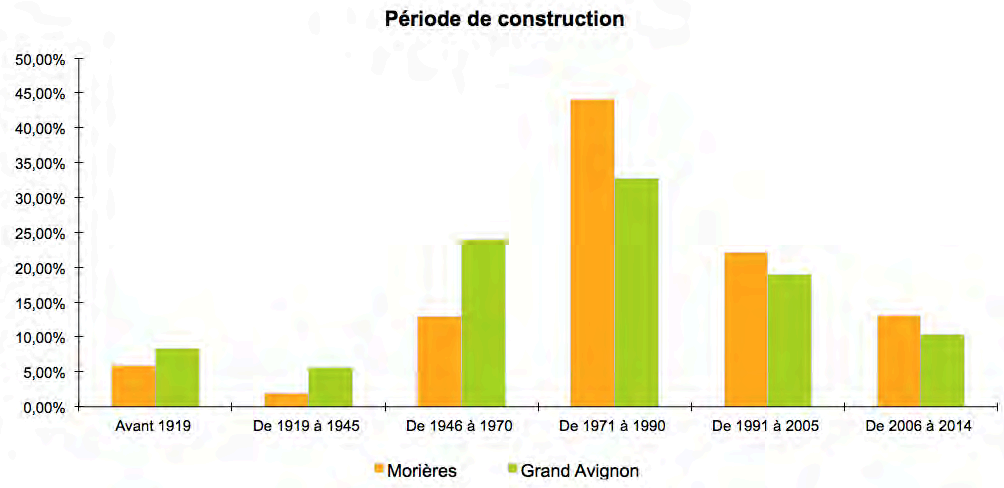
La situation est nettement plus équilibrée à l'échelle de l'intercommunalité, où les propriétaires représentent 50,7 %. Cependant, là encore, la commune d'Avignon influence fortement ce résultat. En effet, en considérant l'ensemble des communes de l'intercommunalité à l'exception de la ville-centre, la situation est relativement identique à celle de Morières-Lès-Avignon avec 66.5 % de propriétaires.

Plus de la moitié des résidents (54,3%) ont emménagé sur la commune il y a au moins 10 ans. Les propriétaires ont une ancienneté moyenne de 22 ans lorsque celle des locataires ne dépasse pas 6 ans.

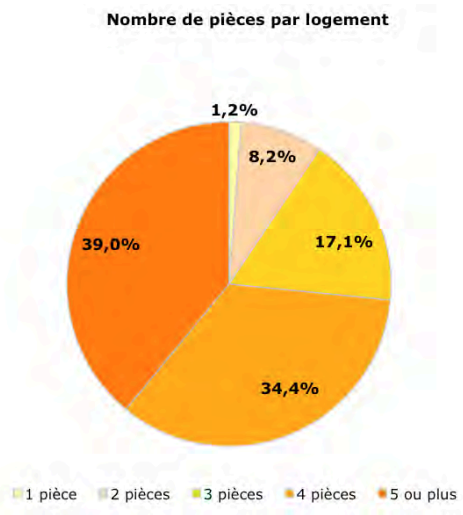
- ***L'époque d'achèvement et la vétusté du parc***

La quasi-majorité du parc de logements de Morières-Lès-Avignon s'est construite pendant la période du boum démographique des années 70 et 80 ; les quelques logements plus anciens étant situés dans le centre-ville.

Une description plus précise de l'historique de l'urbanisation a été présentée en partie *1.5. Structure urbaine et analyse du tissu bâti.*



- ***Le nombre de pièces des résidences principales***



Le parc de résidences principales se caractérise par une majorité de grands logements (4 pièces et plus) qui constitue 73,2 % du parc communal. Leur proportion est stable par rapport à 2012 (73,4 %), portée notamment par la hausse du nombre de 4 pièces (+13 %).

Les logements de 3 pièces sont également bien représentés, avec 17,1% du parc de logement.

Les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent seulement 9,4% du parc mais sont en forte progression par rapport à 2012 avec une augmentation de plus de 20%.

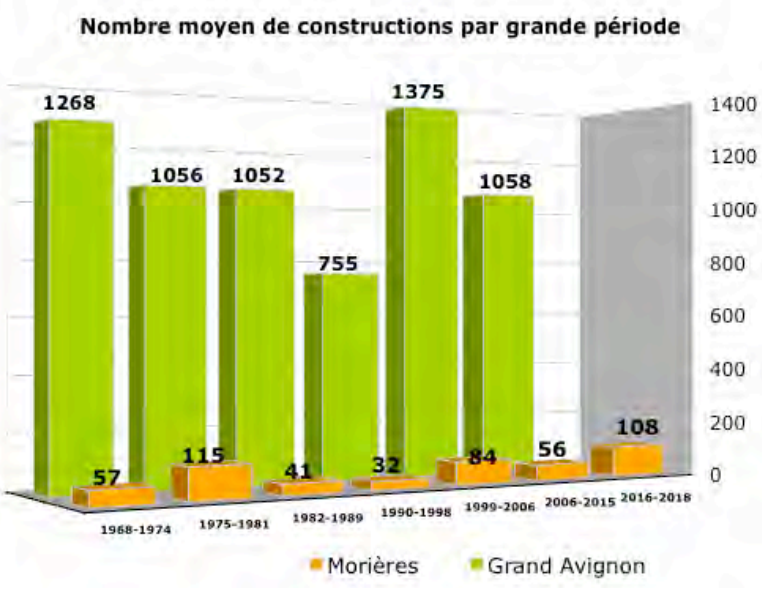
En comparaison, les grands logements sont moins présents dans la communauté d'agglomération du Grand Avignon (58,2 %) au profit notamment des studios (6.4 %) et des 3 pièces (23,2 %).

2.2.3. Construction de logements (*Source : Sitadel*

Entre 2006 et 2019, on observe une construction moyenne annuelle de 68 logements, en ralentissement en comparaison de la précédente période 1999-2006 (84 logements/an).
Néanmoins, la période la plus récente montre une nouvelle accélération de la construction avec une moyenne proche de 80 logements par an et dépassant 100 sur le court terme.
La proportion entre logements individuels et logements collectifs est quasiment à l'équilibre - 48,2 % de logements individuels et 51.8 % de logements collectifs -, ce qui confirme l'évolution constatée sur le terrain, où des opérations de logements collectifs voient le jour au sein du tissu pavillonnaire.

Période	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	1999-2006	2006-2013	2014-2019
Nombre moyen de logements construits par an	57	115	41	32	84	53	79

Au sein de la communauté d'agglomération du Grand Avignon, la moyenne annuelle sur la même période atteint 1115 logements construits, dont 39,8% correspondaient à du logement individuel.



2.2.4. Le logement social

En 2019, la commune possèdait un parc social de 487 logements. La majorité des logements est située en proximité directe du centre-ville.

Toutefois, plusieurs projets en cours se situent dans des zones plus excentrées. On peut notamment citer le projet en bordure de la RD 28, au Nord de la commune, ainsi que le projet des Sumelles.
Au cours des six années écoulées, le rythme de construction de LLS s'est sensiblement accéléré. Sur la période triennale 2017 – 2019, les objectifs de production ont été remplis à 80%, et les trois conventions signées avec l'EPF, prévoient la réalisation de plusieurs ensembles de LLS dans les années à venir.

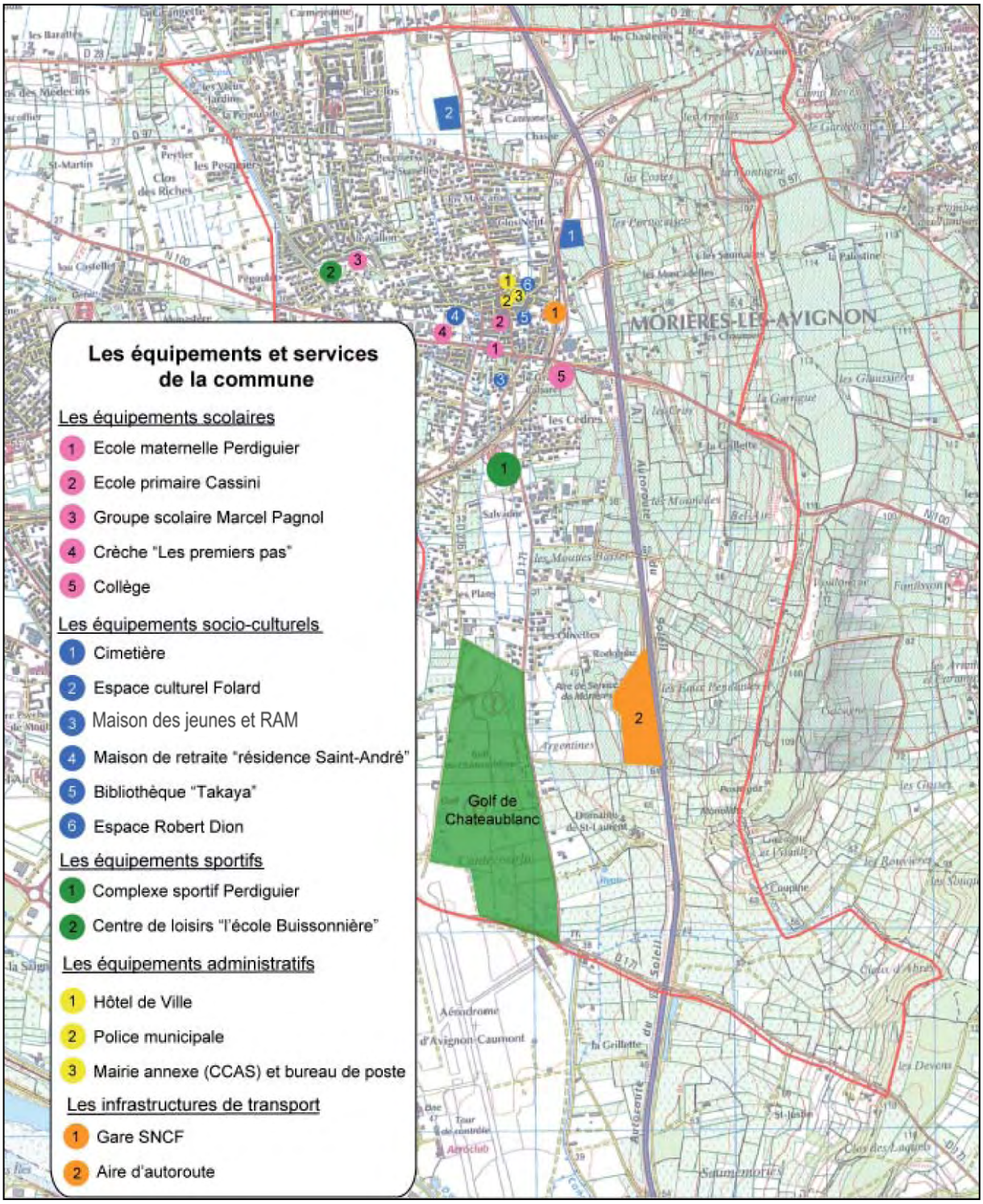
Les logements *en résumé…*

- La commune comptait 3 864 logements au recensement de 2017, soit 3,78% du parc intercommunal.
- 94,1 % des logements sont des résidences principales.
- Les logements vacants représentent moins de 5% du parc malgré une tendance haussière depuis 1990.
- Les maisons de 4 pièces et plus, dont l'occupant est propriétaire, sont majoritaires.
- Le parc de logements de la commune a très fortement augmenté entre 1970 et 1990.
- Entre 2006 et 2019, la construction moyenne annuelle est de 68 logements/an avec une accélération au cours des cinq dernières années. Après un fort développement de l'habitation individuelle, la situation est à l'équilibre entre individuel et collectif.
- Une poussée d'autorisation et de livraison de logements nouveaux entre 2018 et 2020 d'environ 400 logements.

2.3. Les équipements

(*Source : données communales)*

Outre les équipements implantés en centre ville (bibliothèque, crèche, école…), la ville compte des sites scolaires déconcentrés : groupe scolaire Marcel Pagnol, collège Anne Franck ainsi qu'un secteur dédié aux équipements sportifs et aire de jeux à l'angle de l'avenue Pierre de Coubertin et de l'avenue du Docteur Waksman, sans oublier, bien sûr, l'espace Robert Dion, l'espace culturel Folard et le golf.



On observe donc un maillage d'équipements communaux couvrant l'offre habituelle d'une commune de cette taille.
Cependant, certains d'entre eux, scolaire et petite enfance, sont sous pression en raison de la forte croissance démographique présentée aux chapitres précédents.

Ainsi, entre la rentrée de septembre 2012 (année de l'adoption du PLU avant révision), et la rentrée 2021, le nombre d'élèves est passé de 713 à 864 soit une croissance de 22% transcrivant ainsi l'impact de la croissance de la population générale sur les effectifs scolaires.

L'augmentation du nombre d'élèves à accueillir a engendré l'ouverture d'une classe de maternelle et d'une classe d'élémentaire pour la rentrée 2021.

Lors de la rentrée de septembre 2021, les effectifs étaient les suivants :

- 39 enfants en CP à l'école élémentaire Cassini pour une moyenne globale estimée à 24,89.
- 72 enfants en CP à l'école élémentaire Marcel Pagnol pour une moyenne globale estimée à 25,38.

Autre indice de cette pression, la cuisine centrale possède une habilitation de production de 600 repas, avec une tolérance supplémentaire de 50 soit 650 repas. Elle en prépare aujourd'hui environ 600 par jour.

Les équipements *en résumé…*

- Un maillage d'équipements satisfaisant, mais une forte tension pour le scolaire et la petite enfance entraînant un besoin foncier.

- Une marge de manœuvre foncière pour les équipements sportifs.

2.4. Les activités économiques

(*Sources : INSEE, Géoportail)*

2.4.1. Caractéristiques de la population active

- ***Population active et chômage***

En 2017, la population active de Morières-Lès-Avignon (qui regroupe ceux ayant un emploi et les chômeurs) représente 76% des habitants âgés de 15 à 64 ans, soit 3 750 actifs, contre 73,8% en 2012. Ce taux est supérieur à celui observé à l'échelle de l'intercommunalité (71.5%). Le part d'étudiants dans la population active atteint 9 % tandis que celle des retraités atteint 7,6%.

Le taux de chômage au sein de la commune atteint 12,5%, en hausse par rapport à 2012 (10,3%). Il reste cependant moins élevé que dans l'intercommunalité, où le taux s'élève à 18,9%.

- ***Lieu de travail des actifs***

En 2017, 20,9% des habitants travaillent au sein même de la commune. Ce pourcentage est nettement inférieur à celui observé à l'échelle de l'intercommunalité, où près de 41% des habitants travaillent dans leur commune de résidence.

- ***La mobilité domicile-travail***

Une large majorité des habitants utilise une voiture ou un deux roues motorisé pour aller au travail (88.8%). Les transports en commun sont peu utilisés, avec seulement 3,5%.

- **Catégories socioprofessionnelles et secteurs d'emploi**

Les employés et des professions intermédiaires représentent à elles deux plus de 57% de la population active. Les parts des ouvriers et de cadres sont non négligeables, avec respectivement 17,1% et 14,8%. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise comptent pour 9%.

En comparaison, la communauté d'agglomération du Grand Avignon compte pour sa part environ 29 % d'employés, 24,5% de professions intermédiaires, 19% d'ouvriers, 16% de cadres et 7,9% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

La commune s'inscrit donc dans les tendances intercommunales, avec une légère surreprésentation du nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Il y a par contre proportionellement moins d'agriculteurs (<0,2%).

	2017	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	**3 819**	**3 369**
dont		
Agriculteurs exploitants	*5*	*5*
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	*350*	*320*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	*566*	*540*
Professions intermédiaires	*1 058*	*993*
Employés	*1 135*	*999*
Ouvriers	*655*	*510*

- **Les revenus fiscaux**

Le revenu net médian par unité de consommation était de 21 880 euros en 2017, soit près de 2 500 euros de plus qu'à l'échelon intercommunal. Le nombre de foyers fiscaux imposés atteint ainsi 56 % contre 46,3 %.

2.4.2. Caractéristiques de l'emploi et des activités

- **Les secteurs d'emplois communaux**

Le nombre d'emplois recensé en 2018 par l'INSEE sur le territoire communal est de 1 834 contre 1 774 en 2009. Les activités de commerces, de transports et de services sont les plus largement représentées avec près de 48,7 %. Viennent ensuite les activités d'administration publique, d'enseignement et de santé avec 28,8%, de construction avec 12,5% et d'industrie avec 9%. Malgré la présence importante des territoires à vocation agricole, le nombre d'emplois représente tout juste 1%.

Ces emplois sont proposés par 220 entreprises selon l'INSEE ; la Chambre du Commerce et de l'Industrie en recensait 282 en 2014.

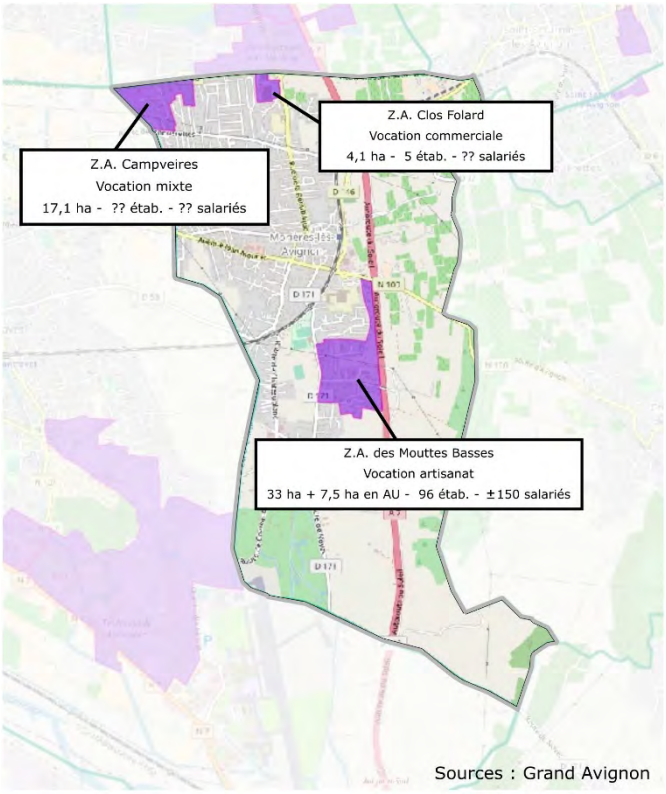
	Total	%
Ensemble	**221**	**100,0**
Agriculture, sylviculture et pêche	4	1,8
Industrie	20	9,0
Construction	54	24,4
Commerce, transports, services divers	114	51,6
dont commerce et réparation automobile	41	18,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	29	13,1

La répartion est relativement équilibrée entre les différents secteurs d'activité à l'exception de l'industrie qui ne représente que 9%.

Le tissu économique est très largement dominé par des TPE et des PME. Ainsi 33 établissements emploient au moins 10 salariés, dont 11 liés au commerces et aux transports.

- ***Les zones d'activités***

On dénombre 3 zones d'activités sur le territoire communal dont 1 à vocation commerciale (Clos Folard) et 2 à vocation artisanale (Moutes-Basses et Campveires). Le lecteur est invité à se référer à la présentation du tissu bâti pour une description de ces zones.



Les données disponibles permettent difficilement de dresser un bilan de leur situation et de leur potentiel tant en matière d'emplois que d'attractivité pour la commune.

Comme cela a été expliqué précédemment, on remarque le manque d'organisation des 2 zones d'activités à vocation artisanale qui nuit à la productivité du foncier.

D’après les informations fournies en 2018 par le Grand Avignon et la commune :

- la zone du Clos Folard ne présente plus d’espace disponible depuis la récente extension du centre commercial Leclerc.

- La zone des Campveires souffre actuellement d’une voie de desserte en impasse. Des travaux de prolongement de voirie sont prévus afin de déboucher sur le giratoire en attente sur la RD 28 avec un ouvrage de franchissement du canal Crillon au droit de la STEP de la commune. 2 ou 3 lots sont encore disponibles.

- La zone des Moutes-Basses présente également de grands espaces encore constructibles. Elle souffre cependant d’une liaison complexe avec les grands axes routiers. De plus, le périmètre de protection du site du Domaine de Rodolphe, situé à proximité, en réduit la part opérationelle de la zone AU programmée par le PLU avant révision.

Le site d’Agroparc, situé sur la commune d’Avignon en limite Sud-Ouest, est également à considérer. D’une superficie de 200 hectares, il est principalement à vocation tertiaire mais propose également des logements et un pôle d’enseignement. Plusieurs institutions et administrations publiques y ont également établi leur siège, dont la Communauté d’Agglomération du Grand Avignon.

On y recense près de 500 entreprises, dont certaines à portée internationale (Naturex, Mac Cormick, Siniat), près de 9 000 emplois (emplois publics inclus), 3000 étudiants et 3 500 habitants.

Plusieurs projets sont en cours de développement, notamment dans la partie Nord-Est qui touche la commune de Morières.



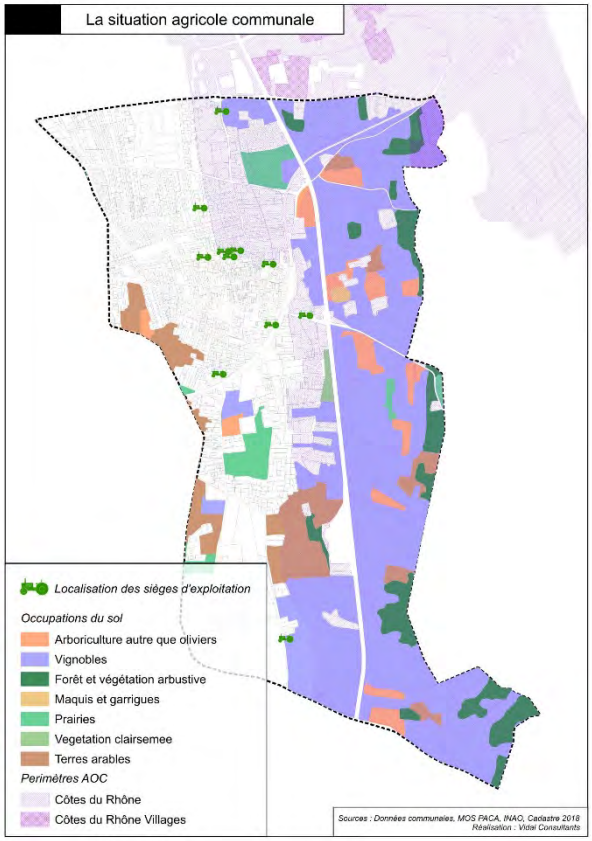
- ***L'activité agricole***

L'activité agricole a marqué et marque encore aujourd'hui le paysage communal.

Le recensement agricole de 2010 faisait état de 22 exploitations agricoles ayant un siège sur la commune pour une SAU totale de 395 hectares - soit une SAU moyenne de 18 hectares par exploitations-, la totalité étant déclarée en viticulture. La SAU n'était que de 345 hectares en 2000 pour 45 exploitations recensées.

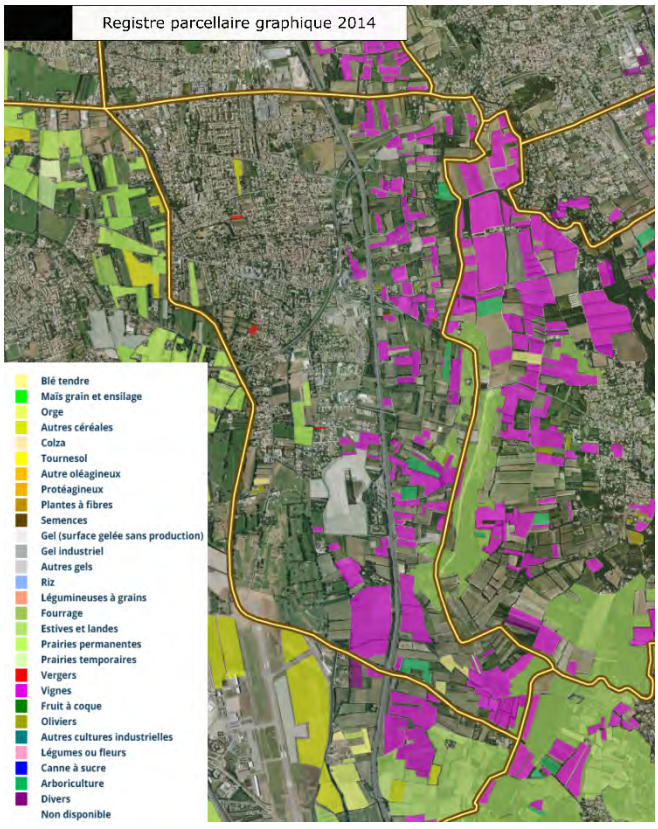
Il faut cependant prendre ces différents chiffres, et les tendances qu'ils mettent en lumière, avec précaution, les exploitations non professionnelles étant également recensées.

La commune avait ainsi recensé 11 exploitations en activité en 2011, contre 16 deux ans plus tôt ; cette diminution importante résulte en partie de plusieurs regroupements.



On constate sur la carte présentée ci-contre que tous les sièges d'exploitations sont situés au sein de l'enveloppe urbaine, à l'exception du Domaine de Saint Laurent situé au Sud du territoire. La partie Ouest, à droite de l'autoroute A7, est donc dédiée aux seules cultures, principalement viticoles. On remarquera donc que les habitations localisées dans ces espaces ne sont pas liées à l'activité agricole.

Une petite partie du territoire située à l'extrême Nord-Est fait partie du périmètre AOC "Côtes du Rhône Villages". Bien plus largement, le périmètre de l'AOC "Côtes du Rhône" recouvre la quasi-totalité des espaces cultivés mais également des espaces aujourd'hui urbanisés ; cela s'explique par le classement des parcelles avant le boom des années 70 et 80. Enfin, la commune appartient au périmètre de l'AOC « Huile d'Olive de Provence ».



Le registre parcellaire graphique, présenté sur la carte ci-contre, permet de prendre connaissance des parcelles déclarées auprès des services de l'état dans le cadre de la PAC.

Là encore, ces données doivent être prises avec précautions, certaines parcelles pouvant ne pas être concernées par les aides PAC et la comparaison entre les différentes années montrant de grandes disparités ; c'est notamment le cas de

l'année 2010 où la quasi-totalité de la partie Est n'est pas déclarée malgré les 395 hectares recensés dans le cadre du recensement agricole.

De façon globale, les parcelles effectivement cultivées, ou du moins déclarées, ne représentent qu'une faible part des espaces identifiés sur la carte précédente. Les visites de terrain ont d'ailleurs permis de constater plusieurs parcelles à l'état de friche bien qu'encore plantées. A l'inverse d'autres parcelles avaient été récemment replantées.

Dans tous les cas, on constate aisément l'orientation dominante en viticulture et très ponctuellement la présence d'arboriculture.

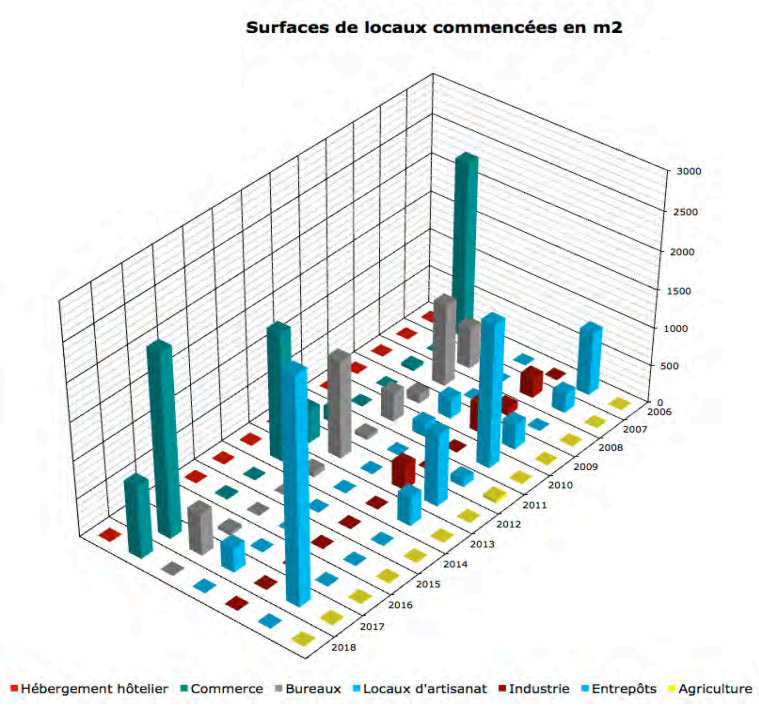
- **L'activité touristique**

Il n'y a pas d'hôtel recensé sur le territoire communal et seuls 3 gîtes sont répertoriés. La commune de Morières-Lès-Avignon ne semble pas bénéficier de la proximité avec la ville d'Avignon, qui bénéficie d'un patrimoine historique et culturel riche et attractif.

2.4.3. Les flux : constructions de locaux

Entre 2006 et 2018, les principales surfaces construites sont liées à :

- des locaux commerciaux pour 36,4 % (avec 2 pics majeurs en 2006 et 2017) ;
- des entrepôts pour 35 % ;
- des bureaux pour 20,1%.



	En m2	%
Surface totale	**21 993**	**100,0**
Hébergement	0	0,0
Commerce	8 001	36,4
Bureaux	4 420	20,1
Artisanat	752	3,4
Industrie	1086	4,9
Agriculture	43	0,2
Entrepôts	7 691	35,0

Les autres secteurs sont nettement moins dynamiques bien que l'on constate ponctuellement de petites surfaces liées à l'industrie.

Le tableau ci-dessous présente le poids des constructions de locaux sur la commune dans les dynamiques observées à l'échelon intercommunal. Au regard des 17 communes de l'intercommunalité, Morières joue donc ponctuellement un rôle non négligeable dans la construction de locaux d'activités.

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4,8%	1,7%	2,7%	0,9%	4,8%	0,4%	4,8%	6,1%	0,0%	0,0%	0,1%	11%	5,2%

L'économie *en résumé…*

- 3 750 actifs et un taux de chomage de 12,5 %.
- 20,9 % des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune.
- La très grande majorité des habitants se rend au travail en voiture.
- 1834 emplois et 221 entreprises (282 selon la CCI) sont recensés par l'INSEE sur la commune.
- Une répartition équilibrée entre les différents secteurs d'activité, à l'exception de l'industrie.
- 3 zones d'activités, dont 2 offrent encore des disponibilités foncières mais souffrent d'une faible organisation.
- Une agriculture portée par la viticulture qui se maintient, malgré une baisse du nombre d'exploitations.

Chapitre II :

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Identification des besoins

Définition des objectifs

Compatibilité avec les principes de développement durable

Perspectives d'évolution

I IDENTIFICATION DES BESOINS

1.1. L'habitat et la démographie

1.1.1. Rappel des éléments de contexte

Une nécessaire actualisation des outils réglementaires du P.L.U. suite à la loi A.L.U.R.

La loi A.L.U.R. a réformé en profondeur le Code de l'Urbanisme, modifiant de fait les règles du précédent P.L.U.. Les outils réglementaires demandaient à être retravaillés pour remédier à la perte de maîtrise du développement urbain, dans un contexte de forte pression à l'urbanisation et d'importante dynamique démographique difficile à mesurer sur le court terme avec les outils de l'INSEE.

Une importante production de logements ces dernières années

La commune a connu, ces dernières années, une augmentation du rythme des constructions (passage d'une moyenne annuelle de 56 logements à une moyenne de 76), résultant :

- d'un P.L.U. moins rigoureux suite à l'application de la loi ALUR (suppression des C.O.S. notamment) ayant permis plusieurs opérations hors contexte en terme qualitatif ;
- des obligations en matière de construction de logements sociaux.

En outre, un flux important de nouveau logements est arrivé sur la commune au cours des 2 dernières années et des programmes importants de construction sont d'ores et déjà en phase pré-opérationnelle.
Ce rythme a un impact direct sur la maîtrise de l'évolution démographique et la capacité d'accueil à court terme.

Des programmes majeurs engagés depuis plusieurs années

La construction en cours et à venir pendant la décennie prochaine est marquée d'une part par l'achèvement du programme dit des Oliviers – comportant, une fois achevé, près de 190 logements - , et d'autre part trois opérations dont la maîtrise avait été confiée à l'Etablissement Public Foncier régional – les Sumelles, Jean Monnet et République - qui prévoient la réalisation de 500 à 600 logements.

Une forte augmentation de la population

La dernière évaluation de l'INSEE compte 8 916 habitants. Fin 2021 la population est probablement proche de 9 500 habitants. La population communale a augmenté de +33% entre 1999 et 2018 et de +275% en 50 ans (+53% à l'échelle du Grand Avignon). Cette hausse est portée par le solde migratoire.

1.1.2. Estimation

La dynamique dans laquelle s'inscrit la commune ne doit pas perturber la morphologie des tissus existants. Pour conserver une cohérence urbaine, garantie d'un cadre de vie agréable et attractif, et protéger le patrimoine communal, il s'avère primordial de définir la « juste densité » par quartier, ou « densité acceptable » et de disposer d'un règlement adapté à la morphologie des différents quartiers.

C'est pourquoi, le lissage dans le temps des programmes en cours doit s'effectuer sur une période d'une quinzaine d'année.

1.2. Les activités économiques

La commune compte 3 zones d'activités :

- la zone du Clos Folard qui ne présente plus d'espaces disponibles,
- la zone des Campveires, avec 2 ou 3 lots encore libres,
- la zone des Moutes-Basses, avec d'importantes disponibilités.

En matière de développement économique, le besoin foncier – hors commerce – au fil de l'eau est estimé à 2500 m^2/an.

En conséquence, la zone d'extension AUe des Moutes-Basses est disproportionnée vis-à-vis des besoins estimés pour l'accueil d'activités et demande à être redimensionnée dans le P.L.U. révisé.

En outre, alors que les zones des Campveires et des Moutes-Basses comptent actuellement des habitations, sans lien direct avec les bâtiments d'activités, le P.L.U. révisé doit réserver le foncier disponible aux activités productives.

L'agriculture, et particulièrement la viticulture, a façonné l'histoire de Morières et façonne encore aujourd'hui les paysages : coteaux à l'Est de l'autoroute A7, domaines de Rodolphe et de Saint-Laurent.
Les besoins pour protéger cette activité combinent deux approches complémentaires :

- éviter le développement des habitations au sein des espaces agricoles ;
- prendre en compte les projets de développement de la profession.

1.3. Les équipements

Des infrastructures lourdes occasionnent des ruptures marquées dans le territoire et la commune dispose d'un panel d'équipements riche et varié.
Etant donné le dynamisme de la ville de Morières, le P.L.U. doit anticiper les besoins des prochaines années en équipements complémentaires et les espaces nécessaires à leur réalisation.
Il peut, ainsi, s'agir de la création d'équipements culturels ou sportifs, de voiries ou de liaisons douces, d'espaces de stationnement, d'espaces verts, *etc*.

Concernant les équipements scolaires, la programmation d'un groupe scolaire au Nord du secteur des Craoux permettra ainsi de répondre aux besoins des prochaines années.
Des équipements – notamment liés à la petite enfance - sont également programmés à plus long terme dans le cadre de l'opération des Sumelles.

1.4. L’environnement

La préservation des espaces naturels et des paysages constitue autant un enjeu pour la qualité de vie qu’un enjeu de développement territorial durable.

Outre ses richesses agricoles et naturelles communales, essentiellement localisées en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, au Sud et à l'Est du ban communal, qui sont à protéger, la commune se caractérise par la faiblesse des espaces verts intra-urbains. Le principal besoin en matière environnementale réside donc dans la valorisation de ces derniers dans les zones urbaines et à urbaniser.

Le S.Co.T. identifie une trame verte et bleue ainsi que des « espaces de verdure et de respiration », complémentaires aux espaces agricoles, également à préserver. Il s’agit notamment du golf qui devra bénéficier d’un zonage adapté, tout en veillant à permettre son développement sur des espaces limités.

II. DEFINITION DES OBJECTIFS

La stratégie communale est exposée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), qui fait l'objet d'un document spécifique. Nous invitons le lecteur à consulter cette pièce centrale du dossier de P.L.U.

2.1. Concilier dynamique démographique et préservation du cadre de vie

Grâce à la révision du P.L.U., la commune souhaite trouver les moyens de concilier au mieux le nouveau contexte règlementaire et les dynamiques en cours à la préservation du patrimoine et du cadre de vie.

2.1.1. Développer l'habitat sous conditions

Pour maîtriser la dynamique démographique et renouveler sa population, la commune de Morières-Lès-Avignon doit être en capacité d'accueillir de nouveaux habitants. La municipalité s'est basée sur un scénario démographique modérant les tendances récentes, à savoir une augmentation d'environ 1 000 habitants supplémentaires, soit 10 500 habitants en 2035.

L'accueil de nouvelles populations doit principalement s'effectuer au sein de l'enveloppe urbaine (opérations programmées, dents creuses, grandes parcelles pouvant être divisées).
Or, le diagnostic a mis en lumière l'existence, dans le PLU avant révision, de règles parfois mal adaptées aux morphologies existantes. Il s'agit donc de respecter davantage les densités bâties observées, afin d'assurer la préservation des différents quartiers de la ville On note que le patrimoine bâti morièrois se caractérise par une majorité de maisons individuelles, dont celles situées en centre-ville présentent bien souvent une densité supérieure à celles observées dans les programmes de logements collectifs récents. L'un des objectifs est donc de ne pas dénaturer un fonctionnement qui a fait ses preuves au fil du temps, tout en tenant compte des nouvelles conditions règlementaires.

Lorsque cela s'avère pertinent, certains secteurs spécifiques peuvent être modérement densifiés. Les formes d'habitat créées devront être attractives, adaptées aux besoins des habitants. L'aménagement de la commune devra prendre en compte la nécessité de la diversification de l'offre de logements, afin de faciliter également le parcours résidentiel pour les Moriérois.

Bien que le potentiel ne soit pas négligeable dans l'enveloppe urbaine existante, les rythmes de construction observés montrent qu'un essoufflement de ce potentiel est envisagé à moyen terme.
Un des objectifs du P.L.U. révisé est donc de limiter au maximum les espaces constructibles situés en dehors de l'enveloppe urbaine existante et delimiter la densification dans les quartiers déjà saturés. Il s'agit de répondre au besoin tout en limitant la consommation de foncier, par stabilisation du front urbain et de l'urbanisation diffuse.

2.1.2. Disposer des équipements adaptés à l'évolution démographique envisagée

Le P.L.U. doit s'attacher à offrir des espaces nécessaires à la réalisation des équipements indispensables au fonctionnement d'une commune.
Les futurs aménagements auront, notamment, pour objectifs de :

- regrouper certains équipements communaux en centre ville autour de l'espace Robert Dion,

- développer davantage les liaisons douces, notamment dans les zones à urbaniser et en veillant à les inscrire dans la continuité du réseau existant,
- rééquilibrer l'offre en matière d'équipement scolaire et de petite enfance,
- compléter les installations sportives, en continuité de l'existant,
- améliorer la gestion des eaux pluviales.

Les entrées de ville constituant une vitrine, leur aménagement devra prendre en compte de nouveaux impératifs. Un traitement paysager des entrées de ville est à privilégier, en faisant la promotion des déplacements doux.
Le P.L.U. révisé doit permettre l'implantation des réseaux d'énergie et numériques, afin d'être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) et le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Vaucluse.

2.1.3. Prendre en compte les risques

La commune doit répondre aux obligations en matière de prise en compte et de gestion des risques ; il s'agit notamment des risques inondations liés à la roubine de Morières-Cassagne.
Le P.L.U. devra donc respecter les réglementations supra-communales liées aux risques naturels ou technologiques et prendre en compte les connaissances actuelles.

2.2. Maintenir une activité économique diversifiée

Afin de pérenniser la vitalité économique de la commune, caractérisée par un tissu d'activités variées, il est important de permettre une mixité fonctionnelle entre habitat et activités dans la plupart des zones. Cette possibilité est combinée avec le maintien de réserves foncières dédiées exclusivement à l'activité, en particulier en cas d'incompatibilité avec l'habitat.

Un des objectifs du P.L.U. révisé consiste donc à améliorer la valorisation du foncier à vocation industrielle et artisanale. Pour ce faire, le règlement prévoit son exploitation exclusivement pour l'activité productive et favorise une occupation optimale des disponibilités existantes.

Dans le but de faciliter le développement des zones d'activités, la transition entre zones urbaine et agricole peut être améliorée. Il semble ainsi pertinent de conforter le front urbain, afin de limiter les impacts visuels en direction du domaine de Rodolphe, doté d'un périmètre de protection au titre des Monuments Historiques (servitude AC1).
Plus au Sud-Ouest, les besoins de développement du golf doivent être considérés par un règlement adapté.

La commune a pour objectif de pérenniser la vocation des terres agricoles en veillant à permettre le développement des exploitations. Protéger les espaces agricoles implique de développer l'urbanisation en continuité du tissu urbanisé et de limiter le morcellement du parcellaire en évitant le développement des habitations diffuses n'ayant pas de vocation agricole.
Cet espace agricole interfère avec le tissu urbain dans le secteur des Craoux ainsi que sur la frange Est située en deça de l'autoroute.

Le diagnostic a, d'ailleurs, montré qu'une très large majorité des sièges d'exploitation était située dans l'enveloppe urbaine.
A contrario, le P.L.U. a considéré les besoins de développement de la profession et adapté le règlement en conséquence.

2.3. Préserver et valoriser l’environnement naturel

Le territoire communal est nettement scindé entre, d'une part, les espaces à dominante urbanisée et, d'autre part, les secteurs majoritairement agricoles ou naturels. Les richesses naturelles sont donc majoritairement localisées au Sud et à l'Est du ban communal.
L’objectif de protection des terres agricoles est évoqué dans le paragraphe précédent.

Dans la partie urbanisée, étant donné sa densité d’ensemble, l’objectif est de créer des espaces de verdure et de respiration, tout en protégeant ceux qui existent. De fait, la destruction des jardins doit être évitée, les jardins publics protégés et les nouvelles opérations doivent réserver une part de leur surperficie aux espaces verts.
Ces mesures sont en cohérence avec les objectifs du SRADDET PACA et avec ceux visant à renforcer la trame bleue et verte.

La protection de la ressource en eau et sa valorisation dans les futures opérations constitue un autre objectif de la municipalité en matière environnementale. Des mesures réglementaires sont intégrées au P.L.U., en adéquation avec les schémas communautaires.
En particulier, des règles de préservation d'espace vert dans les secteurs mutables sont destinées, entre autres, à limiter l'imperméabilisation des sol et à participer ainsi à la gestion du ruissellement des eaux pluviales.
La valorisation des abords du canal de Crillon et/ou la roubine de Morières-Cassagne par une promenade sont d’autres actions projetées sur le long terme par la municipalité dans ce domaine.

Les objectifs environnementaux ne sauraient être complets sans évoquer la notion de paysage, à travers la protection des perspectives depuis les coteaux et la protection de la structure des quartiers anciens et le repérage de certains éléments spécifiques.

La consommation de foncier non-bati – pour tous les usages -, programmée par le PLU révisé, s'élève à un total d'environ 15 hectares dont 14 étaient déjà programmés avant révision soit environ 1 hectare par année.

III. COMPATIBILITE DU P.A.D.D. AVEC LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Les objectifs et les orientations du PLU répondent aux principes du développement durable.
Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que la planification réglementaire doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE ET MIXITE et de PRESERVATION.

3.1. Objectif d'équilibre

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain :
Une partie de la zone UA du PLU révisé est dévolue à l'opération de renouvellement urbain "République".
Le développement de la commune est maîtrisé avec la poursuite de la structuration du secteur des Pierres Blanches et de l'avenue Jean Monnet, l'aménagement du quartier des Sumelles. Ces opérations représentent un potentiel d'habitations et d'équipements considérable pour le développement de Morières, à envisager à l'horizon 2035. Ceci permet à la commune de ne pas ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.
Les fronts urbains sont stabilisés, de même que l'urbanisation diffuse.
Le centre ville fait l'objet de dispositions réglementaires particulières, visant à maintenir l'activité commerciale place de la Liberté, rue de la Paix et rue de la République.

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :
Le PLU révisé limite la programmation de nouveaux espaces urbanisables qui n'étaient pas prévus au PLU avant révision.
Le PLU révisé réduit les droits à construire par la suppression de zones AU et limite les risques de mitage des paysages par de nouvelles constructions excentrées.
Par ailleurs, le tracé du plan de zonage du PLU a pris en compte les activités agricoles et définit des zones N dédiées aux espaces naturels.

- la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel :
La réglementation des zones urbaines respecte les typologies bâties existantes ou d'origine, en particulier celle des alignements bâtis du centre ville.
Le PLU protège des éléments naturels et bâtis au titre de la Loi Paysage : le château de Saint-Laurent, le domaine de Rodolphe et son alignement arboré, ainsi que le Clos Folard.
Une obligation de planter une haie occultante est, en outre, intégrée au règlement afin de structurer la limite Sud de la zone d'activités des Moutes Basses et d'éviter ainsi les covisibilités avec le domaine de Rodolphe, protégé au titre des Monuments Historiques.

- les besoins en matière de mobilité :
Le PLU a défini différents emplacements réservés, rendant ses perspectives de développement compatibles avec les capacités des réseaux de déplacement.

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :
Le PLU propose une réglementation adaptée aux caractéristiques du tissu urbain et des typologies bâties existantes.
Le règlement du PLU révisé s'attarde plus précisément sur la silhouette générale du bâti (hauteur, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives) et sur les règles d'emprise au sol et de végétalisation, en raison de la densité du tissu bâti existant et de la nécessité de lutter contre les îlots de chaleur urbaine.

Les entrées de ville ne sont pas impactées par les projets d'urbanisation programmés par le présent PLU. Route de Saint-Saturnin (RD28), les opérations ont été autorisées sous l'empire du PLU avant révision. Côté Sud, si le secteur Na autorise l'hébergement hôtelier et les commerces liés à l'activité du golf, l'emprise au sol de ces constructions est limitée à 8% (dont environ la moitié déjà construite), afin de préserver les paysages d'entrée de ville.

Afin de rendre opérationnelle la totalité de la zone des Moutes-Basses, une étude destinée à alléger les contraintes apportées par l'article L.11-6 du Code de l'Urbanisme a été menée. Elle figure plus loin au présent document.

3.2. Objectif de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat

Le P.L.U. prévoit des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial.

Le PLU tient compte des objectifs :

- de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :
Le PLU favorise la diversité des modes d'occupation du sol en permettant une mixité fonctionnelle compatible et adaptée entre fonctions résidentielles, activités économiques et équipements publics au sein du tissu urbain.
Le PLU veille à permettre le maintien et le développement des différentes activités qui cohabitent actuellement sur le territoire communal. Il n'en favorise pas une en particulier, afin de ne pas nuire aux autres.

- d'amélioration des performances énergétiques :
Les règles du PLU sont compatibles avec l'amélioration énergétique du bâti existant et la production de constructions neuves performantes de ce point de vue.
Le PLU permet des techniques de récupération d'utilisation des énergies locales (chaleur, géothermie...).
Il n'interfère aucunement dans la réglementation des matériaux puisqu'il ne réglemente que l'aspect des constructions.

- de développement des communications électroniques :
Le PLU permet la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Vaucluse.

- de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :
Le PLU contribue à pérenniser emplois, commerces, services et équipements de proximité, afin de proposer des réponses locales aux besoins des habitants, donc de réduire leurs déplacements. De plus, le PLU lutte contre l'étalement urbain et contre l'habitat diffus, réduisant ainsi la longueur des déplacements motorisés quotidiens.
Le PLU n'entrave pas les mobilités douces et favorise leur usage quotidien par la prise en compte des vélos dans les règles de stationnement. Il prévoit des cheminements piétons et cyclables via l'OAP des Sumelles.

3.3. Objectif de préservation

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- La sécurité et la salubrité publique :
Dans chacune de ses zones, le PLU réglemente les conditions d'accès ou bien encore la desserte par les réseaux (eau potable et assainissement).

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :
Le PLU tient compte des nuisances et risques, en particulier d'inondation (roubine de Morières-Cassagne), en présence sur le territoire et respecte les servitudes liées.
Des emplacements réservés ainsi que des principes définis dans l'opération des Sumelles ont pour but la gestion des eaux pluviales.

- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :
A l'extérieur du périmètre urbanisé, le PLU est protecteur des terres agricoles, espaces naturels et continuités écologiques.
En milieu urbain, le PLU favorise la sauvegarde des espaces verts et jardins en tant qu'espaces de respiration et au titre de la trame verte (biodiversité intra-urbaine).

- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :
Par la volonté de maintenir une activité économique diversifiée, donc les emplois, et de pérenniser une offre de commerces de centre ville, tout en luttant contre l'étalement urbain, le projet communal contribue à réduire les obligations de déplacements motorisés. La perspective du maintien et du développement d'un tissu économique local (emplois, services, commerces et équipements nécessaires à la vie quotidienne des habitants) diminue la distance cumulée des déplacements motorisés, réduisant ainsi la quantité globale de nuisances induites.
A l'échelle du bâti, les règles du PLU sont compatibles avec l'amélioration énergétique du bâti existant et la production de constructions neuves performantes de ce point de vue.

- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales :

La problématique du vieillissement de la population est assez peu sensible à Morières ; la répartition de la population par tranches d'âge est relativement équilibrée. Néanmoins, on remarque une augmentation de la part des personnes âgées de 60 ans et plus. Il est à noter que l'opération des Sumelles prévoit des logements en résidences «intergénérationnelles» avec des services adaptés pour les seniors.

4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

4.1. La démographie

Au 1er janvier 2019, la commune comptait 8 916 habitants (donnée INSEE) mais probablement 9 500 fin 2021
La municipalité a retenu un scénario démographique soutenable, avec une augmentation maximum de la population d'environ 1000 habitants d'ici à 2035.
Afin d'adapter le rythme de construction à cet objectif,, il faudrait réaliser une moyenne annuelle d'environ 60 logements, qui s'inscrit en cohérence avec le potentiel de création de logements sur une quinzaine d'années.
Ceci correspond à une dynamique similaire au rythme moyen de la construction des années 2006 à 2015 (56 logements annuels pour la période 2006-2015), mais en net repli par rapport aux trois dernières années.

4.2. L'habitat

Le tissu urbanisé de Morières-Lès-Avignon se caractérise par sa densité.
Si l'on écarte les zones AU, traitées ci-après, il compte de fait peu de « dents creuses ».
On repère, fin 2020,[1] 7 unités foncières non-bâties pour une surface d'environ 47 000 m2. Elles sont diffuses, avec un seul secteur où les disponibilités foncières sont plus conséquentes : l'Est du secteur des Craoux.
On peut évaluer le potentiel total de ces dents creuses à environ 90 logements.
Par ailleurs, on repère quelques unités foncières bâties de surface assez vastes (parfois près d'un hectare) pour lesquelles la réglemention révisée permet une capacité de division. Un potentiel équivalent aux dents creuses stricto sensu est envisageable.
On peut donc évaluer la totalité de cette offre à environ 180 logements, soit un potentiel d'environ 12 logements par an.

En matière de réhabilitation, les logements vacants représentent moins de 5% du parc, avec néanmoins une tendance à la hausse depuis 1990. Le taux moyen admis habituellement pour la vacance de rotation et, de fait, incompressible s'établit à 5 ou 6%. Le potentiel en réhabilitation est donc quantitativement négligeable.

L'essentiel de la création de logements se fera donc sur des opérations déjà engagées, sur les sites suivants :

- les Oliviers, dans le secteur d'entrée de ville route de Saint-Saturnin, 85 logements,
- autour de l'avenue Jean-Monnet, zonage UBa environ 220 logements sur quatre opérations différentes,
- aux Sumelles, zonage 1AUSh de 7,7 hectares, environ 200 logements à créer ;
- secteur République, zonage UA, 1,4 hectare de 150 à 200 logements.

En additionnant ce potentiel, on obtient environ 850 logements.

[1] On ne compte pas en dent creuse les espaces qui ne sont pas destinés à l'urbanisation à vocation d'habitat, ni ceux qui font l'objet d'une opération globale, République et les Sumelles.

Les opérations précitées représentent donc un potentiel d'habitations accompagnées de l'évolution modérée du tissu existant adapté au développement de Morières à l'horizon 2035.

4.3. Les équipements

L'offre d'équipements existante est satisfaisante dans les domaines du sport, de la culture ou de la santé.
En revanche, l'importante augmentation récente de la population impose des améliorations et des compléments, notamment dans les domaines scolaires et de la petite enfance

En outre, certains équipements communaux demandent à être regroupés en centre ville ; le PLU a prévu, en conséquence, une zone UL dans le secteur République.
Les installations sportives seront complétées, en continuité de la zone dédiée existante.
Enfin, le PLU compte plusieurs emplacements réservés destinés à améliorer les conditions de circulation et aussi gérer les eaux pluviales, dans ce dernier cas au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon.

4.4. Les activités économiques

Le P.L.U. applique le principe de mixité des fonctions urbaines. Dans ce cadre, sous réserve de compatibilité avec la fonction résidentielle, il permet l'implantation de nombreux types d'activités économiques au sein du tissu urbain courant. Ce dernier est, en effet, propice à l'installation de petites entreprises artisanales, commerciales, de services, attirées par une localisation urbaine dans une ville très bien desservie, dynamique, et à proximité de différents services et équipements que cela implique.
Les règles de stationnement pour les activités ont, notamment, été adaptées au sein de ces zones mixtes.
Le PLU prévoit, par ailleurs, les dispositions nécessaires pour protéger les commerces localisés place de la Liberté, place Jean Jaurès et rue de la République.

En parallèle, des disponibilités foncières dans des zones spécifiques sont maintenues pour des activités de production ; la vocation économique de ces espaces est garantie, en la préservant de la concurrence de l'usage résidentiel et du commerce.

L'activité agricole a fait l'objet d'un traitement spécifique avec identification des différentes exploitations existantes. Le PLU permet leur développement, mais protège également les espaces agricoles de l'urbanisation, en particulier diffuse.

4.5. L'environnement et le patrimoine

Le PLU restreint la consommation foncière à un total d'environ 15 hectares dont plus de 90% l'étaient déjà au PLU avant révision et stabilise le périmètre urbanisé.

Au sein du périmètre urbanisé, il veille à ce que le développement urbain soit compatible avec les sensibilités environnementales du territoire : prise en compte du risque inondation, préservation d'une trame verte intra-urbaine, espaces de respiration au cœur d'une ville dense.

Le P.L.U. compte deux espaces boisés classés : le parc du Clos Folard et l'alignement arboré bordant, côté Nord, le groupe scolaire Marcel Pagnol.
Au titre de la Loi Paysage, le PLU protège le château de Saint-Laurent, le domaine de Rodolphe et son alignement arboré, ainsi que le Clos Folard.

La prise en compte écologique du territoire passe aussi par la protection des cours d'eau et leurs abords, et par une imperméabilisation limitée et compensée des sols.

Le PLU révisé protège les paysages agricoles et viticoles et les espaces à dominante naturelle (entrées de ville Sud, terrain arboré du golf notamment).

Chapitre III :

DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DE PLANIFICATION

Caractères généraux des zones

Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme

Programme d'équipements

Espace Boisé Classé et Loi Paysage

I. CARACTERES GENERAUX DES ZONES

1.1. Les zones urbaines (U)

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation, dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, défense incendie, assainissement aux normes…) existent ou sont en voie de réalisation par la collectivité.
Dans ces zones, sous réserve du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.
De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés et leurs perspectives d'évolution.
Elles intègrent également des parties du territoire qui font l'objet de procédures opérationnelles et/ou d'études suffisamment avancées et qui sont dédiées au renouvellement urbain.
Les zones urbaines atteignent une superficie totale de 410,7 hectares, soit 40% du territoire communal. Leur surface était de 422,7 hectares au PLU avant révision.

Les zones urbaines se répartissent de la manière suivante :

- ***La zone UA***

La zone UA couvre 5,1 hectares, soit 0,5 % de la superficie totale de la commune.
Sa surface était de 15,7 hectares avant révision.

La zone UA correspond au noyau urbain le plus ancien. Cette zone se caractérise par sa forte densité et une mixité de fonctions.

Le périmètre de la zone UA a été réajusté suite à l'analyse de la morphologie urbaine et des caractéristiques bâties. Il est désormais centré autour de l'actuelle place de la Liberté et des rues Louis Pasteur et Pierre Brossolette.

Le règlement est construit sur l'organisation observée – alignement et mitoyenneté – .

Ainsi, si la hauteur est majoritairement de R+1+combles, on rencontre des bâtiments d'habitat collectif à une hauteur de R+3. Le règlement s'inscrit de façon intermédiaire, autorisant au maximum R+2+combles.

La quasi absence d'espace vert privé – pas de façon récurrente – a déterminé l'absence de préservation d'une emprise au sol non bâtie.

Des normes de stationnement restent imposées dans la zone – tant pour l'habitat que pour les autres usages - malgré la morphologie du bâti en raison d'une part de la marge de manœuvre offerte en surélévation du bâti existant et d'autre part du potentiel de l'opération de renouvellement complet – donc sur un terrain devenu entièrement vierge - prévue dans le secteur République.

La zone UA comporte des commerces qu'il est indispensable de protéger de tout changement d'usage.
Le PLU prévoit les dispositions nécessaires pour les commerces localisés places de la Liberté, Jean Jaurès et Emile Zola, rues de la République et Pierre Brossolette.
Celles-ci s'étendent dans la zone UB en prolongement des rues concernées en UA.

- ***La zone UB***

La zone UB couvre 19,2 hectares, soit 1,9% de la superficie totale de la commune. Elle comporte un secteur UBa de 3,7 hectares et un secteur UBb de 2 hectares et un secteur UBc de 0,6 hectare.
Sa surface était de 53,5 hectares avant révision.

La zone UB s'étend en continuité du centre. Cette zone se caractérise par sa forte densité accompagnée d'espaces non bâtis, assez souvent plantés.
On constate ainsi une forte homogénéité dans ce tissu et une véritable qualité urbaine qu'il convient de préserver.
Le règlement assure donc la stabilisation de la morphologie de ces quartiers.
Un certain potentiel de densification apparaît néanmoins sur les unités foncières qui présentent des caractéristiques un peu différentes, principalement dans la partie de la zone située à l'Est du noyau villageois central.

Cette zone comporte un secteur (UBa) à la morphologie très différente, car issue des évolutions récentes en périphérie Sud de la zone UB.
Les immeuble réalisés culminent à R+3 avec toiture terrasse.
Toutefois, afin de maintenir le caractère d'espace de transition de l'avenue Jean-Monnet, les opérations à venir ou la densification de certaines parcelles seront limitées à R+2 avec toits traditionnels en pente. Le secteur UBb diffère uniquement par une hauteur autorisée supérieure.

Le secteur UBc correspond spécifiquement à l'unité foncière d'une maison de retraite qu'il convient de préserver. En conséquence, l'occupation du sol est limitée à l'hébergement et aux équipements.
Les règles de densité autorisent une marge de manœuvre modérée (25% d'emprise actuellement observée et 35% autorisée), et la hauteur est stabilisée à l'existant.
Zone UA et zone UB ont été ajustées au cours de cette révision pour "coller" à la morphologie du bâti, étudiée et présentée au diagnostic.
On note ainsi, la séparation en deux zones distinctes de l'hyper-centre villageois (UA) et du faubourg constitué de maisons denses (UB), ainsi que le retour du tissu pavillonnaire moyennement dense dans sa zone adaptée, UC.

La délimitation des secteurs UBa et UBb du document avant révision, aux caractéristiques mal définies, concernant des tissus bâtis forts différents (pavillonnaire récent, faubourg dense, immeubles ou résidences récents) n'a pas été conservée.

Article	Règlement PLU 2012	Evolutions portées au présent PLU et justifications
1 et 2 : Interdit/Autorisé	Les occupations et utilisations du sol autorisées sont souples, dans la limite de leur compatibilité avec la fonction résidentielle. Construction à usage commercial ou artisanal et dépôts / entrepôts autorisés si < 500m2 en UBa et <800 m2 en UBb.	Le PLU révisé maintient ce principe de mixité des fonctions urbaines. Le PLU révisé n'évoque pas les ICPE, qui font l'objet d'une réglementation indépendante Dans le prolongement de la zone UA, les "linéaires commerciaux" des rues de la Paix et de la République sont préservés. Le PLU est, en revanche, plus limitatif pour les grosses structures et les limite à 300 m2 de surface de plancher.

	>30% de la surface affectés à des logements locatifs sociaux collectifs pour tout programme de plus de 800 m2 de surface de plancher. Secteurs avec risque inondation : planchers à 0,20m au-dessus de la côte de référence et à à minima à 0,7m du terrain naturel.	Règle inchangée Règle simplifiée, sur la base des modalités d'application effectives, à la référence au terrain naturel et avec exclusion des garages <20m2, abris non clos, piscines et extensions de constructions à usage d'industrie ou d'artisanat. Le PLU révisé ajoute une mention relative au permis de démolir, obligatoire, à l'article 2. Seuls l'hébergement et les équipements sont permis en UBc
3 : Accès et voirie	Règle générale Voie en impasse aménagée	Pour assurer un bon fonctionnement urbain, la règle est renforcée par la fixation d'une largeur minimale des voies à créer : 4,50m et 6,50m pour les voies à double sens.
4 : Réseaux	AEP : réseau public EU : réseau public souterrain EP : réseau ou caniveau en UBa, dispositifs spécifiques en UBb Autres : circuits souterrains (sauf contraintes techniques), limitation du nombre d'installations extérieures de réception (antennes).	Idem, sauf : - Il est précisé que toute construction ou installation doit pouvoir être défendue contre les incendies. - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être conformes au schéma communautaire d'assainissement, - Le principe dérogatoire aux réseaux souterrains, en cas de contraintes techniques, est supprimé.
5 : Caract. terrains	Non fixé	Sans objet depuis la loi ALUR
6 : Implantation p/r aux voies	Alignement sauf exceptions. 4m le long des rivières, canaux *etc*.	La règle est réécrite afin de mieux correspondre au tissu bâti de la zone UB : Les implantations sont autorisées dans une bande comprise entre les voies et l'alignement des constructions existantes, avec prise en compte des réseaux, annexes et piscines. Dans un objectif qualitatif, les annexes ne sont ainsi autorisées qu'en retrait du nu de la façade principale, sauf garages. Le PLU maintient la règle concernant les piscines qui préexistait (insérée à l'article 7), ainsi que le recul obligatoire par rapport aux écoulements d'eau. Un croquis explicatif est ajouté. En UBc, en raison de la configuration de l'unité foncière, une règle souple est définie.

7 : Implantation p/r aux limites séparatives	En ordre continu d'une limite à l'autre dans les premiers 15m, sauf exceptions (3m minimum en UBb). Piscines et bassins d'agrément : >2m.	La règle est réécrite afin de mieux correspondre au tissu bâti de la zone UB : en limite ou retrait >H/2. En outre, afin de limiter l'urbanisation des cœurs d'îlot, un recul >H/2>4m est imposé par rapport aux limites de fond pour les constructions principales. Un croquis explicatif est ajouté. La règle relative aux piscines et bassins d'agrément est maintenue.
8 : Implantation sur une même propriété	D>H/2>3m	Idem
9 : Emprise au sol	Non fixé sauf UBb (2/3 superficie des terrains)	50% maximum, afin de garantir une certaine aération du tissu bâti, très dense. 35% en UBc
10 : Hauteur max.	UBa : 12m égout / 14,5m faitage (+0,5 si contraintes techniques). UBb : 9m égout / 11,5m faitage (+0,5 si contraintes techniques). En limite séparative : 4,5m égout / 6m faitage.	Afin que les nouvelles constructions s'intègrent au paysage urbain existant, le présent PLU réduit les hauteurs maximales autorisées : - 6m égout / 8,5m faîtage - en UBa : 9m égout / 11,5m faîtage - en UBb et UBc : 12m au faîtage Les annexes (3,5m maximum au faitage) sont désormais reglementées (voir articles 6).
11 : Aspect extérieur	Dispositions générales. Respect du bâti environnant. Simplicité des volumes. Façades : un seul aplomb de l'égout du toit au sol, pas d'élément technique en saillie des façades principales et sur rue, canalisations eaux pluviales dissimulées ou verticales, matériaux à recouvrir ne pourront rester à nu, teintes traditionnelles de la région. Toitures : tuiles et pentes entre 25 et 35% à privilégier. Clôtures et haies : charte annexée Matériaux, aspects et techniques innovants admis et encouragés	Le PLU révisé maintient les dispositions antérieures et les complète dans un souci de qualité des paysages urbains. Sont, ainsi, ajoutées : - des précisions relatives aux annexes et extensions, - des règles concernant les toitures (fenêtres de toits posées en tableau, intégration des panneaux solaires) et les isolations extérieures. Pour une meilleure applicabilité, les prescriptions relatives aux clôtures sont intégrées au présent règlement. Elles sont détaillées : - distinction entre clôtures sur rue et clôtures sur limites séparatives, - harmonie avec les clôtures des constructions limitrophes, - hauteurs, - composition, - intégration des éléments techniques.
12 : Stationnement	Habitat : 1 place/60m2 neuf, 1/40m2	Pour l'habitat, les obligations en matière de stationnement ont été retravaillées et globalement

	réhabilitation, 1 par logement locatif. Bureaux, artisanat, services, commerces : 1/40m2. Restaurant : 1/25m2. Hôtel et santé : 1/100m2. Autres constructions à vocation économique : 1/150m2. Equipements collectifs : en fonction de la capacité d'accueil, du fonctionnement et des aires existantes Etablissements scolaires : 1 par classe du1er degré, 2 par classe du 2nd degré. <u>Pour les 2 roues</u> : 50% des places destinés aux vélos. - Habitat en collectif : 4m2 fermé/100m2 - Bureaux, services, commerces et équipements collectifs : 4m2/100m2 - Enseignement : 15m2/classe	assouplies, afin de prendre en compte la densité du bâti et la rareté du foncier disponible : - 1 place par tranche entamée de 50 m2 - 1 place par logement locatif social - 30% de places supplémentaires à destination des visiteurs pour toute opération d'aménagement. Pour les activités, les évolutions concernent : - l'hébergement hôtelier (1 place par chambre), - les commerces et l'artisanat (les normes sont durcies en UBa en raison de la saturation observée des espaces de stationnement dédiés aux commerces, - les équipements collectifs (simplification des règles). Afin d'encourager les déplacements doux, la règle est recentrée sur les vélos, les surfaces nécessaires pouvant, de fait, être réduites : 1 place de 1,50 m2 par tranche de 100 m2 de surface de plancher à usage d'habitation ou de bureaux.
13 : Règles de végétalisation	Espaces libres collectifs entretenus et plantés d'essences locales. >10% d'espaces verts collectifs pour toute opération de construction à usage de logement de plus de 1000 m2 de surface de plancher. 1 arbre haute tige / 4 places de stationnement. Arbre abattu à remplacer.	Face à la forte densité bâtie observée et à la suppression de l'article 14 par la loi ALUR, les règles sont renforcées : - >35% d'espaces verts privatifs ou collectifs, entretenus et plantés d'essences locales. - >20% d'espaces verts collectifs pour toute opération de construction à usage de logement de plus de 800 m2 de surface de plancher. Les prescriptions relatives aux parcs de stationnement et plantations existantes sont inchangées.
14 : COS	UBa : 1 UBb : 0,65	Sans objet depuis Loi ALUR. En conséquence, les articles 9 et 13 sont réglementés dans le PLU révisé.

- ***La zone UC***

La zone UC couvre 222,6 hectares, soit 21,5% de la superficie totale de la commune.
Sa surface était de 140,8 hectares avant révision.

Il s'agit de la plus importante zone urbanisée, en surface. Elle recouvre les opérations, souvent en lotissement, qui ont accueilli la croissance importante de la commune entre 1970 et 2000.
Elle abrite la majorité de la population morièroise.

Le diagnostic a montré son homogénéité morphologique.
Du fait de la modestie des espaces verts publics intra-urbains, les jardins de ces habitations – un plancher d'environ 40% de chaque unité foncière - constituent le principal facteur de la trame verte urbaine et de la préservation d'une certaine biodiversité dans un univers très urbanisé.

Le règlement révisé a donc été bâti sur ce constat et cette exigence : maintenir le cadre de vie des habitants de ces quartiers en évitant la densification sauvage et la promiscuité et les conflits de voisinage qu'elle occasionne, offrir une certaine marge de manœuvre pour l'évolution du bâti.
On peut le vérifier en comparant les normes fixées par le règlement et la situation réelle de l'urbanisation de la zone décrite au chapitre I. Etat initial du site et de l'environnement / Paragraphe 1.7. Analyse du tissu bâti par îlots-type.

Le règlement impose également un minimum d'espace vert – 50% de l'unité foncière – afin de préserver cette trame verte diffuse garante d'un minimum de biodiversité, d'une gestion naturelle du ruissellement – considérant en outre qu'une partie de cette zone est touchée par le risque d'inondation de la roubine de Morières-Cassagne – et d'une défense contre les îlots de chaleur urbaine.

Ce même constat et ses conséquences a été fait dans la zone UD, dont la description suit.

La zone UC s'est agrandie, d'une part, au détriment de la périphérie de la zone UB du PLU précédent et, d'autre part, de la zone UD.
En effet, rien ne justifie la présence de ce tissu individuel moyennement dense dans la zone UB du précédent PLU, donc destiné à une forte densification.
A contrario, le bâti de la zone d'habitat située au Nord de la route de la Garance présente bien un caractère proche de celui qui est situé au Sud de cette voie et doit donc disposer des mêmes règles.

Le PLU approuvé comportait un secteur UCa (2 ha), qui n'a pas été reconduit. Il correspondait à la résidence et au parc du Clos Folard ainsi qu'à ses abords côté Sud, à caractère de loisirs et d'activités socio-culturelles. Dans le présent PLU, ce site est reporté en zone UL, dédiée précisément aux équipements principalement publics.

Article	Règlement PLU 2012	Evolutions portées au présent PLU et justifications
1 et 2 : Interdit/Autorisé	Les occupations et utilisations du sol autorisées sont souples, dans la limite de leur compatibilité avec la fonction résidentielle. Construction à usage commercial ou artisanal et dépôts / entrepôts autorisés si < 300m2.	Le PLU révisé maintient le principe de mixité des fonctions urbaines. Il interdit, néanmoins, les dépôts de véhicules dans ces quartiers résidentiels. Le PLU révisé n'évoque pas les ICPE, qui font l'objet d'une réglementation indépendante.
	Piscines et leurs annexes (max 20m2) : 1 / terrain à moins de 20 mètres de l'habitation. Abris de jardin : 1 / terrain, h < 2,5m et surface < 12m2, à moins de 20m de l'habitation.	Le PLU révisé modifie les prescriptions relatives aux piscines, annexes et abris de jardin. Il laisse plus de latitude à ces aménagements, tout en les réglementant par rapport au voisinage (articles 6, 7 et 10).
	>30% de la surface affectés à des logements locatifs sociaux collectifs pour tout programme de plus de 800m2 de surface de plancher.	Règle inchangée
	Secteurs avec risque inondation : planchers à 0,20m au-dessus de la côte de référence et à minima à 0,7m du terrain naturel.	Règle simplifiée, sur la base des modalités d'application effectives, à la référence au terrain naturel et avec exclusion des garages <20m2, abris non clos, piscines et extensions de constructions à usage d'industrie ou d'artisanat.
3 : Accès et voirie	Règle générale. Voie en impasse aménagée.	Idem
	1 seul accès à double sens à partir de la voie publique : >4m pour 1 ou 2 logements, >5m pour plus de 2 logements.	Pour assurer un bon fonctionnement urbain, la règle est renforcée : >4,50m et >6,50m pour les voies à double sens.
	Sections de voies primaires av. J. Monnet, av. du 11 novembre 1918 et route de Garance : accès direct interdit si accès indirect possible par voie latérale	De tels cas de figure sont rares, notamment du fait de la densité bâtie. Cette règle n'est donc pas reconduite. Cependant, afin de sécuriser les accès, le PLU révisé impose la réalisation d'une entrée charretière de 25m2 par accès.
4 : Réseaux	AEP : réseau public	Idem, sauf :

	EU : réseau public souterrain EP : dispositifs spécifiques Autres : circuits souterrains (sauf contraintes techniques), limitation du nombre d'installations extérieures de réception (antennes).	- Il est précisé que toute construction ou installation doit pouvoir être défendue contre les incendies. - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être conformes au schéma communautaire d'assainissement, - Le principe dérogatoire aux réseaux souterrains, en cas de contraintes techniques, est supprimé.
5 : Caract. terrains	Non fixé	Sans objet depuis la loi ALUR
6 : Implantation p/r aux voies	>10m av. J. Monnet, sinon : >6m de l'axe et >3m des limites d'emprise des voies, sauf conditions particulières. 4m le long des rivières, canaux *etc*. L111-1-4 applicable le long de l'A7	Idem avec suppression des possibilités dérogatoires et de la règle spécifique à l'av. J. Monnet (secteur en partie transféré en UBa et voie ayant été recalibrée, rendant la règle inutile). En outre, le PLU révisé ajoute des règles concernant les annexes (interdites devant le nu de la façade principale) et les piscines / bassins d'agrément (>2m), en cohérence avec celles applicables en zone UB. Idem Idem (désormais L111-6 et suivants)
7 : Implantation p/r aux limites séparatives	En limite ou >H/2>3m, sauf lotissements et opérations d'ensemble	La règle est réécrite dans le but de maintenir le cadre de vie existant, en évitant la densification sauvage, la promiscuité et les conflits de voisinage occasionnés : - implantation possible sur une seule limite aboutissant aux voies, - sinon recul minimal de H/2>3m (croquis explicatif), - limitation des vues à H/2, - >8m par rapport à la limite de fond (sauf abri <15m2), - >2m pour les piscines et bassins d'agrément.
8 : Implantation sur une même propriété	D>H/2>3m	Idem
9 : Emprise au sol	Non réglementé	30% maximum, afin de garantir une certaine aération du tissu bâti, préserver la trame verte diffuse et permettre l'infiltration des eaux pluviales.
10 : Hauteur max.	9m égout / 11,5m faitage (+0,5 si contraintes techniques).	Pour une meilleure intégration au paysage urbain existant, le présent PLU réduit les hauteurs maximales autorisées : 6m égout / 8,5m faitage et respectivement 4,5m et 6m dans les 3 premiers mètres.

	<u>En limite séparative :</u> A 3m de recul : 4,5m égout / 6m faitage. A 4m de recul : 4,5m égout / 6,5m faitage	Les annexes (3,5m maximum au faitage) sont désormais reglementées (voir aussi articles 6 et 7).
11 : Aspect extérieur	Dispositions générales. Respect du bâti environnant. Simplicité des volumes. Façades : un seul aplomb de l'égout du toit au sol, pas d'élément technique en saillie des façades principales et sur rue, canalisations eaux pluviales dissimulées ou verticales, matériaux à recouvrir ne pourront rester à nu, teintes traditionnelles de la région. Toitures : tuiles et pentes entre 25 et 35% à privilégier. Panneaux solaires et isolations extérieures à intégrer harmonieuse-ment à la construction. Clôtures et haies : charte annexée Matériaux, aspects et techniques innovants admis et encouragés	Le PLU révisé maintient les dispositions antérieures et les complète dans un souci de qualité des paysages urbains. Sont, ainsi, précisées et ajoutées : - l'autorisation des terrasses, - des précisions relatives aux annexes, - des règles concernant les toitures (aspect métallique interdit sauf système photovoltaïque, fenêtres de toits posées en tableau). Pour une meilleure applicabilité, les prescriptions relatives aux clôtures sont intégrées au présent règlement. Elles sont détaillées : - distinction entre clôtures sur rue et clôtures sur limites séparatives, - harmonie avec les clôtures des constructions limitrophes, - hauteurs, - composition, - intégration des éléments techniques.
12 : Stationnement	Habitat : 1 place/60m2 neuf, 1/40m2 réhabilitation, 1 par logement locatif. Bureaux, artisanat, services, commerces : 1/40m2. Restaurant : 1/25m2. Hôtel et santé : 1/100m2. Autres constructions à vocation économique : 1/150m2. Equipements collectifs : selon la capacité d'accueil et des aires existantes	Les obligations en matière de stationnement ont été adaptées pour mieux correspondre à la réalité de terrain : - 1 place par tranche entamée de 60 m2, - 1 place par logement locatif social, - 30% de places supplémentaires à destination des visiteurs pour toute opération d'aménagement. Pour les activités, les évolutions concernent : - l'hébergement hôtelier (1 place par chambre), - les commerces (1/60m2), l'artisanat (1/50m2), - les équipements collectifs (simplification des règles).

	Etablissements scolaires : 1 par classe du1er degré, 2 par classe du 2nd degré. Pour les 2 roues : 50% des places destinés aux vélos. - Habitat en collectif : 4m2 fermé/100m2 - Bureaux, services, commerces et équipements collectifs : 4m2/100m2 - Enseignement : 15m2/classe	Afin d'encourager les déplacements doux, la règle est recentrée sur les vélos, les surfaces nécessaires pouvant, de fait, être réduites : 1 place de 1,50 m2 par tranche de 100 m2 de surface de plancher à usage d'habitation ou de bureaux.
13 : Règles de végétalisation	Espaces libres collectifs entretenus et plantés d'essences locales. >10% d'espaces verts collectifs pour toute opération de construction à usage de logement de plus de 1000 m2 de surface de plancher. 1 arbre haute tige / 4 places de stationnement. Arbre abattu à remplacer.	Suite à la suppression de l'article 14 par la loi ALUR et afin de préserver la qualité du cadre de vie (par la présence d'espaces verts et arborés, la lutte contre les îlots de chaleur urbain, la gestion des eaux pluviales…), les règles sont renforcées : - >50% d'espaces verts privatifs ou collectifs, entretenus et plantés d'essences locales. - >20% d'espaces verts collectifs pour toute opération de construction à usage de logement de plus de 800 m2 de surface de plancher. Les prescriptions relatives aux parcs de stationnement et plantations existantes sont inchangées.
14 : COS	UC : 0,45 UCa : 0,30	Sans objet depuis Loi ALUR. En conséquence, les articles 9 et 13 sont réglementés dans le PLU révisé.

- ***La zone UD***

La zone UD couvre 46,4 hectares, soit 4,5% de la superficie totale de la commune.
Sa surface était de 109,3 hectares avant révision.

La zone UD est la zone à dominante d'habitat existant qui regroupe le tissu bâti le moins dense de la commune.

Le règlement de la zone au PLU avant révision ne présentait pas de grandes différences avec le règlement de la zone UC (voire celui de la zone UB) et autorisait ainsi une dénaturation complète des quartiers concernés.
Basé sur l'observation et la quantification de la morphologie urbaine de ces secteurs, le nouveau règlement permet la préservation de leur cadre de vie tout en autorisant une évolution du tissu compatible avec le respect du voisinage.

La zone UD a été réduite du secteur situé au Nord de la route de Jonquerettes. En revanche, des unités foncières peu denses, localisées au Nord et au Sud de la cave coopérative et correspondant à la morphologie de la zone sont passées de UA et UB en UD.

Dans le PLU antérieur, la zone UD comportait deux secteurs :

- un secteur UDa, correspondant aux opérations récentes d'habitat (Le Clos, les Allées de Morières...), ainsi qu'au lotissement des Cannonets,
- le secteur UDb, situé au Sud de la voie ferrée, caractérisé par son habitat individuel relativement diffus.

Les opérations d'ensemble comprises en UDa ayant été reportées en UC, le présent PLU ne compte donc plus qu'une seule zone UD.

Article	Règlement PLU 2012	Evolutions portées au présent PLU et justifications
1 et 2: Interdit/Autorisé	Les occupations et utilisations du sol autorisées sont souples, dans la limite de leur compatibilité avec la fonction résidentielle. Servitude liée au passage d'une canalisation de transport de gaz. Piscines et leurs annexes (max 20m2) : 1 / terrain à moins de 20 mètres de l'habitation. Abris de jardin : 1 / terrain, h < 2,5m et surface < 12m2, à moins de 20m de l'habitation. >30% de la surface affectés à des logements locatifs sociaux collectifs pour tout programme de plus de 800 m2 de surface de plancher. Secteurs avec risque inondation : planchers à 0,20m au-dessus de la côte de référence et à minima à 0,7m du terrain naturel.	Le PLU révisé maintient le principe de mixité des fonctions urbaines. Il interdit, néanmoins, les dépôts de véhicules et les constructions à usage commercial >300 m2 dans ces quartiers à dominante résidentielle. Le PLU révisé n'évoque pas les ICPE, qui font l'objet d'une réglementation indépendante. Les Servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du présent dossier de PLU. Le PLU révisé modifie les prescriptions relatives aux piscines, annexes et abris de jardin. Il laisse plus de latitude à ces aménagements, tout en les réglementant par rapport au voisinage (articles 6, 7 et 10). Règle inchangée Règle simplifiée, sur la base des modalités d'application effectives, à la référence au terrain naturel et avec exclusion des garages <20m2, abris non clos, piscines et extensions de constructions à usage d'industrie ou d'artisanat.
3 : Accès et voirie	Règle générale. Voie en impasse aménagée.	Idem

	1 seul accès à double sens à partir de la voie publique : >4m pour 1 ou 2 logements, >5m pour plus de 2 logements. Sections de voies primaires route de Réalpanier, route de Saint-Saturnin, route du Pont Neuf, route de Garance, av. Dr. Waksman, av. Gén Leclerc et av. P de Coubertin : accès direct interdit si accès indirect possible par voie latérale	Pour assurer un bon fonctionnement urbain, la règle est renforcée : >4,50m et >6,50m pour les voies à double sens. La rédaction de cette règle, destinée à sécuriser les accès, est totalement réécrite. Elle concernera désormais tout nouvel accès. Ainsi, afin de limiter le nombre d'accès sur voie publique (et aussi la consommation de foncier), un seul accès à partir de la voie publique par terrain constructible est autorisé. De plus, tout accès devra disposer d'une entrée charretière de 25m2.
4 : Réseaux	AEP : réseau public EU : réseau public souterrain, individuel possible en UDb EP : dispositifs spécifiques Autres : circuits souterrains (sauf contraintes techniques), limitation du nombre d'installations extérieures de réception (antennes).	Idem, sauf : - Il est précisé que toute construction ou installation doit pouvoir être défendue contre les incendies. - La possibilité d'un assainissement individuel est supprimée. - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être conformes au schéma communautaire d'assainissement, - Le principe dérogatoire aux réseaux souterrains, en cas de contraintes techniques, est supprimé.
5 : Caract. terrains	1200m2 en UDb	Sans objet depuis la loi ALUR
6 : Implantation p/r aux voies	>6m de l'axe et >3m des limites d'emprise des voies, >25m RD28 hors agglo, >15m RD236 hors agglo, sauf conditions particulières. 6m le long des rivières, canaux *etc*. L111-1-4 applicable le long de l'A7	Les règles évoluent pour mieux s'adapter au tissu urbain existant : - >6m de l'axe et >5m des limites d'emprise des voies, - Les reculs de 15 et 25m sont supprimés, car la zone UD n'est pas située hors agglomération (et la RD 28 ne concerne pas la zone UD). En outre, le PLU révisé ajoute des règles concernant les garages (à l'alignement ou >5m) et les piscines / bassins d'agrément (>2m). Idem idem.
7 : Implantation p/r aux limites séparatives	En limite ou >H/2>4m, sauf lotissements et opérations d'ensemble	La règle est réécrite dans le but de maintenir le cadre de vie existant, en évitant la densification sauvage, la promiscuité et les conflits de voisinage

		occasionnés : - recul minimal de 5m (sauf possibilité d'implantation sur une limite des annexes non accolées <20m2), - limitation des vues à H/2, - >10m par rapport à la limite de fond (sur limite, possible pour abris de jardin ou à bois <15m2), - >2m pour les piscines et bassins d'agrément.
8 : Implantation sur une même propriété	Références aux baies qui éclairent les pièces d'habitation + 5m si nécessaire	Non réglementé
9 : Emprise au sol	50% maximum	L'emprise au sol maximale autorisée est réduite (25% maximum, 50% pour les activités artisanales ou commerciales), afin de respecter la morphologie urbaine du secteur.
10 : Hauteur max.	<u>En UDa</u> : 9m égout / 11,5m faitage (+0,5 si contraintes techniques). <u>En UDb</u> : 6m égout / 8,5m faitage (+0,5 si contraintes techniques). <u>En limite séparative :</u> A 3m de recul : 4,5m égout / 6m faitage. A 4m de recul : 4,5m égout / 6,5m faitage	Afin que les nouvelles constructions s'intègrent au paysage urbain existant, le présent PLU réduit les hauteurs maximales autorisées : 6m égout / 8,5m faitage. Les annexes (3,5m maximum au faitage) sont désormais reglementées (voir aussi articles 6 et 7).
11 : Aspect extérieur	Dispositions générales. Respect du bâti environnant. Simplicité des volumes. Façades : un seul aplomb de l'égout du toit au sol, pas d'élément technique en saillie des façades principales et sur rue, canalisations eaux pluviales dissimulées ou verticales, matériaux à recouvrir ne pourront rester à nu, teintes traditionnelles de la région. Toitures : tuiles et pentes entre 25 et 35% à privilégier. Panneaux solaires et isolations extérieures à	Le PLU révisé maintient les dispositions antérieures et les complète dans un souci de qualité des paysages urbains. Sont, ainsi, précisées et ajoutées : - l'autorisation des terrasses, - des précisions relatives aux annexes, - des règles concernant les toitures (aspect métallique interdit sauf système photovoltaïque, fenêtres de toits posées en tableau). Pour une meilleure applicabilité, les prescriptions relatives aux clôtures sont intégrées au présent

	intégrer harmonieuse-ment à la construction. Clôtures et haies : charte annexée Matériaux, aspects et techniques innovants admis et encouragés	règlement. Elles sont détaillées : - distinction entre clôtures sur rue et clôtures sur limites séparatives, - harmonie avec les clôtures des constructions limitrophes, - hauteurs, - composition, - intégration des éléments techniques.
12 : Stationnement	Habitat : 1 place/60m2 neuf, 1/40m2 réhabilitation, 1 par logement locatif. Bureaux, artisanat, services, commerces : 1/40m2. Restaurant : 1/25m2. Hôtel et santé : 1/100m2. Autres constructions à vocation économique : 1/150m2. Equipements collectifs : en fonction de la capacité d'accueil, du fonctionnement et des aires existantes <u>Pour les 2 roues</u> : 50% des places destinés aux vélos. - Habitat en collectif : 4m2 fermé/100m2 - Bureaux, services, commerces et équipements collectifs : 4m2/100m2 - Enseignement : 15m2/classe	Les obligations en matière de stationnement ont été adaptées pour mieux correspondre à la réalité de terrain : - 1 place par tranche entamée de 50m2 + 5% places visiteurs banalisées aisément accessibles, - 30% de places supplémentaires à destination des visiteurs pour toute opération d'aménagement. Pour les activités, les évolutions concernent : - l'hébergement hôtelier (1/40m2), - les commerces (1/50m2). Afin d'encourager les déplacements doux, la règle est recentrée sur les vélos, les surfaces nécessaires pouvant, de fait, être réduites : 1 place de 1,50 m2 par tranche de 100 m2 de surface de plancher à usage d'habitation ou de bureaux.
13 : Règles de végétalisation	Espaces libres aménagés en espaces verts plantés, en espaces paysagers ou aires de jeux et plantés d'essences locales. >20% d'espaces verts collectifs pour toute opération de construction. 1 arbre haute tige / 4 places de stationnement.	Afin de pallier la suppression des COS, de préserver la morphologie urbaine du secteur et la qualité du cadre de vie (par la présence d'espaces verts et arborés, la lutte contre les îlots de chaleur urbain, la gestion des eaux pluviales…), les règles sont nettement renforcées : - >70% d'espaces verts privatifs ou collectifs, entretenus et plantés d'essences locales, - >40% pour les activités artisanales ou commerciales, - >20% d'espaces verts collectifs pour toute opération de construction à usage de logement de plus de 800 m2 de surface de plancher.

	Arbre abattu à remplacer.	Les prescriptions relatives aux parcs de stationnement et plantations existantes sont inchangées.
14 : COS	UDa : 0,35 UDb : 0,25	Sans objet depuis Loi ALUR. En conséquence, les articles 9 et 13 sont réglementés dans le PLU révisé.

- ***La zone UE***

La zone UE couvre 59 hectares, soit 5,7% de la superficie totale de la commune.
Elle comporte un secteur UEa de 5,6 hectares et un secteur UEb de 0,8 hectare.
Sa surface était de 49,6 hectares avant révision.

Dédiée à l'accueil spécifique des activités économiques, elle recouvre majoritairement les secteurs déjà occupés par ce type d'occupation du sol.

Cinq secteurs géographiques sont concernés par ce classement :

- la zone d'activités de Campveires au Nord-Ouest (17,2 ha) ; son périmètre est stable ;
- la zone commerciale située au Nord-Est du tissu bâti (4,6 ha), limitée par la rue Folard et la RD28, précédemment classée UDa ;
- l'unité foncière regroupant les installations – certaines à caractère nettement industriel - liées à la cave coopérative (2,1 ha), précédemment classée Ac et UBa ; une partie, regroupant un commerce extérieur et l'accueil commercial de la cave, reçoit le classement UEa dédié à son activité spécifique ;
- la zone d'activités des Moutes Basses intégrant 1,5 hectare de la zone AUE programmée par le PLU avant sa révision. Le classement en UE aux Moutes Basses couvre désormais 34,6 ha ;
- 1,8 hectare qui a été distrait de la zone N et de la zone UD pour permettre l'extension d'une entreprise située à l'intersection de la route de l'Aérodrome et du chemin de Rodolphe ;
- une zone d'environ de 0,8 hectare au Nord des Craoux, précédemment classée A, destinée à recevoir le développement d'un projet de commerce et d'équipement basé sur l'agriculture locale. Cette zone reçoit le classement UEb afin d'en limiter l'usage aux fonctions évoquées ci-dessus.

L'extension du zonage UE aux Moutes Basses est limitée à des terrains déjà desservis, situés dans la continuité de terrains déjà urbanisés à vocation d'activités économiques. Leur profondeur, en limite du domaine de Rodolphe, est similaire ou inférieure à celle des terrains précédemment cités. En outre, une obligation de planter une haie occultante est intégrée au règlement afin de structurer la fin de la zone et d'éviter d'une part les covisibilités avec le domaine de Rodolphe, protégé au titre des Monuments Historiques et d'autre part de présenter un tampon visuel par rapport à l'autoroute A7.
Cette extension permet également de délimiter des terrains viabilisés le plus ajustés possible au besoin, sans déperdition foncière.
En termes quantitatifs, cette évolution complète l'offre de surface à vocation d'activités de façon parfaitement compatible avec les perspectives évoquées plus haut.

Comme précédemment, la zone UE interdit strictement l'habitat. Elle réserve strictement ces zones à l'activité productive, artisanat, industrie et bureau.
Ainsi, la zone commerciale fait l'objet d'un secteur UEa dans lequel le commerce est autorisé.

Le règlement favorise l'occupation la plus productive possible du foncier en ne limitant pas l'emprise au sol. Toutefois, la hauteur absolue des constructions sera limitée à 9m (12 avant révision) afin d'éviter des surplombs des quartiers résidentiels.
Dans une bande de 100 mètres à compter de l'axe de l'A7, cette hauteur est limitée à 6m.

La hauteur et la typlologie des clôtures sont adaptées aux exigences de sécurité.
Enfin, le PLU avant révision fixait à la zone UE une obligation de surface de pleine terre (15%) qu'il n'imposait pas au tissu résidentiel ! Cette exigence est supprimée afin de maximiser la productivité du foncier.
En revanche, il est imposé un cloisonnement des surfaces de parking de plus de 500m2 par des haies vives de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Article	Règlement PLU 2012	Evolutions portées au présent PLU et justifications
1 et 2 : Interdit/Autorisé	Zone réservée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales. Servitude liée au passage d'une canalisation de transport de gaz. Secteurs avec risque inondation : planchers à 0,20m au-dessus de la côte de référence et à minima à 0,7m du terrain naturel.	Le PLU révisé réserve strictement le foncier à l'activité productive et n'autorise le commerce que dans le secteur UEa. Le PLU révisé n'évoque pas les ICPE, qui font l'objet d'une réglementation indépendante. Le secteur UEb ne reçoit que commerce et équipement principalement liés à l'activité agricole. Les Servitudes d'Utilité Publique figurent enannexe du présent dossier de PLU. Règle simplifiée, sur la base des modalités d'application effectives, à la référence au terrain naturel et avec exclusion des garages <20m2, abris non clos, piscines et extensions de constructions à usage d'industrie ou d'artisanat.
3 : Accès et voirie	Règle générale. Voie en impasse aménagée. Visibilité >50m de part et d'autre de l'axe de l'accès.	Règle générale et notion de visibilité (suppression du chiffrage) sont suffisantes.
4 : Réseaux	AEP : réseau public EU : réseau public souterrain EP : dispositifs spécifiques Autres : circuits souterrains (sauf contraintes techniques), limitation du nombre d'installations extérieures de réception (antennes).	Idem, sauf : - Il est précisé que toute construction ou installation doit pouvoir être défendue contre les incendies. - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être conformes au schéma communautaire d'assainissement. - Le principe dérogatoire aux réseaux souterrains, en cas de contraintes techniques, est supprimé.
5 : Caract. terrains	Non réglementé	Sans objet depuis la loi ALUR

6 : Implantation p/r aux voies	>4m des limites d'emprise des voies, >25m RD28 hors agglo.	Le recul à 4m est maintenu. Le recul de 25m est supprimé, car la zone UE n'est pas située hors agglomération. Le PLU révisé ajoute une règle de recul minimal obligatoire (>6m) par rapport aux rivières, canaux *etc*. (compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021). Le PLU révisé modifie le recul applicable le long de l'A7 en imposant des règles spécifiques.
7 : Implantation p/r aux limites séparatives	En limite ou >4m	La règle est précisée, afin de prendre notamment en compte la hauteur des bâtiments ; elle est aussi assouplie pour les réseaux publics et constructions d'intérêt collectif : - implantation possible sur une seule limite aboutissant aux voies, - sinon recul minimal de H/2>4m (croquis explicatif), - réseaux publics ou constructions d'intérêt collectif en limite ou un retrait >1m - recul de 15m de l'A7.
8 : Implantation sur une même propriété	>4m	Non réglementé, afin de favoriser la productivité du foncier et, donc, de limiter l'extension de la zone.
9 : Emprise au sol	50% maximum	Non réglementé, afin de favoriser la productivité du foncier et, donc, de limiter l'extension de la zone.
10 : Hauteur max.	Hauteur de façade <12m sauf adaptations et en limite UC / UDb (<6m égout / 9m faitage)	<9m pour des raisons paysagères et afin d'éviter des surplombs des quartiers résidentiels et <6m dans une bande de 100m parrapport à l'A7 afin de minimiser l'impact paysager réciproque.
11 : Aspect extérieur	Dispositions générales. Intégration au paysage environnant. Eléments techniques intégrés à la construction ou clôture. Locaux / installations techniques de préférence intégrés au bâti principal. Surfaces de stockage et manutention de préférence à l'arrière de la construction.	Hormis les dispositions générales, le PLU révisé modifie les règles afin de ne pas contraindre l'organisation des bâtiments sur l'unité foncière, tout en prenant en compte la composante qualitative : - Les matériaux à recouvrir ne peuvent rester à nu, - Panneaux solaires et isolations extérieures doivent s'intégrer harmonieusement à la construction. Dans ce même objectif, des prescriptions relatives aux clôtures sont intégrées au présent règlement : - hauteur <3,5m, - barreaudage vertical à claire-voie, éventuellement avec muret <50% de la hauteur totale, - pas de dépassement des éléments techniques sur le domaine public.
12 : Stationnement	Bureaux, artisanat, services, commerces : 1/40m2. Restaurant : 1/25m2.	Les obligations en matière de stationnement ont été adaptées pour mieux correspondre à la réalité de terrain : - bureaux : 1/60m2

	Constructions à vocation économique : 1/150m2. Equipements collectifs : en fonction de la capacité d'accueil, du fonctionnement et des aires existantes.	- artisanat, industrie : 20% surface de plancher. Afin d'encourager les déplacements doux, le PLU révisé complète les prescriptions avec des règles relatives aux vélos (1 place de 1,50 m2 par tranche de 100 m2 de surface de plancher), pour les constructions à usage de bureaux, artisanat et industrie.
13 : Règles de végétalisation	Espaces libres aménagés en espaces verts plantés ou en espaces paysagers avec essences locales. >15% de surface plantée en pleine terre. 1 arbre haute tige / 4 places de stationnement. Arbre abattu à remplacer.	La règle générale, les prescriptions relatives aux parcs de stationnement et plantations existantes sont inchangées. La règle des 15% de surface de pleine terre est supprimée, afin de maximiser la productivité du foncier. Pour des raisons paysagères, deux nouvelles règles sont créées : - aires de stationnement et de stockage <500m2, cloisonnées par des haies, - obligation de planter une haie côté Domaine de Rodolphe et en limite de l'A7, >1,5m d'épaisseur, avec arbres à haute tige et arbustes d'essences locales.
14 : COS	Non réglementé.	Sans objet depuis Loi ALUR.

- ***La zone UF***

La zone UF correspond aux propriétés de la société d'autoroute ASF. Les infrastructures liées à l'autoroute ainsi que les équipements d'accompagnement, y compris commerciaux (aires d'accueil) y sont autorisés avec la flexibilité réglementaire nécessaire.
Sa surface de 31,6 hectares correspond au précédent secteur UFa .

En revanche, le secteur UFb (8,7 ha) correspondant à des terrains susceptibles d'accueillir l'extension des installations de l'aéroport d'Avignon – l'allongement de la piste – est reclassé en zone N.

- ***La zone UG***

La zone UG correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.
Sa surface de 0,3 hectare est sans changement du fait de la révision.

Son règlement est stable. Il n'autorise que les occupations du sol relatives à cet usage dédié.

- ***La zone UL***

La zone UL couvre 26,5 hectares, soit 2,5% de la superficie totale de la commune. Elle comporte un secteur ULa de 0,4 hectare.
Sa surface était de 13,2 hectares avant révision.
Dédiée exclusivement aux équipements principalement publics, elle recouvre six espaces, du Nord au Sud :

- l'espace Folard et son parc (2 ha, en UCa dans le PLU antérieur),
- la partie Est de l'opération "République" destinée à regrouper les principaux équipements publics de centre-ville (1,7 ha), qui inclus l'espace Robert Dion, et plus à l'Est un espace d'environ 1500m2 destiné à accueillir une infrastructure pour le tourisme itinérant,
- un espace d'environ 1 hectare au Nord des Craoux, destiné à accueillir un équipement scolaire,
- les terrains et voies à proximité de la gare (environ 2 ha),
- l'ensemble scolaire situé au Sud de l'avenue Aristide Briand (7,7 ha),
- les équipements sportifs et terrains de grands jeux (11,9 ha).

Au PLU avant révision, seul ce dernier secteur bénéficiait du classement UL, les autres équipements figurant dans des zones à dominante résidentielle. Il a semblé judicieux, au regard des caractéristiques particulières des bâtiments à vocation d'équipement – volume, implantation – de placer les équipements dans une zone dédiée. On s'assure ainsi de la pérennité de l'usage de ces espaces.

Un secteur ULa a été défini sur le bâtiment de la gare et le parvis qui l'ouvre sur la ville. En effet, la collectivité a l'intention de réhabiliter cet espace en y apportant d'une part des services publics et d'autre part des services de santé.

La réglementation de la zone offre la flexibilité nécessaire à l'implantation ou à l'extension de ce type de bâtiment. Elle évolue peu dans le cadre de la présente révision. Un allègement des contraintes d'implantation par rapport aux voies comme par rapport aux limites est apporté.
Une précision dans la règle de hauteur permet de s'assurer d'une limite raisonnable (10m au faîtage au lieu d'une unique hauteur à l'égout).

En ULa, outre les services publics, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles sont directement liées à une activité médicale ou para-médicale sont autorisées.

Article	Règlement PLU 2012	Evolutions portées au présent PLU et justifications
6 : Implantation p/r aux voies	>5m de l'axe des voies >4m le long des rivières, canaux *etc*.	La règle est assouplie : à l'alignement ou en recul >1m. Le recul minimal par rapport aux écoulements d'eau est porté à 6m.
7 : Implantation p/r aux limites séparatives	>H/2>4m (sauf accès PMR et services publics)	La règle est simplifiée et assouplie : en limite ou en retrait >4m.
10 : Hauteur max.	Hauteur de façade <9m	Le PLU révisé précise les règles de hauteur : - Par rapport au terrain naturel, - Et, il ajoute une hauteur au faîtage (<9m à l'égout / <10m au faîtage).
13 : Règles de végétalisation	Espaces libres aménagés en espaces	Les prescriptions relatives au stationnement et plantations existantes sont inchangées.

	verts plantés, en espaces paysagers ou aires de jeux, avec essences locales. 1 arbre haute tige / 4 places de stationnement. Arbre abattu à remplacer.	Le PLU révisé complète les prescriptions pour les aires de stationnement : - elles doivent comporter des haies, - elles doivent être cloisonnées par des haies afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m2 (idem pour les aires de stockage). Le règlement évoque les espaces boisés classés figurant au plan (parc du Folard).

1.2. Les zones à urbaniser ouvertes (1AU)

Les zones 1AU sont des zones en mutation. Elles disposent, au moment de leur classement, de réseaux suffisants à proximité (voirie, assainissement…), mais sont destinées à recevoir les extensions urbaines de la commune. Il s'agit ainsi d'un classement provisoire ; les espaces concernés étant voués à être urbanisés à plus ou moins long terme.
Elles doivent être dimensionnées pour répondre aux besoins futurs de la commune en matière de logements, d'équipements et d'activités tout en garantissant le respect de l'équilibre nécessaire entre impératifs de protection et d'aménagement.

Les équipements publics internes nécessaires devront être réalisés ou programmés dans le respect des textes en vigueur, avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.
Les équipements publics extérieurs à la zone présentent des capacités suffisantes.
Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le PLU de Morières-les-Avignon comporte une zone 1AU, d'une superficie globale d'environ 7,7 hectares soit 0,75% de la superficie totale de la commune.
Cette zone dispose d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Appelée 1AUSh (3 ha), elle comprend également deux secteurs 1AUSh1 (3,5 ha) et 1AUSh2 (1,2 ha).

Elle recouvre l'opération des Sumelles programmée pour accueillir environ 200 logements ainsi que des équipements publics. Commerces et bureaux sont également autorisés.

Le règlement s'appuie sur celui qui a été introduit dans le PLU avant révision par le biais d'une procédure de déclaration de projet.

La zone et le secteur 1AUSh2 autorisent une densité légèrement supérieure à celle du secteur 1AUSh1 (65% contre 50%).
La hauteur maximum différencie également 1AUSh (9m à l'égoût) du secteur 1AUSh1 (7m à l'égoût) et du secteur 1AUSh2 (12,5m au faîtage).

Les autres règles sont semblables pour l'ensemble de la zone.

Le périmètre de cette zone est sans changement au regard de l'évolution issue de la déclaration de projet. Des ajustements à la marge avaient été apportés par rapport au PLU approuvé en 2012 – zone AUh2 – .

La zone classée au PLU précédent AUh1, localisée à l'Est de la gare ne présente pas de réseaux suffisants en périphérie. Elle constituait un potentiel démesuré par rapport au besoin et perspective à 15 ans définis par la commune. Ainsi, elle doit être reclassée en zone A.

On trouvait également une zone AUe, à vocation d'activités économiques, au PLU avant révision. Elle a été supprimée. Les explications sont données au paragraphe concernant la zone UE.

1.3. La zone agricole (A)

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.
Pour certains espaces, le classement en A a été privilégié par rapport à N, car il s'agit de terres d'un seul tenant, la plupart déclarées aux aides à la Politique Agricole Commune, appartenant à une exploitation professionnelle.

La surface globale de la zone agricole diminue de 21 hectares, principalement en raison du reclassement vers la zone N de :

- 13 hectares d'un secteur comportant de l'habitat diffus au Sud du tissu urbanisé et à l'Ouest de la route de Châteaublanc,
- 7,8 hectares à l'extrême Est de la commune sur des terrains concernés par un risque "feux de forêt" moyen,
- deux espaces, soit un total d'environ 10 hectares, avenue du Général Leclerc.

La construction agricole n'est pas souhaitable sur ces deux derniers espaces, de dimensions relativement modestes et totalement insérés dans le tissu urbanisé. En outre, un emplacement réservé de 2,5 hectares concerne la partie située à l'Est de la route de Châteaublanc. Les serres sont, néanmoins, autorisées sur ces terrains de fond de vallon, donc a priori propices à un tel type d'activités.

En parallèle, 4 hectares de l'ancienne zone AUE sont reclassés en A. Il en va de même pour le secteur de 5,5 hectares préalablement classé AUh1, situé entre la gare et l'autoroute A7 (classement A1).
Quant à l'unité foncière regroupant les installations liées à la cave coopérative (2,1 ha), précédemment classée Ac et UBa, elle est reportée en UE dans le présent PLU.
Au Nord des Craoux, une surface d'environ 0,8 hectare est classée UE ainsi qu'environ 1 hectare UL.

Le PLU révisé compte une zone A ainsi que deux secteurs : A1, A2.

La zone A et ses secteurs dans le PLU révisé		
Dénomination et surface	**Localisation**	**Commentaires et justifications**
Zone A 385,9 ha	Vaste ensemble à l'Est de l'A7 et terres agricoles localisées aux Craoux	Sans modification par rapport au plan de zonage du PLU antérieur.

Secteur A1 20,2 ha	3 sites distincts, insérés dans le tissu urbanisé	Sites classés en A, A1, AUh et UB dans le PLU antérieur. L'objectif est de pérenniser l'activité agricole, soumise à une forte pression urbaine. Seuls sont autorisés : - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, - les ouvrages techniques lorsqu'ils sont d'intérêt public, à condition qu'ils ne remettent pas en cause les exploitations agricoles.
Secteur A2 92,5 ha	Secteur d'un seul tenant au Sud de la ville et à l'Ouest de l'A7. Il comporte notamment les domaines de Rodolphe et de Saint-Laurent.	Cet espace était précédemment identifié en secteur A1, qui avait pour particularité de n'autoriser aucune construction nouvelle. Ce point demandait à être corrigé pour permettre l'évolution des structures agricoles. Sont donc désormais autorisées : - les constructions et installations, les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 1200m2 de surface de plancher. - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. -

Considérant la présence d'une trentaine de constructions à vocation d'habitat, non liées à une exploitation agricole, il a été convenu d'offrir la possibilité d'extension aux constructions – légalement implantées - d'une surface de plancher minimum de 70 m2.
L'extension est alors possible dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaires et avec un plafond de 180 m2. Ainsi, les habitations atteignant - ou dépassant - déjà cette surface ne pourront être agrandies.
Les annexes et piscines des constructions existantes sont également autorisées, à condition de ne pas se situer au-delà de 20 mètres de la construction principale. Une emprise au sol maximale vise aussi à encadrer ces deux types d'aménagement : 15 m2 d'emprise au sol pour les annexes, autant pour le local technique des piscines.

Par ailleurs, le règlement écrit évolue peu.
La surface maximale autorisée pour les sièges d'exploitation passe de 100 m2 à 180 m2, homogénéisant la règle relative à l'habitat.
Le règlement révisé uniformise les règles d'implantation à 5 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il porte le recul minimal par rapport aux écoulements d'eau à 6m (4m dans le PLU antérieur).

Il précise les règles de hauteur, en distinguant construction agricole, habitat et annexe :
- 10 mètres au faîtage pour les constructions agricoles,
- 6 mètres au faîtage pour l'habitat,
- 3 mètres au faîtage pour les annexes non accolées.

Le PLU antérieur préconisait une hauteur maximale générique de 9 mètres à l'égout et 11,5m au faîtage.

Dans un souci d'intégration paysagère, il est imposé aux façades des bâtiments agricoles un ton beige ou l'aspect du bois non vernis. Les aires de stockages et les abords des bâtiments doivent être arborés sur les faces apparentes.
Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 4 places de stationnement extérieures.
Pour l'habitat, le PLU révisé se cale sur les règles de la zone UD en matière d'aspect des constructions à usage d'habitat.

1.4. La zone naturelle (N)

Les zones naturelles recouvrent les espaces qu'il convient de protéger en raison :
- de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels,
- des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espace naturel,
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N couvre 118 hectares soit environ 11,4% de la superficie totale de la commune.

Sa surface était de 70,9 hectares au PLU de 2012.

La surface globale de la zone naturelle augmente de 47,1 hectares, par transfert de :
- 13 hectares d'un secteur constitué principalement d'habitat diffus, au Sud du tissu urbanisé et à l'Ouest de la route de Châteaublanc, classé en zone A dans le PLU de 2012,
- environ 10 hectares répartis en deux ensembles, avenue du Général Leclerc, en A au PLU antérieur (voir justifications au paragraphe relatif à la zone A),
- 9 hectares du secteur UFb du PLU antérieur, correspondant à des terrains susceptibles d'accueillir l'allongement de la piste de l'aéroport d'Avignon, reclassés en Nb,
- 8 hectares, le long de l'A7, précédemment classés en UC,
- 7,8 hectares à l'extrême Est de la commune sur des terrains concernés par un risque "feux de forêt" moyen.

Dans le PLU révisé, les 118 hectares de la zone N sont ventilés de la façon suivante :
- 105,3 hectares en zone N stricte,
- 4,2 hectares en secteur Na,
- 8,5 hectares en secteur Nb.

Le secteur Na s'inscrit dans le vaste ensemble constitué par le golf ; l'hébergement hôtelier et les commerces, liés à l'activité du golf, y sont autorisés. Il s'agit d'une part de prendre en compte le bâti existant (club-house et bâtiments techniques) d'une surface au sol d'environ 1500m2 et d'autre part de maintenir la possibilité de développer et d'associer un hébergement dans un espace prisé, sans que cela ne constitue un nouveau pôle d'urbanisation.
Dans ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), l'emprise au sol des constructions est nettement minimisé par rapport au PLU avant révision puisqu'il ne doit pas dépasser 8% - soit environ 3200m2 au total -afin de préserver les paysages d'entrée de ville.
Le secteur Na correspond au secteur Ng1 du PLU de 2012. Son droit à construire était alors de 10500m2 de surface de plancher.

Le secteur Nb est totalement inconstructible afin de préserver le Sud de la commune de tout développement intempestif d'équipement ou d'infrastructures nuisantes.
En effet, comme il a été dit au diagnostic, la commune de Morières-les-Avignon dispose soit d'équipements suffisants soit d'une programmation établie sur du foncier situé dans l'enveloppe urbaine.
La protection stricte d'un espace tampon est donc nécessaire.

Le secteur N1 du PLU de 2012 n'a pas été reconduit ; il était destiné à prendre en compte des habitations isolées en secteur agricole. Cette problématique peut désormais être traitée en zone N, le secteur N1 n'a donc plus lieu d'être.

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions et d'aménagements (annexes et piscines) dans les mêmes conditions que celles présentes en zone A.

Dans la zone N, à l'exception du secteur Nb, sont également autorisés :
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les serres et châssis à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres, afin d'y permettre l'activité agricole mais sans constructions en dur,
- les aires de jeux et de sport de plein air à condition qu'elles soient ouvertes au public.

Comme en zone A, le règlement du PLU révisé uniformise les règles d'implantation à 5 mètres par rapport aux voies et aux limites séparatives et il porte le recul minimal par rapport aux écoulements d'eau à 6m (4m dans le PLU antérieur).
Il précise également les règles de hauteur :
- 6 mètres au faîtage, ,
- 4 mètres pour les serres et châssis,
- 3 mètres au faîtage pour les annexes non accolées.

Le PLU antérieur préconisait une hauteur maximale générique de 6 mètres à l'égout et 8,5m au faîtage.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le PLU reprend les règles de la zone UD.
En matière de paysage, il définit des prescriptions spécifiques à la zone pour les clôtures. Elles devront présenter un aspect simple et léger et assurer la transparence visuelle. Les murs anciens doivent être préservés et restaurés en cas de dégradation. Les constructions à usage d'habitation donnant sur la route de Chateaublanc et la route de Noves pourront réaliser sur voie un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 2 mètres.
Aux obligations d'agrémenter d'arbres à haute tige les parcs de stationnement, le PLU révisé ajoute le cloisonnement des aires de stationnement et de stockage par des haies, afin de ne pas former un seul tenant de plus de 500m2.

II. COHERENCE DU ZONAGE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISME

Le zonage reprend les grandes orientations et objectifs communaux préalablement définis.

La conciliation de la dynamique démographique et de la préservation du cadre de vie trouve sa traduction essentielle dans la matérialisation, dans les pièces réglementaires, de plusieurs secteurs de développement résidentiel : les Oliviers au Nord-Est, le secteur des Sumelles (1AUSh), le long de l'avenue J.Monnet (UBa), et, pour le plus long terme, le secteur République (UA).
L'étalement urbain se trouve, de fait, circonscrit. Dans ces futurs quartiers, l'objectif est de proposer des formes d'habitat attractives, adaptées au besoin des habitants et respectueuses de leur environnement. L'OAP applicable à la zone 1AUSh des Sumelles prévoit ainsi, des cheminements doux et, notamment, un itinéraire agréable vers le centre historique, des typologies de constructions offrant une mixité urbaine sur le site d'opération, des alignements arborés.
Cette programmation à court, moyen et long terme est complétée par une adaptation des règles au sein des zones urbaines existantes permettant de protéger leur morphologie et de rétablir ou préserver un équilibre bâti / non bâti afin de répondre aux problèmes de trop forte densité bâtie observés actuellement.
Elle doit également satisafaire au rattrapage nécessaire en matière d'équipements.

Par le biais d'emplacements réservés, le PLU anticipe sur les besoins à venir en matière d'équipements.

Le renforcement du tissu économique se concrétise par le maintien d'une mixité fonctionnelle dans les zones à dominante résidentielle (sous réserve de compatibilité), le maintien de disponibilités foncières dans des espaces à vocation strictement économique, un assouplissement des règles de stationnement en faveur des commerces de proximité, la prise en compte du développement des activités liées au golf…

L'objectif de préservation et de valorisation de l'environnement naturel se traduit par une extension de l'urbanisation maîtrisée, en continuité de l'espace urbanisé afin de minimiser la consommation d'espaces naturels. Le PLU circonscrit l'urbanisation diffuse et évite le morcellement des terres agricoles.
La réglementation dans les zones urbaines cherche à préserver des espaces de respiration, essentiels dans un contexte bâti dense pour lutter contre les îlots de chaleur, permettre l'infiltration des eaux pluviales, composer une trame verte et des refuges pour la biodiversité.
Pour terminer, notons que le PLU prend en compte les risques d'inondation et technologiques.

III. PROGRAMME D'EQUIPEMENTS

Les emplacements réservés (ER) permettent de localiser et de délimiter les terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics futurs. Ils figurent sur le plan de zonage.
Ils permettent d'interdire toute construction ou occupation des sols autre que celle à laquelle le terrain est affecté.

Le PLU approuvé en 2012 comportait 35 emplacements réservés.
Diverses modifications et actualisations ont été apportées.
Certains travaux ont été réalisés (élargissement et desserte de l'avenue Jean Monnet, élargissement des avenues du Docteur Fleming et du Docteur Waksman, élargissement de la RD 28, élargissement de la rue Louis Gros), du foncier a été acheté par la collectivité (voie de desserte de la rue de la République à La Verrerie, un bassin de rétention des eaux pluviales), les ER du secteur des Sumelles ont été représentés dans l'OAP relative à cette opération et le foncier a fait l'objet d'une DUP rendant les emplacements réservés inutiles. Enfin, certains ER ont été supprimés car ne correspondant plus à des projets (extension du parking place E.Vitria, voie raccordant le chemin du Raisin au chemin des Olivettes le long de l'A7, un bassin de rétention des eaux pluviales, l'élargissement de la RD 53)

La liste a donc été ramenée à 20 emplacements réservés dans le présent PLU.

N°	AFFECTATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m2)	COMMENTAIRES / JUSTIFICATIONS
1	Equipement sportif et de loisirs	Commune	22 960m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
2	Mixité sociale, voirie, espaces verts, stationnement	Commune	11 147m2	Actualisation du tracé de l'ER, qui passe de 13320 à 11147 m2
3	Bassin de rétention des eaux pluviales et voie de desserte de 5,5m depuis le chemin des Olivettes	Grand Avignon	20 160m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
4	Élargissement du chemin des Mascarons	Commune	297 m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
5	Élargissement à 12m du chemin des Craoux	Commune	1 003m2	Ajustement du tracé de l'ER, qui passe de 1988 à 1003 m2
6	Equipement public	Commune	2 557m2	ER créé par le PLU révisé
7	Création d'une place	Commune	281m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
8	Élargissement à 12m, chemin rural dit de Campagnier	Commune	1 820m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
9	Bassin de rétention des eaux pluviales (Salvador)	Grand Avignon	25 100m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
10	Bassin de rétention des eaux pluviales (Chaumes)	Grand Avignon	10 820m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
11	Agrandissement du cimetière	Commune	13 400m2	Actualisation du périmètre de l'ER, qui passe de 28300 à 13400 m2
12	Bassin de rétention des eaux pluviales (Gaffes)	Grand Avignon	33 220m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur

13	Bassin de rétention des eaux pluviales (Genêts)	Grand Avignon	10 780m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
14	Bassin de rétention des eaux pluviales (Costes)	Grand Avignon	5 654m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
15	Bassin de rétention des eaux pluviales (Argelas)	Grand Avignon	7 942m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
16	Bassin de rétention des eaux pluviales (Chasteuils)	Grand Avignon	2 340m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur
17	Création de voie de liaison Agroparc	Grand Avignon	6 120m2	Actualisation du tracé de l'ER, qui passe de 11280 à 6120 m2
18	Création de voirie sur l'avenue du 11 novembre	Commune	1 723m2	Actualisation du tracé de l'ER, qui passe de 4942 à 1732 m2
19	Création d'un équipement scolaire et désenclavement de la zone agricole	Commune	10 000m2	Création liée au besoin issu de l'augmentation récente de la population et maintien de l'accessibilité à la zone agricole
20	Bassin de rétention des eaux pluviales (Pesquiers)	Grand Avignon	1 423m2	Sans modification par rapport au PLU antérieur

IV. ESPACE BOISE CLASSE ET LOI PAYSAGE

4.1. Les espaces boisés classés

Le P.L.U. compte deux espaces boisés classés : le parc du Clos Folard (environ 8000 m^2) et l'alignement arboré bordant, côté Nord, le groupe scolaire Marcel Pagnol (1285 + 1016 m^2).
Un total de 1,2 hectare est classé EBC.

Le parc du Clos Folard était déjà classé en EBC dans le PLU antérieur sur une superficie de 1,5 hectare ; le tracé de cet EBC a été repris pour mieux correspondre à l'espace effectivement arboré et éviter bâti et stationnement.
L'EBC du groupe scolaire Marcel Pagnol est créé par le PLU révisé.

4.2. Les éléments naturels et bâtis protégés au titre de la Loi Paysage

Le présent PLU maintient la protection des 2 éléments qui étaient déjà identifiés dans le PLU antérieur (le château de Saint-Laurent, le domaine de Rodolphe et son alignement arboré) et y ajoute le Clos Folard.

Ce patrimoine est décrit au chapitre I. Analyse de l'état initial du site et de l'environnement / paragraphe 1.7. Structure urbaine et analyse du tissu bâti.


Le château de Rodolphe et sa double allée de platanes


Le château de Saint-Laurent


Le Clos Folard

Le bâti du Clos Folard est protégé au titre de la Loi Paysage et son parc arboré est identifié comme Espace Boisé Classé.

Chapitre IV :

RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL

Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Planification supracommunale

Servitudes d'Utilité Publique

Autres prescriptions

I. COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1.1. Lois S.R.U. et U.H.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain est entrée en vigueur le 1er avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
Ces lois ont mis en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Désormais, les articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme regroupent les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents de planification locaux. On y trouve notamment le respect des principes du développement durable, ainsi que des objectifs de mixité urbaine et sociale.

La commune de Morières-Lès-Avignon est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit, de ce fait, compter 25 % de logements sociaux.
En 2013, elle disposait de 258 logements sociaux (inventaire SRU, soit 7,6 % des résidences principales) et affichait un déficit de 596 logements.
Le préfet du Vaucluse a prononcé un constat de carence à l'encontre de la ville, par arrêté du 18 juillet 2014.
Le 9 juin 2016, un contrat de mixité sociale a été signé par la ville, la Préfecture, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon et l'ANAH.

En 2020, l'offre de logements sociaux était portée à 572 unités, ce qui amène le taux de Morières-Lès- Avignon à 14,70%.
D'importants efforts ont été accomplis dans ce domaine au cours des dernières années. Entre 2016 et 2020, le taux de LLS a ainsi enregistré une progression de 40%.
La municipalité entend poursuivre dans cette voie afin de se confirmer aux obligations légales en la matière. Toutefois, il convient d'élaborer un programme d'urbanisation raisonnée, qui permettre d'atteindre ces objectifs, tout en préservant l'environnement, et en évitant la sur-urbanisation, ou la sur-densification, de certains secteurs.

Afin que la commune atteigne plus rapidement les objectifs de production de logement locatif social les principaux secteurs de développement autorisés par le PLU révisé comportent des parts importantes de logements sociaux (de 30 à 100%).

En outre, le règlement des zones UA, UB, UC et UD stipule qu'en cas de réalisation d'un programme de plus de 800m^2 de surface de plancher, 30% au moins de la surface de plancher de ce programme doit être affectée à des logements locatifs sociaux.

1.2. Constructibilité le long des grands axes routiers

Afin de maîtriser la qualité des entrées de ville et réguler le développement urbain le long des voies, la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111-6 dans le Code de l'Urbanisme.
Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation en dehors de zones urbanisées.

Ce principe s'applique sur une largeur de :

- 100 mètres de part et d'autre des axes des autoroutes, routes express et déviation au sens du code de la voirie routière,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Dans ces bandes sont interdites toute construction et installation, sauf exceptions prévues par la loi.
La liste des routes à grande circulation a été fixée par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, modifiant le décret 2009-615 du 3 juin 2009.

La commune de Morières-Lès-Avignon est concernée, car traversée par l'autoroute A7.
Route de Saint-Saturnin, l'opération d'aménagement est achevée et les logements en cours de commercialisation ; le recul inconstructible de 100 mètres par rapport à l'A7 a été maintenu.

L'urbanisation de certains secteurs de la zone d'activités des Moutes Basses est également soumise à cette règle. Cette dernière a fait l'objet de l'étude prévue par l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme présentée ci-après.

Par délibération du 21 juin 2019, le Conseil Départemental a défini les marges de recul par rapport aux voies départementale des constructions hors agglomération :

- 35m de part et d'autre des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,
- 25m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial, RD28 et 901,
- 15m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale, RD97, 236 et 171,
- 15m de l'axe des véloroutes non-contiguës à une autre route.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-6 (ET SUIVANTS) DU CODE DE L'URBANISME DANS LE SECTEUR DES MOUTES-BASSES

1. Préambule

➢ L'article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomérations au sens du code de la voirie routière,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

Les dispositions visées par l'article L111-6 ont pour objectif de stopper, le long des principaux axes routiers, le processus de prolifération désordonné des constructions qui s'implantent en-dehors de toutes préoccupations urbanistiques, architecturales ou paysagères et souvent dans un seul souci de court terme.
Le législateur a donc souhaité garantir la qualité de l'urbanisation à proximité de ces infrastructures, dans des secteurs qui sont très souvent soumis à des pressions foncières fortes.
Les dispositions de l'article L111-6 sont applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces urbanisés, nonobstant leur classement en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future par le document d'urbanisme ou leur situation à l'intérieur des panneaux d'agglomération.

Le Plan Local d'Urbanisme peut, toutefois, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6, à condition de comporter une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L111-8 du Code de l'Urbanisme).

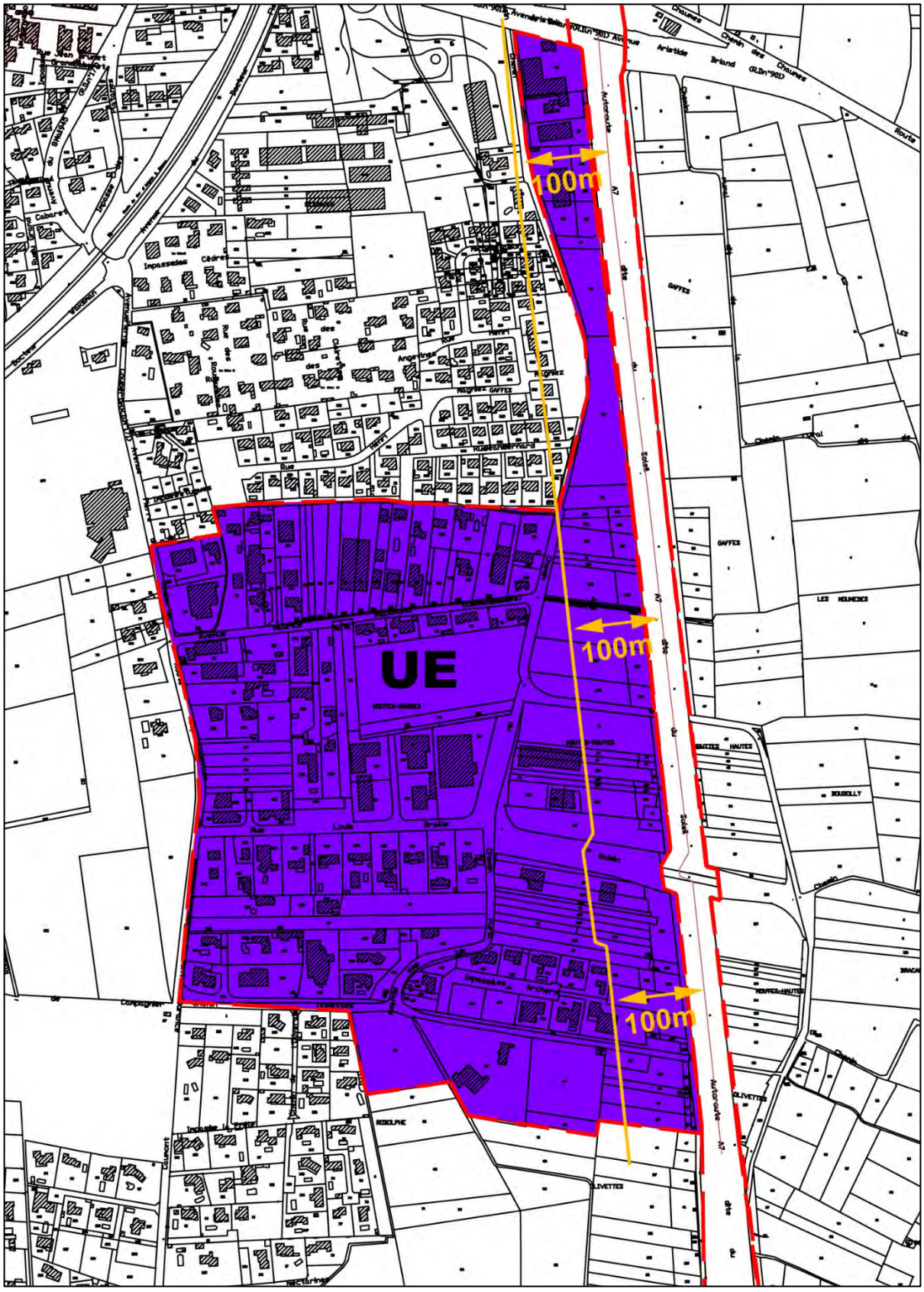
➢ La zone d'activités des Moutes Basses

La zone d'activité dite « des Moutes-Basses », classée en UE dans le P.L.U., est localisée au Sud de la ville, entre l'autoroute A7 et l'avenue Pierre de Coubertin / RD 171 puis le chemin du Raisin dans sa partie Nord.
Elle présente des espaces encore constructibles, pour parties situés dans la marge non aedificandi de 100 mètres, comptés à partir de l'axe de l'A7.

Aussi, afin de se soustraire à cette marge non aedificandi, la zone UE doit répondre aux exigences de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme.

L'attention est à porter sur la partie Sud de la zone UE. En effet, l'étroite bande classée UE, entre l'A7 et le Chemin du Raisin, est déjà construite ou occupée par des bassins de rétention en lien avec l'infrastructure autoroutière (voir extrait de carte I.G.N. ci-contre).




UE
100m
100m
100m

2. Etat des lieux actuel

La zone artisanale des Moutes-Basses apparaît peu dense et offre un paysage d'espace mixte où se côtoient activités artisanales et espaces agricoles / viticoles, logements de fonction.
Une partie de ces habitations existantes a abandonné le lien direct avec les bâtiments d'activités.

Descriptif détaillé de l'occupation du sol au Nord de la rue Louis Braille



Nombre de niveaux
- 1 à 1,5
- 1,5 à 2
- 2 à 3
- > 3





- Surface : 14019.9 m2
- Nombre de parcelles : 5
- Nombre d'unités foncières : 5
- Surface moyenne des unités foncières : 2660 m2
- Emprise au sol moyenne : 27.9 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : < 30%

Descriptif détaillé de l'occupation du sol au Sud de la rue Louis Braille



Nombre de niveaux
- 1 à 1,5
- 1,5 à 2
- 2 à 3
- > 3



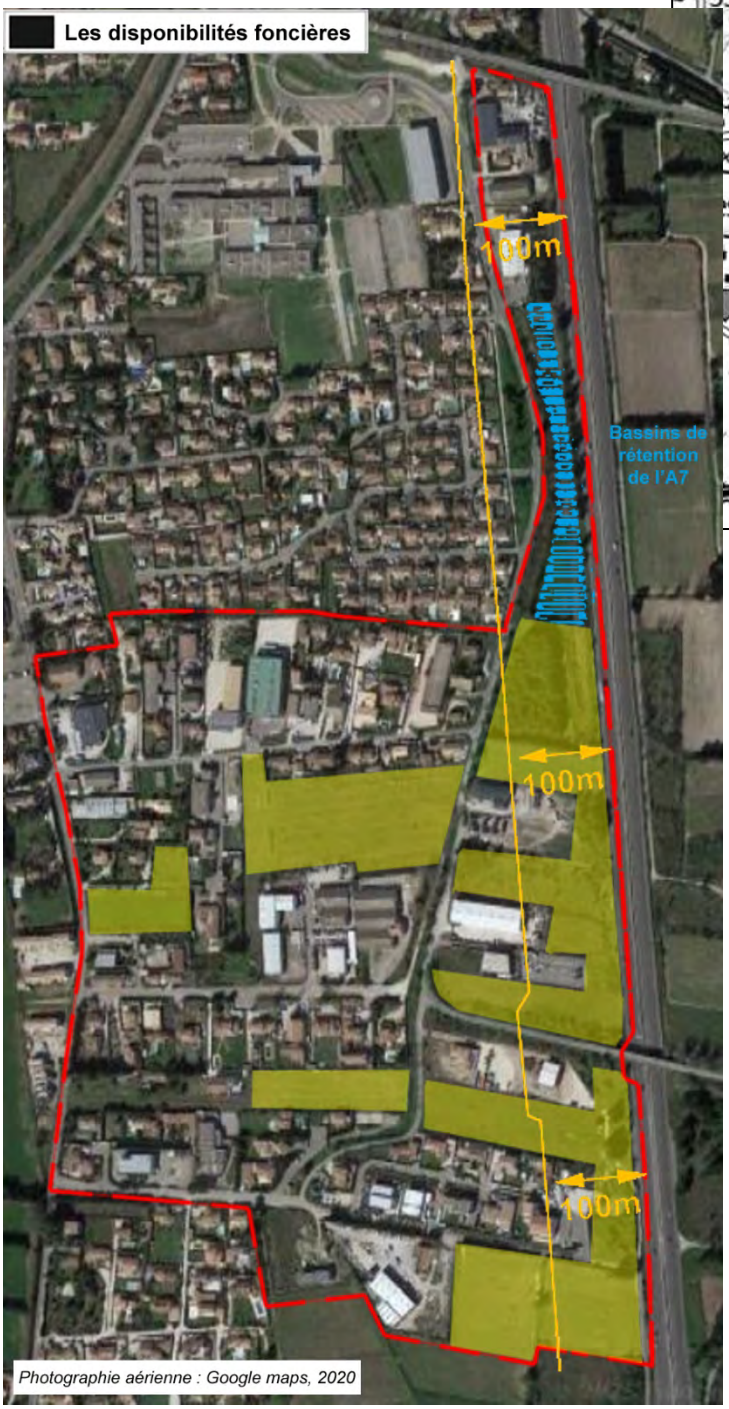


- Surface : 50465.6 m2
- Nombre de parcelles : 31
- Nombre d'unités foncières : 22
- Surface moyenne des unités foncières : 1889 m2
- Emprise au sol moyenne : 17.9 %
- Indice d'occupation du sol : 22.4 %
- Surface d'espaces verts et/ou non artificialisés : 5 à 50 %

La topographie du secteur est assez peu marquée ; au plus proche de l'axe autoroutier, les altitudes sont d'environ 40 mètres. Au plus bas, à l'Ouest de la zone, elles s'élèvent à environ 30 mètres.
La chaussée de l'autoroute est surélevée à un peu plus de 50 mètres.

Hormis les bassins de rétention de l'A7, la seule présence d'eau de surface consiste en un ruisseau intermittent qui s'écoule en limite Sud de la zone UE. Il s'agit d'un affluent de la Roubine.





Sur les disponibilités foncières encore existantes, l'objectif est de favoriser une occupation optimale par des activités de production.

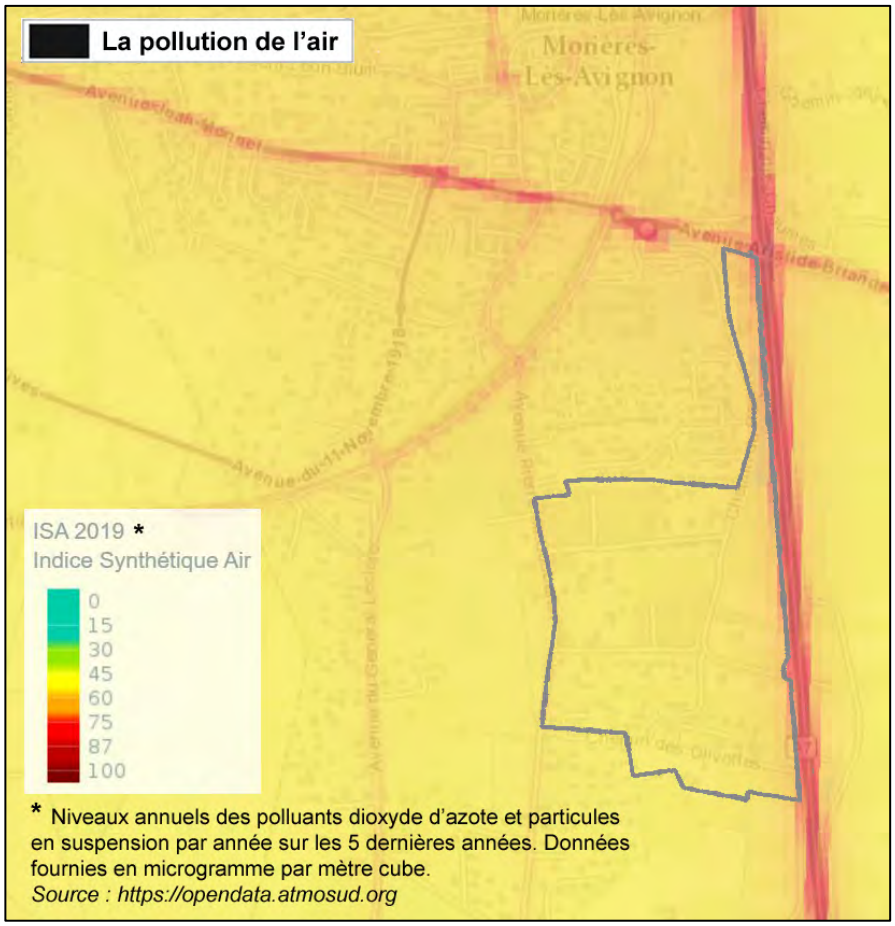
3. Etude justificative au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme

➢ La protection par rapport aux nuisances

L'A7 étant le support d'une importante circulation routière, elle génère des nuisances sonores et en termes de qualité de l'air.

L'isolement acoustique des constructions contre les bruits des transports terrestres et ferroviaires doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral.
L'A7 fait l'objet d'un classement en catégorie 1, au titre des infrastructures de transports terrestres bruyantes, réglementées par l' arrêté' préfectoral du 2 février2016.

En outre, aux abords de l'axe autoroutier, les niveaux des polluants (dioxyde d'azote, particules en suspension) sont plus élevés.

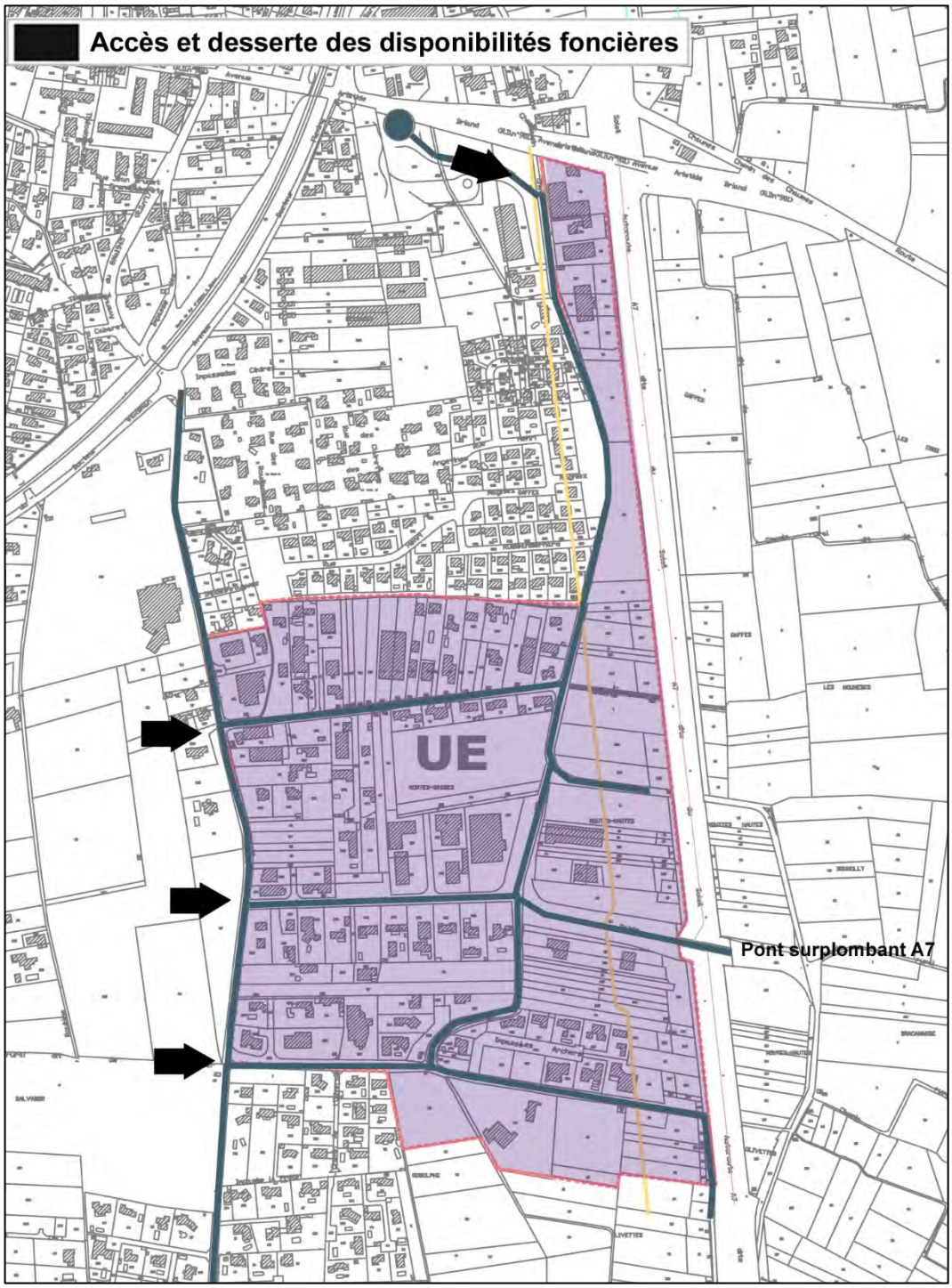


* Niveaux annuels des polluants dioxyde d'azote et particules en suspension par année sur les 5 dernières années. Données fournies en microgramme par mètre cube.
Source : https://opendata.atmosud.org

Les nuisances sonores et liées à une qualité de l'air dégradée, étant non négligeables (proximité immédiate de l'A7, zone à vocation d'activités), l'habitat est à interdire dans la bande des 100 mètres longeant l'A7.

- **La sécurité**

Le site bénéficie d'une accessibilité sécurisée et déjà existante.



Hormis la pointe Nord, accessible depuis la rue Aristide Briand / RD 901 via un carrefour giratoire, l'accès à la zone UE s'opère via l'avenue Pierre de Coubertin / RD 171.

Cette voie a fait l'objet d'aménagements de sécurité, dans le but de ralentir la circulation motorisée et de sécuriser les déplacements doux (photo ci-contre).

Trois rues perpendiculaires à cet axe desservent l'intérieur de la zone d'activités, du Nord au Sud :

- l'avenue Maurice Racamond,
- la rue Louis Braille,
- la rue des Olivettes.



Carrefour av. Pierre de Coubertin / rue Louis

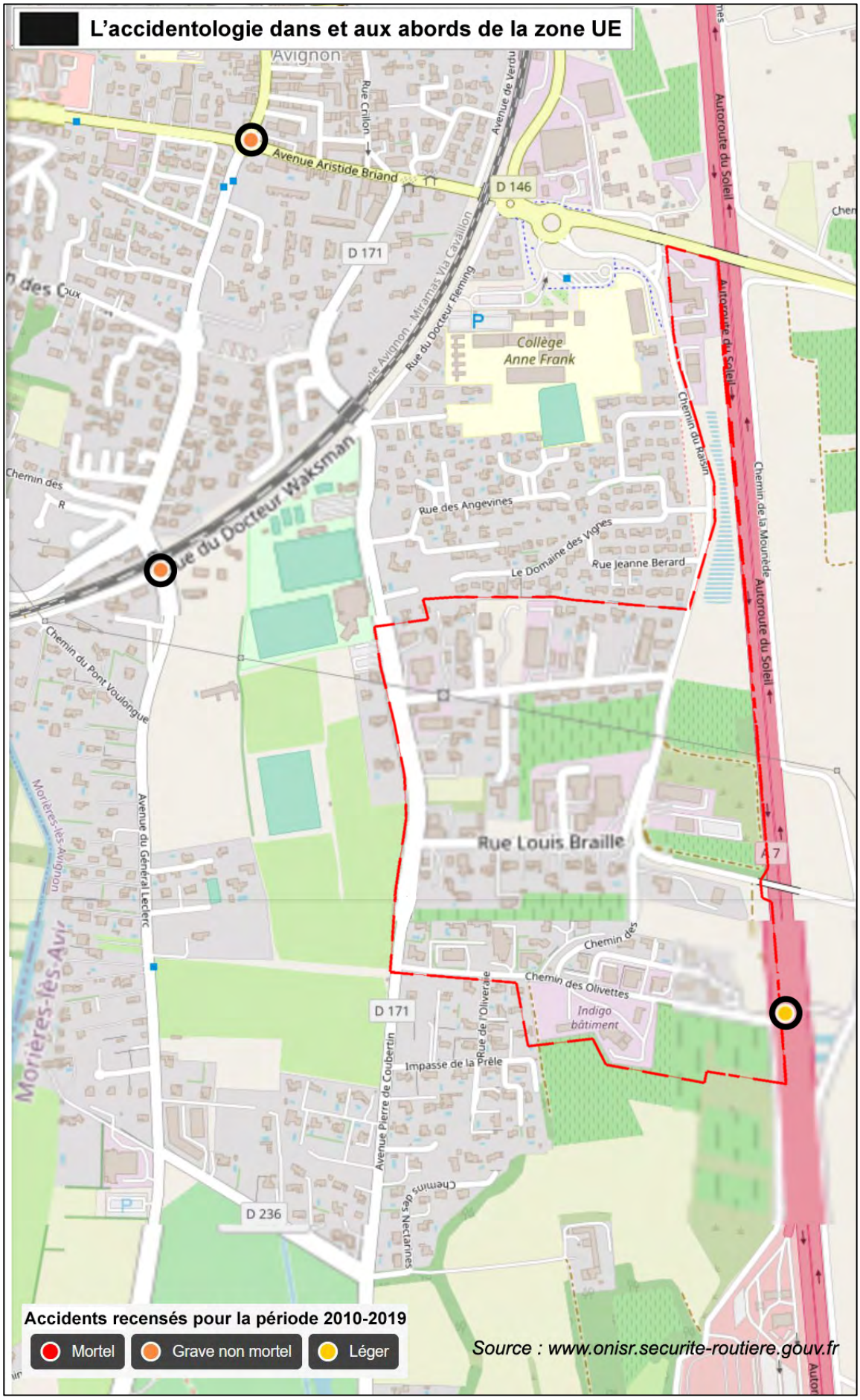


Rue des Olivettes

Dans le cadre d'une densification de la zone d'activités, les largeurs des voies de desserte existantes apparaissent suffisantes ; elles dessinent par ailleurs des bouclages, gages de fluidité de la circulation.

Le secteur et ses abords ne sont d'ailleurs pas accidentogènes : aucun accident routier n'y a été recensé entre 2010 et 2019.

Les conditions d'accès et de desserte existantes apparaissent suffisantes en vue d'une densification de la zone d'activités.
La mise en œuvre de normes de stationnement permettra, en complément, d'éviter l'encombrement des voies et espaces publics (qui peut, notamment, interrompre ou dévier les circulations douces et limiter les visibilités aux carrefours ou en sortie d'unité foncière).


L'accidentologie dans et aux abords de la zone UE
Avignon
Avenue Aristide Briand
D 146
D 171
Rue Crillon
Avenue de Verdu
Rue du Docteur Fleming
Collège Anne Frank
Autoroute du Soleil
Chemin du Raisin
Rue des Angevines
Le Domaine des Vignes
Rue Jeanne Berard
Chemin de la Mounède
Rue du Docteur Waksman
Chemin du Pont Voulongue
Avenue du Général Leclerc
Morières-lès-Avignon
Rue Louis Braille
A 7
Chemin des Olivettes
Indigo bâtiment
Rue de l'Oliverdie
Impasse de la Prêle
Avenue Pierre de Coubertin
Chemins des Nectarines
D 236
Accidents recensés pour la période 2010-2019
Mortel
Grave non mortel
Léger
Source : www.onisr.securite-routiere.gouv.fr

- **La qualité architecturale**

La zone UE est déjà en grande partie bâtie, hétérogène, sans qualité architecturale notable.



Arrière rue Maurice Racamond



Chemin du Raisin

Dans ces conditions, il ne peut pas être exigé une qualité architecturale élevée pour les futurs bâtiments qui viendront s'insérer dans le tissu bâti hétérogène existant.

Quelques règles de base apparaissent suffisantes en vue de densifier le secteur.

Ainsi, en façades, les matériaux destinés à être enduits, laissés bruts, seront interdits.
Les installations de panneaux solaires et les isolations extérieures, devront s'inscrire dans la continuité extérieure des bâtiments, sans rupture dans leur harmonie, et, dans tous les cas, s'intégrer harmonieusement à la construction.

Les clôtures seront réglementées, afin de prendre en compte les aspects sécuritaires et d'aspect : la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres. Elles seront composées d'un barreaudage vertical à claire-voie éventuellement avec un muret qui ne dépassera pas 50% de la hauteur totale. La partie maçonnée de la clôture, sur voie ou sur limite séparative, devra être obligatoirement enduite et ce, sur les deux faces.

Les éléments divers pouvant être apparents (coffrets ou autre éléments de réseaux, boîtes à lettre, ….) ne devront pas dépasser sur le domaine public.

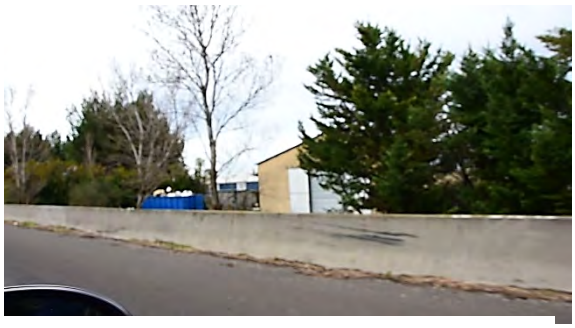
Prenant en compte le caractère d'ensemble peu qualitatif des constructions existantes, les prescriptions pour la densification peuvent être limitées à l'aspect des façades, à l'intégration des panneaux solaires et isolations extérieures, aux clôtures et au non empiètement des éléments techniques sur l'espace public.

- **La qualité de l'urbanisation et des paysages**

La prise en compte des vues depuis l'axe autoroutier

Les paysages perçus, côté Ouest de l'A7, présentent globalement peu d'intérêt. Le champ visuel reste très limité par la succession de talus, mur anti-bruit et végétation opaque.
La ville de Morières, bien que son tissu bâti s'étende à proximité du tracé autoroutier, n'est perçue que très ponctuellement : quelques bâtiments d'activités sont visibles ainsi qu'un autre type de tissu bâti, résidentiel, mais en filigrane seulement. Des terres agricoles et viticoles apparaissent aussi de façon sporadique.
Au Sud du territoire communal, l'automobiliste longe l'aire de services autoroutière puis les vues sont, de nouveau, largement masquées.

Détaillons, à présent, le tronçon correspondant à la zone UE.

Pointe Nord de la zone UE : bâtiments et installations peu esthétiques.
Le rideau arboré pourrait être complété pour une meilleure intégration paysagère.





Fenêtre sur secteur résidentiel, puis l'axe autoroutier longe des bassins de rétention, dissimulés par la végétation.




Boisement opaque succédant aux bassins de rétention, puis dégagement visuel sur des bâtiments à vocation d'activités.





Nouveaux dégagements visuels sur des bâtiments à vocation d'activités, peu avant le pont enjambant l'A7 (chemin du Raisin / chemin des Himoniers).

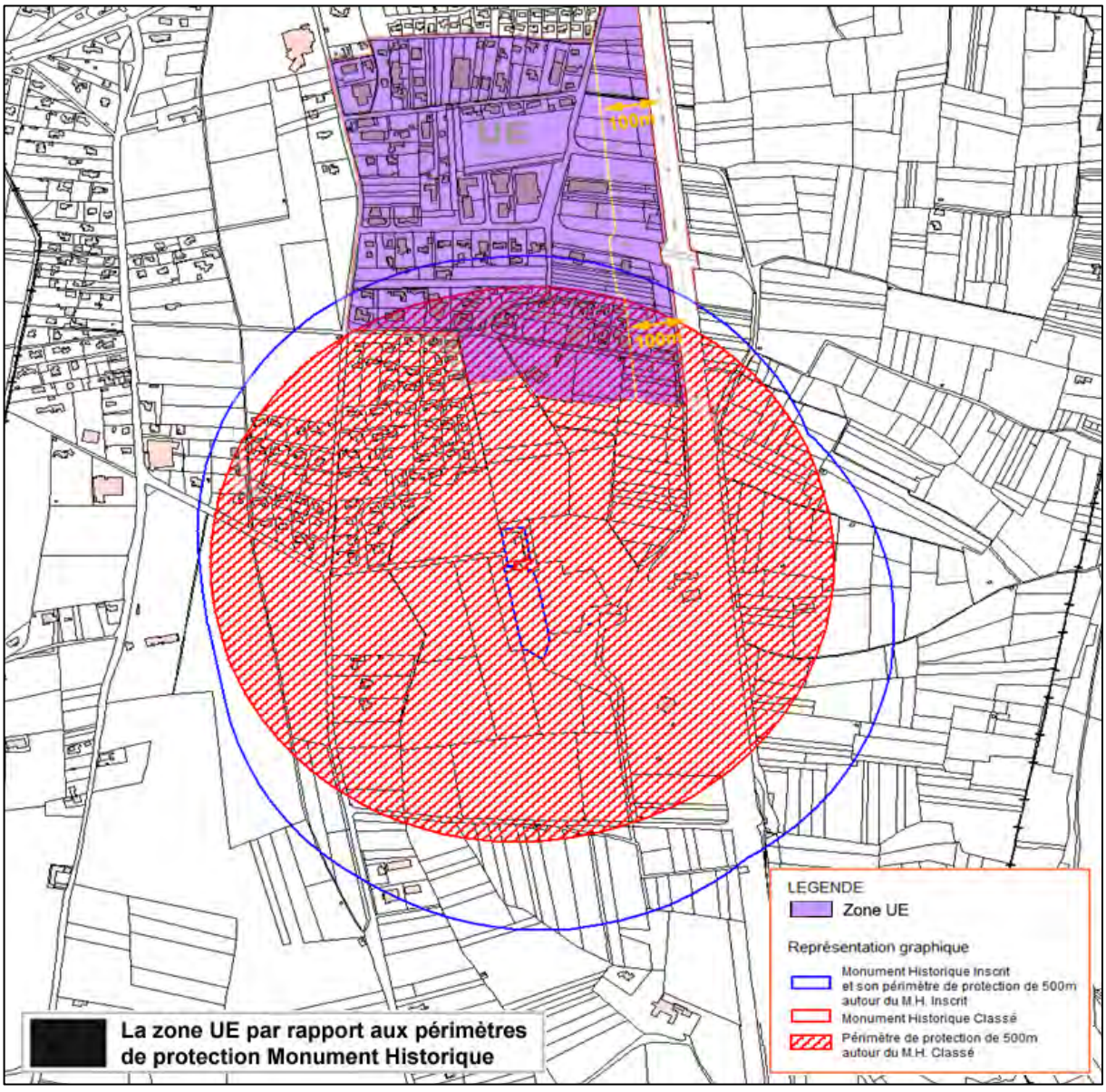




Secteur Sud de la zone d'activités des Mouttes Basses et, à l'issue, agréable point de vue sur le Domaine de Rodolphe.

La prise en compte du Domaine de Rodolphe

Les bâtiments du Domaine de Rodolphe sont implantés à environ 300 mètres de la limite Sud de la zone UE. La zone UE est donc en partie concernée par le périmètre de protection de 500 mètres qui s'applique à ce Monument Historique.
Ce domaine fait l'objet de deux protections au titre des Monuments Historiques : une inscription et un classement.



Au cœur d'un domaine agricole et viticole, les bâtiments de Rodolphe se développent autour d'une cour rectangulaire, fermée à l'Ouest par un grand mur percé d'un portail à la flamande. Placé au Sud, le corps de logis donne à l'arrière sur un bosquet vert, autrefois qualifié de jardin. Cette maison de maître est un sobre bâtiment rectangulaire, à façades enduites, chaînages d'angle à refends, encadrements de baies et portes classiques en pierres de taille.

Sont inscrites au titre des monuments historiques, par arrêté du 14 mars 2011, les parties suivantes du domaine de Rodolphe :

- la maison de maître en totalité, avec ses décors et tous ses papiers peints,
- la cour fermée avec ses murs de clôture, son portail, son édicule de puits et son pigeonnier,
- les façades et toitures de tous les bâtiments de dépendances,
- le bosquet vert au Sud de la maison de maître,
- la chapelle funéraire, dans sa totalité.

Sont classés au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 13 septembre 2011 :

- Le vestibule avec sa chapelle et son décor,
- Le salon du rez-de-chaussée avec tous ses papiers peints.

Le Domaine de Rodolphe est établi sur un léger bombement topographique, il domine donc la zone UE, d'où des covisibilités.





Vues sur le Domaine de Rodolphe depuis le Sud de la zone UE

Quelques éléments réglementaires simples vont permettre d'intégrer la zone actuelle et son développement, mais surtout d'en limiter fortement les nuisances sur le paysages moriérois.

Par rapport à l'axe autoroutier, afin d'éviter un effet-mur, il y aura lieu de :

- Maintenir une distance minimale de 15 mètres entre le parapet de l'A7 et les futurs bâtiments ;
- Limiter la hauteur des bâtiments à 6 mètres dans la bande des 100 mètres comptabilisés à partir de l'axe de l'A7 (9 mètres par ailleurs en zone UE).

Par rapport à l'axe autoroutier, afin de faciliter l'intégration des bâtiments d'activités tout en accentuant la visibilité de la fenêtre paysagère valorisante sur le Domaine de Rodolphe :

- Compléter le linéaire arboré bordant l'autoroute tout au long de la zone UE (essences locales) ;
- Maintenir ouverte la séquence suivante et la perspective sur le Domaine de Rodolphe.

Par rapport au Domaine de Rodolphe :

- Ne pas étendre la zone UE au-delà de la limite des bâtiments déjà construits ;
- Traiter paysagèrement la franche urbaine Sud de la zone UE, par plantation d'une haie occultante.

1.3. Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent

Les dispositions du présent P.L.U. tiennent compte de l'ensemble des prescriptions des nationales ou particulières intéressant le territoire communal, en complément des principes généraux d'urbanisme, institués en application des articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme

II. PLANIFICATION SUPRACOMMUNALE

2.1. Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon

Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon a été approuvé en décembre 2011. Ce document est présenté au chapitre I. Analyse de l'état initial du site et de l'environnement / Paragraphe 1.1. Présentation de la commune / 1.1.4. Planification intercommunale.

Deux ans après son approbation, les élus ont décidé d'engager sa révision. Le 4 février 2019, les élus ont décidé de prescrire de nouveau l'élaboration et la révision générale du SCoT sur le périmètre élargi du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon, au vu de ce nouveau périmètre, des nombreuses évolutions législatives et règlementaires (loi Grenelle, Loi ALUR, Loi NOTRe, Loi ELAN…) et du bilan des 6 ans du SCoT approuvé par délibération du 13 novembre 2017.

Si les objectifs initiaux poursuivis par le SCoT approuvé restent pertinents, ils ont été repris et complétés de la façon suivante :

- Définir une stratégie d'aménagement à l'horizon 10/15 ans,
- Affirmer la position du territoire à l'échelle du Delta Rhodanien,
- Valoriser le Rhône,
- Répondre aux besoins en logements d'un point de vue quantitatif et qualitatif,
- Elaborer un volet commercial et artisanal avec le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC),
- Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques,
- Renforcer la maîtrise du développement urbain, le renouvellement urbain et la lutte contre l'étalement urbain,
- Promouvoir l'articulation entre aménagement et mobilité,
- Définir un projet de territoire qui compose avec les risques,
- Lutter contre le changement climatique et s'adapter à ce changement.

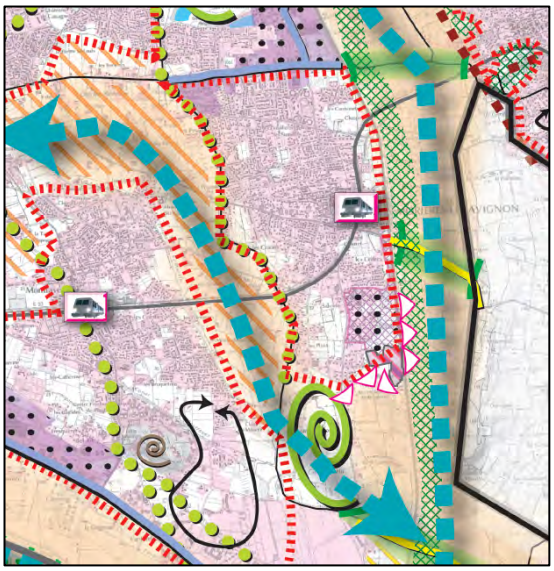
La compatibilité du présent PLU est analysée au regard du document approuvé, datant donc de 2011. Pour la commune de Morières, le plan du document d'objectifs fait apparaître les éléments suivants :

- **Un secteur privilégié d'urbanisation**

Le tracé des zones U et AU du PLU révisé s'inscrit bien à l'intérieur de cette limite.

➢ Des continuités écologiques

Sur la commune de Morières, le SCoT a identifié :



- une continuité écologique Nord-Sud à l'Est de l'A7 : le PLU révisé classe l'intégralité de cet espace en zone A, avec une constructibilité très limitée ;
- une continuité écologique dans la partie Sud du territoire communal : le PLU révisé classe cet espace dans la zone naturelle, protectrice ;
- une trame verte et bleue en milieu urbain qui longe la limite communale Ouest et correspond au canal du Crillon et à ses abords souvent arborés. Etant située en zone déjà urbanisée, le PLU attribue un classement principalement en zone urbaine et A pour les terres agricoles aux Craoux. Le règlement écrit permet, néanmoins, de protéger ce corridor par le biais des prescriptions de l'article 6 du règlement écrit.

➢ De grands ensembles agricoles et paysagers structurants à préserver à long terme

Le PLU protège, par un classement A ou N, les deux grands ensembles agricoles et paysagers structurants identifiés par le SCoT, à l'Est de l'A7 et au Sud de la ville.

➢ Une charpente paysagère à protéger

Le PLU protège, par un classement A ou N, les éléments de la « charpente paysagère » identifiés par le SCoT :

- la limite d'urbanisation en bas de coteau à l'Est de l'A7,
- les coupures et les fenêtres vertes (RD 28 vers Saint-Saturnin, RD 901 vers Châteauneuf de Gadagne, RD 171 vers Caumont),
- les axes de découverte le long desquels l'urbanisation n'est pas permise (RD 901 vers Châteauneuf de Gadagne, RD 171 vers Caumont),
- l'espace de respiration et de loisirs au Sud-Ouest du territoire communal.

➢ Un cœur urbain à renforcer (proximité gare)

Le PLU répond à cet objectif par :

- la diversité des fonctions urbaines, sous réserve de compatibilité avec la fonction résidentielle ;
- un renouvellement urbain en priorité dans le cœur urbain : la programmation du PLU est axée sur plusieurs sites, souvent en cœur de ville, à proximité immédiate de la gare, en faveur donc de l'usage des transports collectifs. Le site des Sumelles à environ 1 km de la gare traitera de la réorganisation des itinéraires doux et PMR vers la gare,
- des formes urbaines denses en cœur de ville : le quartier République permettra la création de 150 à 200 logements dans un secteur de 1,4 ha classé UA dans le PLU révisé, ainsi que le regroupement des équipements communaux (zonage UL),
- le PLU reprend, dans son règlement écrit, le taux minimal de 30% de logements sociaux à créer sur l'ensemble des nouveaux logements.

- **La zone d'activités des Moutes Basses à requalifier et un front urbain à composer**

Dans le PLU révisé, l'extension de cette zone d'activités est réduite, mais reste néanmoins suffisante en termes quantitatifs. Elle est limitée à des terrains déjà desservis, situés dans la continuité de terrains déjà urbanisés à vocation d'activités économiques. Leur profondeur, en limite du domaine de Rodolphe, est similaire ou inférieure à celle des terrains précédemment cités. En outre, une obligation de planter une haie occultante est intégrée au règlement afin de structurer la fin de la zone et d'éviter les covisibilités avec le domaine de Rodolphe, protégé au titre des Monuments Historiques.
Le règlement favorise l'occupation la plus productive possible du foncier, en limitant néanmoins les hauteurs. Il réglemente les clôtures et impose également un cloisonnement des surfaces de parking de plus de 500m2 par des haies vives de façon à limiter leur impact dans le paysage.

- **Des zones d'activités existantes à optimiser**

Le règlement du PLU s'inscrit pleinement dans cet objectif. La zone UE interdit strictement l'habitat et le règlement favorise l'occupation la plus productive possible du foncier, par exemple, en ne limitant pas l'emprise au sol et en supprimant l'obligation de surface de pleine terre du PLU antérieur.

2.2. Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon

Après un premier PLH engagé dans la production de logements locatifs sociaux et la gestion foncière, le second PLH du Grand Avignon, 2012-2019, a poursuivi l'objectif prioritaire d'une meilleure répartition de l'habitat sur le territoire avec la même volonté de répondre aux besoins de la population.

Son bilan constitue une base de reflexion, pour définir les orientations du 3ème PLH, réalisé à l'échelle des 16 communes de la communauté d'agglomération du Grand Avignon. Il fait notamment apparaître les points suivants :

- une croissance démographique en perte de vitesse depuis la fin des années 2000, mais qui semble amorcer une reprise,
- un parc de logements en augmentation mais qui génère de la vacance,
- une production neuve en-deçà des objectifs, avec des situations contrastées entre communes,
- un parc social encore inégalement réparti et un déficit hors Avignon,
- une programmation LLS encore inférieure aux objectifs du PLH 2 mais en nette progression depuis 2014,
- une taille moyenne des ménages encore relativement élevée mais en forte baisse dans certaines communes,
- plus de la moitié des ménages peinant à accéder à la propriété,
- une offre sociale concentrée dans les quartiers politique de la ville.

A l'issue de ce bilan, les enjeux identifiés du 3ème PLH adopté le 22 février 2021 sont les suivants :

- Corréler l'offre en logement à l'ambition démographique,
- Coupler la politique de l'habitat à une politique foncière volontariste
- Accentuer et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux
- Favoriser la mixité sociale
- Lutter contre l'habitat indigne et amplifier la requalification du parc privé ancien

- Garantir une diversification des fonctions et des populations dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Améliorer les trajectoires résidentielles choisies et l'accès à l'hébergement.

Le PLH lui-même détermine quatre enjeux :
- Mettre en œuvre une politique de l'habitat au service des projets de territoire,
- Coupler action foncière et urbanisme,
- Renforcer la mixité sociale,
- Intervenir sur le parce existant.

Ses perspectives quantitatives sont la création de 1300 logements nouveaux par an à l'échelle du territoire, dont 29% de Logements Locatifs Sociaux, soit une croissance du rythme de construction annuel observé précédemment.

2.3. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Equilibre des Territoires de la région PACA

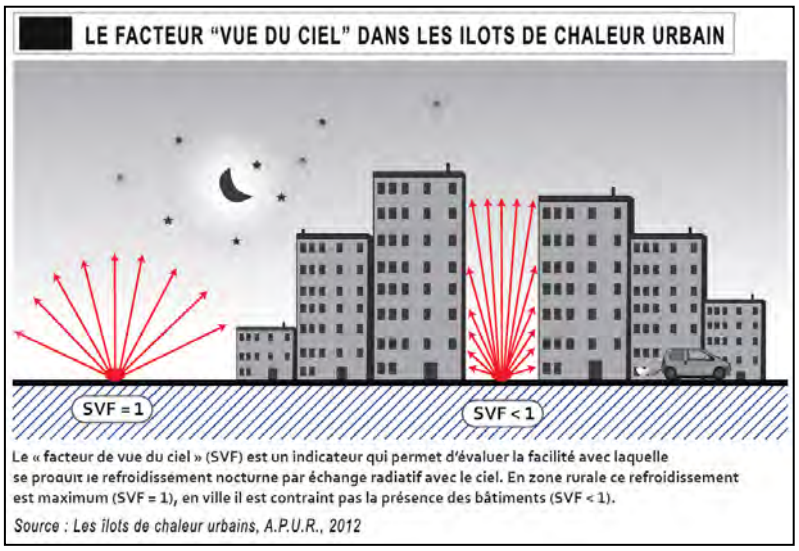
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, devenu SRADDET, a été arrêté par le préfet de Région le 15 octobre 2019. Ce document est présenté au chapitre I. Analyse de l'état initial du site et de l'environnement / Paragraphe 1.3.3. Les continuités écologiques.
En raison du contexte particulièrement urbanisé de l'agglomération avignonnaise, dans lequel la commune s'inscrit, un seul élément de la trame verte et bleue régionale est identifié sur le territoire de la commune de Morières. Il se situe à l'Est de l'A7 et correspond à un réservoir de biodiversité de la trame bleue, à savoir un affluent de la roubine de Morières-Cassagne.
Dans le PLU révisé, la quasi totalité du territoire communal situé à l'Est de l'A7 est classé en zone A ; la constructibilité y est donc très limitée. En outre, l'article 6 du règlement écrit impose un recul minimal de 6 mètres le long des cours d'eau.

2.4. Le SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Pour la période 2016-2021, les priorités suivantes ont été définies :

1. **S'adapter au changement climatique**
   Le PLU révisé a pris en compte le réchauffement climatique et, en particulier, la problématique des îlots de chaleur urbains : le règlement écrit des zones urbaines vise à limiter les hauteurs et préserver des espaces de respiration (cf. règles de recul obligatoire par rapport aux fonds de parcelles et autres limites séparatives, limitation de l'emprise au sol, règles de végétalisation).



Le « facteur de vue du ciel » (SVF) est un indicateur qui permet d'évaluer la facilité avec laquelle se produit le refroidissement nocturne par échange radiatif avec le ciel. En zone rurale ce refroidissement est maximum (SVF = 1), en ville il est contraint pas la présence des bâtiments (SVF < 1).

Source : Les îlots de chaleur urbains, A.P.U.R., 2012

L'Ilot de Chaleur Urbain se manifeste surtout la nuit car les surfaces, qui ont emmagasiné de l'énergie solaire dans la journée, restent chaudes même après le coucher du soleil. Le principal facteur de refroidissement durant la nuit est la présence d'un ciel dégagé. Dans un tissu urbain composé de constructions hautes et de rues peu larges, le refroidissement est fortement contraint.

2. Assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraines

La commune est concernée par les masses d'eau superficielles de la Basse Durance et de la Sorgue, ainsi que par les masses d'eau souterraines suivantes :

- alluvions du Rhône du confluent de l'Isère à la Durance,
- alluvions des basses vallées de l'Ardèche et de la Cèze,
- formations marno-calcaires et gréseuses des bassins versants Drôme, Roubion, Eygues, Ouvèze,
- canal de Vaucluse,
- Rhône maritime.

Le SDAGE demande d'élaborer des plans de gestion de la ressource en eau. Construits en concertation avec tous les usagers, ces plans définissent les actions à réaliser : économies d'eau (eau potable, agriculture, industrie), partage de l'eau, ressources de substitution. Il s'agit donc de documents indépendants du PLU.

3. Restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires

Le territoire communal n'est pas concerné par un ou des périmètres de protection de captage d'eau potable.

La commune est desservie en eau potable par le réseau dit « adduction de Morières-Lès-Avignon », géré par la communauté d'agglomération du Grand Avignon.

4. Restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations

Dans son règlement écrit, le PLU prend en compte le risque inondation (cf. article 2) et protège les cours d'eau et leurs abords en imposant un recul minimal obligatoire (cf.article 6). Dans les zones concernées par des écoulements de surface, ce recul est de 6m, sauf en zones UB et UC (4m) en raison de la densité bâtie.

5. Lutter contre l'imperméabilisation des sols

Le PLU révisé vise à une densité raisonnée, permettant de maintenir des espaces non imperméabilisés. Ses moyens d'action sont les suivants : limitation de l'emprise au sol, végétalisation, reculs obligatoires par rapport aux fonds de parcelles et autres limites séparatives.

En matière de gestion des eaux pluviales, le PLU règlemente aussi systématiquement l'article 4 sur ce point, en imposant des dispositifs conformes au schéma communautaire. Ce dernier fait, notamment, référence au principe de compensation en cas d'imperméabilisation.
En outre, le PLU révisé maintient plusieurs emplacements réservés destinés à créer des bassins de rétention des eaux pluviales, au bénéfice de la communauté d'agglomération du Grand Avignon.
Dans le futur quartier des Sumelles, des bassins sont également prévus ; ils permettront d'absorber, en compensation des espaces imperméabilisés par le projet, les eaux de pluies avant rejet dans les réseaux, de temporiser et d'éviter ainsi leur saturation.

6. **Compenser la destruction des zones humides**
   Le territoire communal ne présente aucune zone humide (Sources : Inventaires réalisés par le Conservatoire d'Etudes des Ecosystèmes de Provence et le Conservatoire d'Espaces Naturels).

7. **Préserver le littoral méditerranéen**
   La commune de Morières n'est pas concernée.

2.5. Les documents supracommunaux relatifs au climat, à la qualité de l'air, à l'énergie

Plusieurs documents supracommunaux traitent des questions relatives au climat et à la qualité de l'air, à savoir :

- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air de la région Provence Alpes Côte d'Azur, qui préconise 38 orientations de nature à améliorer la situation actuelle, approuvé le 10 mai 2000 ;
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) devenu SRADDET, de la région PACA, approuvé le 30 juillet 2013 ;
- Le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération d'Avignon, approuvé par arrêté interpréfectoral (Vaucluse, Gard, Bouches-du-Rhône), le 11 avril 2014.
  Les plans de protection de l'atmosphère (PPA) sont obligatoires dans toutes les agglomérations de plus de 250 000 habitants. Ils définissent les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques et ramener la concentration des polluants à un niveau inférieur aux valeurs limites, ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte.

Le PADD du présent PLU fait directement référence au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Equilibre des Territoires, avec un double objectif :

- limiter l'impact des consommations énergétiques, en favorisant notamment la préservation des espaces verts,
- permettre le développement des réseaux d'énergie.

Les règles du PLU ont, ainsi, été déclinées de façon à être compatibles avec l'amélioration énergétique du bâti existant et la production de constructions neuves performantes de ce point de vue.

En outre, en programmant les futurs quartiers résidentiels à proximité de la gare et par la volonté de pérenniser une offre de commerces et de services de proximité, tout en luttant contre l'étalement urbain, le projet communal contribue à réduire les obligations de déplacements motorisés.

Le projet des Sumelles prévoit la réalisation de cheminements doux, principalement :

- une liaison confortable et agréable vers le centre historique, le secteur du centre culturel Folard et le centre commercial au Nord,
- un maillage des cheminements à travers le futur quartier, offrant aux habitants des lieux publics de rencontre, de détente et de jeux,
- des connexions vers le canal du Crillon et la gare afin de favoriser l'utilisation de modes doux pour accéder au mode de transport en commun ferré.

La ville de Morières est déjà une ville dense ; la gestion de l'espace y est donc nécessairement rationalisée. Le PLU s'inscrit pleinement dans la continuité de cette démarche.
En effet, en réponse à la problématique des îlots de chaleur urbains, la réglementation dans les zones urbaines cherche à limiter les hauteurs et à préserver des espaces de respiration (règle de recul obligatoire par rapport aux fonds de parcelles et autres limites séparatives, limitation de l'emprise au sol, règles de végétalisation).

III. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,…),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc…).

On notera que la servitude A3 est une servitude conventionnelle qui ne constitue pas une SUP.

Servitude	Gestionnaire	Objet local	Acte de création
A3	A.S. des Arrosants du Canal Crillon	Réseau du Canal de Crillon	Arrêté n°SI 2008-07-31-0010 PREF Ordonnance n°2004-632 du 01/07/2004 art.28
A4	Le Grand Avignon	Berges de la Roubine de Morières-Cassagne	A.P. n°1616 du 18/05/1988
AC1	S.T.A.P.	Domaine de Rodolphe Certains intérieurs de la maison de maître du domaine de Rodolphe	Inscrit par A.P. de région P.A.C.A. n°2011-102 du 14/03/2011 Classé par arrêté n°53 du 13/09/2011
I1	GRTgaz	Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses	Arrêté préfectoral du 24 juillet 2018
I3	S.P.S.E.	Pipeline PL1, PL2 et PL3 et 1 câble coaxial (L.G.D. n°393)	PL1 diam. 34 : Décret du 16/12/1960 PL2 diam. 40 + câble : Décret du 18/12/1970 (tracé Fos-sur-Mer / Lyon) Décret du 03/02/1972 (tracé Lyon / Strasbourg) PL3 diam. 24 : Décret du 18/12/1970
	GRTgaz	Artère Fos-sur-Mer _ Tersanne DN 600 Antenne Châteauneuf-de-Gadagne _ Avignon, DN 100 Antenne Chateauneuf-de-Gadagne _ Montfavet, DN 150	DUP du 15/03/1971 DUP du 25/02/1998
I4	R.T.E. GET CEVENNES 18, boulevard Talabot - BP 9 - 30006 NIMES CEDEX 4 (Tél. Standard : 04.66.04.52.00)	- Ligne aérienne 63 kV Avignon -Caumont - Le Thor - Ligne aérienne 63 kV Avignon-Chateauneuf-de-Gadagne	Code de l'Energie art. L323-1 et suivants. Code de l'Environnement L 554-1 à L554-5 et R554-1 à R554-38
Int1	A.R.S.	Cimetière de Morières-les-Avignon	Code de l'Urbanisme art. R425-13 C.G.C.T. art. L.2223-5 et R2223-7

			Circulaire n° 78-195 du 10/05/1978 (extrait)
PT1	D.D.T. 84	Tour de contrôle (réception VHF)	Décret du 28/02/1985
PT2	D.D.T. 84	- Tour de contrôle (émission-réception VHF), radiobalise MF - Radiogoniomètre VHF, mesureur de distance (DME) - Radiophare d'alignement de piste	Décret du 23/08/1991
T1	S.N.C.F.	Ligne de chemin de fer n°925 000 Avignon - Miramas par Cavaillon	Loi du 15/07/1845 : - Art. 1 à 11 Code de la voirie routière : - Art. L.123-6 et R.123-3 - Art. L.114-1 à L.114-6 - R.131-1 et suivants - R.141-1 et suivants Décret-loi du 30/10/1935 modifié

Pour mémoire			
Servitude	**Gestionnaire**	**Objet local**	**Acte de création**
I4(b)	ERDF	Transport-Distribution de 2ème catégorie. Tension comprise entre 1000 volts et 50000 volts	Code de l'énergie art. L323-1 et suivants. Code de l'environnement L 554-1 à L554-5 et R554-1 à R554-38 -Décret n°2011-1241 du 05/10/2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.
PT3	France Télécom Pôle DICT BP 1629 06011 Nice	Réseaux de télécommunications	Ref législatives et réglementaires L.45-9, L.48 et R.20-55 à R.20-62 du code des postes et des communications électroniques

IV. AUTRES PRESCRIPTIONS

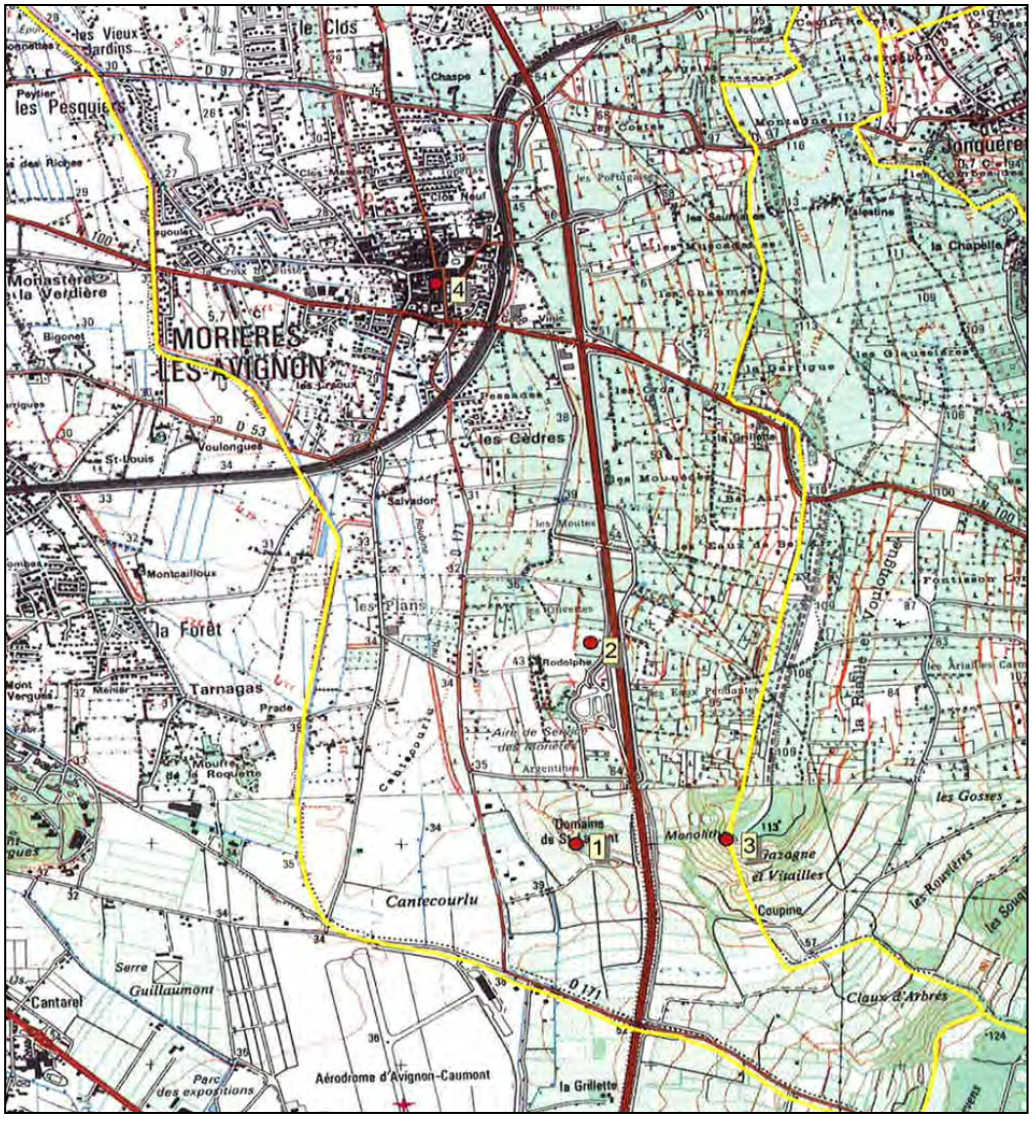
4.1. Archéologie

Source : Patriarche, 2014.

Quatre sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal :

- 1. Domaine Saint-Laurent, nécropole, Gallo-romain (n° EA 84 084 0001),
- 2. Olivette, habitat, Gallo-romain (n° EA 84 081 0002),
- 3. Gazagne, monolithe, époque indéterminée, bloc orné (n° EA 84 081 0003),
- 4. Centre ville, village, Moyen-Age – période récente (n° EA 84 081 0004).

Ces sites sont localisés sur la carte ci-après, extrait de la carte archéologique nationale. Cette carte et cette liste ne font mention que des vestiges actuellement repérés et ne peuvent être considérées comme exhaustives.
Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.
En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine.



4.2. Risques naturels et technologiques

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- inondation par la roubine de Morières-Cassagne et des remontées de nappes,
- sismicité, aléa modéré (3),
- un aléa feux de forêt moyen sur une petite zone localisée à l'extrême Est du ban communal,
- retrait et gonflement d'argiles, aléas moyen et fort en frange Est.

En outre, des canalisations de transport de matières dangereuses traversent le territoire communal

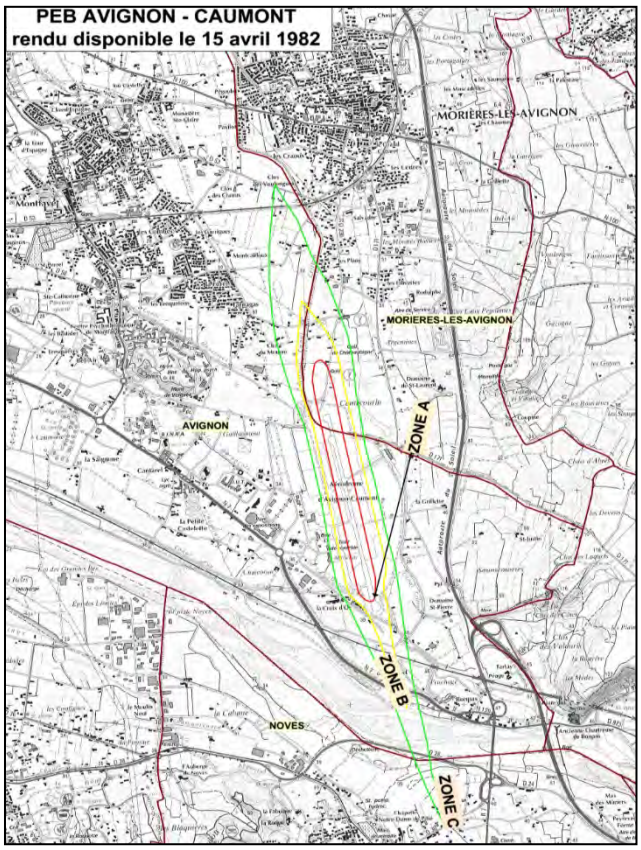
Cartographies et informations complémentaires figurent au chapitre I. Analyse de l'état initial du site et de l'environnement / paragraphe 1.2.5. Les risques naturels et paragraphe 1.2.6. Les risques technologiques.

4.3. Bruit

L'arrêté préfectoral du 2 février 2016 fixe le classement des infrastructures de transports routiers, autoroutiers et ferroviaires bruyants sur le territoire de la commune de Morières-Lès-Avignon.

Il s'agit des infrastructures suivantes : l'autoroute A7, la voie ferrée Avignon-Miramas, les RD 28 et 901, l'avenue J.Monnet, l'avenue A.Briand, la rue Folard, le chemin du Pont Neuf, la route des Portugaises, l'avenue du Baron Leroy de Boiseaumarie et l'avenue du Dr Fleming. (Certaines voies pour partie).

L'isolement acoustique des constructions contre les bruits des transports terrestres et ferroviaires doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral.
L'arrêté préfectoral susvisé est annexé au présent PLU.



La commune met en œuvre un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) sur son territoire. Sont concernées l'avenue Jean Monnet et l'avenue Aristide Briand.

La carte de bruit réglementaire, dite carte de bruit stratégique a été réalisée. Cette carte a permis d'identifier la zone bruyante et les bâtiments sensibles (notamment d'habitation) exposés au-delà des valeurs limites fixées par la réglementation. Elle concerne les abords de l'autoroute A7 et ceux de la RD28.
Des mesures spécifiques seront définies afin de réduire la pollution sonore.

La commune de Morières-Lès-Avignon est, en outre, concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Avignon-Caumont, rendu disponible le 15 avril 1982. Il définit des zones voisines de l'aérodrome à l'intérieur desquelles le développement de l'urbanisation et des équipements publics fait l'objet de dispositions particulières.
Celui-ci est en cours de révision.

Chapitre V :

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences sur l'environnement naturel et agricole

Incidences sur les paysages

Incidences sur l'environnement bâti

Incidences sur les ressources naturelles

Incidences sur les émissions de gaz à effet de serre

I. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

1.1. Une consommation d'espaces naturels et agricoles réduite

L'urbanisation de la commune ne pourra se réaliser qu'à l'intérieur du périmètre déjà urbanisé. Ainsi, la ville ne s'étendra pas davantage vers le Sud, ni au-delà de l'A7. Les pièces réglementaires du PLU révisé fixent des droits des sols restrictifs sur ces espaces. En particulier, elles prennent en compte les habitations existantes diffuses, leur autorisant extensions et annexes, mais proscrivent désormais ce type de mitage.

L'impact majeur du présent PLU sur l'environnement naturel ou agricole s'opère sur deux sites : le quartier des Sumelles (classement 1AUSh – 7,7 ha) et le Nord des Craoux (classement UE et UL d'un total de 1,8 ha).
Le site du projet des Sumelles correspond à des terrains plats, anciennement agricoles et aujourd'hui majoritairement en friche. Il est entièrement cerné par des espaces urbanisés, composés d'un tissu pavillonnaire diffus et dense.
Le Nord du site des Craoux est occupé par de la prairie, également entourée d'urbanisation sur trois côtés.

1.2. Les continuités écologiques

Les continuités écologiques, définies par le SCoT à l'Est de l'A7 et au Sud du territoire communal, sont protégées par le PLU révisé.
La trame bleue est respectée par le biais de l'article 6 du règlement qui impose un recul minimal obligatoire systématique par rapport aux écoulements de surface. En outre, le règlement écrit, via son article 2, prend en compte les risques liés aux inondations.

1.3. La nature en ville

Le PLU révisé veille à conserver des espaces non bâtis au sein même du tissu urbanisé, maintenant ainsi des espaces de respiration dans une ville dense : zones N avenue du Général Leclerc, zones A au Nord et au Sud du lotissement des Cannonets ainsi qu'avenue Jean Monnet. Le long de l'A7, côté ville, 8 hectares en UC au PLU antérieur sont aussi reclassés en zone N.

Dans les zones U, par divers biais réglementaires (implantation des bâtiments, emprise au sol, végétalisation), le PLU révisé répond aussi au souci de favoriser la nature en ville. L'objectif est de préserver la trame verte diffuse, garante de la qualité du cadre de vie, d'un minimum de biodiversité, d'une gestion naturelle du ruissellement et d'une défense contre les îlots de chaleur urbaine.
L'opération des Sumelles prévoit, sur l'ensemble du projet, une surface plantée d'environ 1 hectare ponctuée par une centaine d'arbres de haute tige. Un espace vert public est également prévu au Sud du projet République.

1.4. Le patrimoine arboré

Le P.L.U. protège le parc du Clos Folard (environ 8000 m2 identifiés « Espace Boisé Classé »), l'alignement arboré bordant, côté Nord, le groupe scolaire Marcel Pagnol (1285 + 1016 m2 identifiés « Espaces Boisés Classés), ainsi que la double allée de platanes menant au domaine de Rodolphe (identifiée au titre de la Loi Paysage).

II. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

Le PLU stabilise la situation actuelle en limitant les droits à construire à l'enveloppe déjà bâtie, préservant de fait les paysages dans lesquels s'inscrit la ville.

Les entrées de ville ne sont pas impactées par la programmation du PLU révisé, à l'exception de l'arrivée Sud par la route de Châteaublanc. En effet, le PLU a défini, ici, un secteur Na, qui s'inscrit dans le vaste ensemble constitué par le golf. L'hébergement hôtelier et les commerces, liés à l'activité du golf, y sont autorisés. L'emprise au sol des constructions est toutefois limitée à 8%, afin de préserver les paysages de cette entrée de ville.

Les sites de développement de l'urbanisation font l'objet de prescriptions d'ordre paysager.

Le projet République, non encore finalisé, présentera des espaces urbains ouverts et plantés qui mettent en scène l'espace Robert Dion, ainsi que des hauteurs et orientations adaptées pour respecter les paysages bâtis environnants.

L'opération des Sumelles intègrera des principes de valorisation paysagère ; le projet se décline en six secteurs différents, où les perspectives urbaines depuis l'espace public ont un rôle structurant, soit pour la lisibilité des liaisons urbaines, soit pour le maintien d'un rapport de co-visibilité avec le grand paysage ou le patrimoine reconnu.

Enfin, le PLU révisé réduit l'extension de la zone d'activités des Moutes Basses et introduit une obligation de traiter paysagèrement des franges urbaines Sud et Est, en raison d'une part des covisibilités avec le domaine de Rodolphe, identifié au titre des Monuments Historiques et d'autre part de la proximité de l'autoroute A7.

III. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT BATI

Le tracé des différentes zones urbaines a assez fortement évolué pour mieux correspondre aux typologies bâties existantes. En effet, face au constat et au risque accentué de densification « sauvage », un des enjeux majeurs du PLU révisé est de stabiliser la morphologie des différents quartiers.
L'objectif est de maintenir le cadre de vie des habitants, en évitant la promiscuité et les conflits de voisinage qu'elle occasionne, tout en offrant une certaine marge de manœuvre pour l'évolution du bâti. La réécriture du règlement a, de fait, largement porté sur les articles 6, 7, 8 et 10. Les articles 9 et 13 ont également été souvent repris pour garantir un minimum d'espaces verts, non imperméabilisés dans une ville déjà dense.

Le règlement du P.L.U. donne aussi un certain nombre de prescriptions en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et les clôtures, afin de maintenir une cohérence globale et un aspect qualitatif du tissu urbain.

IV. INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

En matière de qualité des eaux, le PLU réglemente systématiquement l'article 4 et oblige toute construction ou installation qui le requiert à être raccordée au réseau public ou à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

L'apport de population nouvelle est modéré par rapport à la croissance des dernières années ; il est compatible avec le potentiel d'adduction en eau potable (voir note technique de l'annexe sanitaire).

V. INCIDENCES SUR LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Voir chapitre Respect des prescriptions d'intérêt général / 2. Planification supracommunale / Paragraphes 2.4. et 2.5.

Chapitre VI :

INDICATEURS DE SUIVI

Critères, indicateurs et modalités pour l'analyse des résultats de l'application du PLU

Afin d'évaluer la pertinence du PLU, des indicateurs de suivi ont été sélectionnés de sorte de retenir :

- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal ;
- Les plus simples à renseigner / utiliser.

Ces indicateurs serviront à l'analyse des résultats de l'application du PLU, notamment du point de vue de l'environnement.
Cette analyse devra avoir lieu au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de la délibération portant approbation du PLU conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme.

Objectifs définis dans le PADD	Indicateurs
Concilier dynamique démographique et préservation du cadre de vie	- Evolution annuelle du nombre d'habitants (INSEE et commune) - Nombre annuel de logements construits (base de donnée Sit@del2 ou relevé de permis de construire) - Evolution du nombre de contentieux relatifs aux règles de prospect (données communales) - Vitesse de commercialisation des logements dans les opérations à venir afin de témoigner de l'adéquation de l'offre à la demande (données communales) - Evolution de la densité bâtie en centre-ville (référence : calcul d'indice d'occupation au sol par îlot-type) - Evolution du nombre d'équipements publics et localisation (données communales) - Acquisition des emplacements réservés (données communales) - Longueur de voies douces réalisées (données communales) - Nombre de places de stationnement créées pour les vélos dans les opérations privées (données communales)
Maintenir une activité économique diversifiée	- Nombre de commerces (données communales) - Evolution de l'emploi salarié privé et du taux de chômage (données UNISTATIS et INSEE) - Nombre et surface de constructions de locaux à vocation d'activités en distinguant la vocation des locaux (base de données Sit@del2 ou relevé des permis de construire) - Evolution du nombre d'exploitations agricoles professionnelles (données communales ou RGA)
Préserver et valoriser l'environnement naturel	- Evolution de la densité bâtie en centre-ville (référence : calcul d'indice d'occupation au sol par îlot-type) - % d'espaces verts créés dans les nouvelles opérations (données communales) - Etat d'avancement des aménagements de valorisation des abords du canal de Crillon et/ou la roubine de Morières-Cassagne par une promenade (données communales)

Chapitre VII :

TABLEAU DES SUPERFICIES

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale totale de 1035 hectares :

- zones urbaines (U) : 410,7 hectares
- zones à urbaniser (AU) : 7,7 hectares
- zones agricoles (A) : 498,6 hectares
- zones naturelles (N) : 118 hectares

1. SUPERFICIES DU PRESENT PLU

- **Zones urbaines**

Dénomination	Superficie (en ha)	En % du ban communal
UA	5,1	0.5
UB	12.9	1.24
UBa	3,7	0.34
UBb	2	0,19
UBc	0,6	0,06
UC	222.7	21.47
UD	46,4	4.48
UE	53	5,12
UEa	5,2	0,42
UEb	0,8	0,08
UF	31.6	3.06
UG	0.3	pm
UL	26,1	2.5
ULa	0,4	pm
TOTAL	**410.7**	**39.75**

- **Zones à urbaniser**

Dénomination	Superficie (en ha)	En % du ban communal
1AUSh	3	0.29
1AUSh1	3.5	0.34
1AUSh2	1.2	0.12
TOTAL	**7.7**	**0.75**

- **Zones agricoles**

Dénomination	Superficie (en ha)	En % du ban communal
A	385,9	37,3
A1	20,2	1,95
A2	92,5	8,96
TOTAL	**498,6**	**48.2**

- **Zones naturelles et forestières**

Dénomination	Superficie (en ha)	En % du ban communal
N	105.3	10,2
Na	4,2	0,4
Nb	8,5	0,8
TOTAL	**118**	**11,4**

Superficie du ban communal	**1035 ha**

II. EVOLUTION DES SUPERFICIES PLU 2012 / PLU REVISE

Dénomination	Superficie (en ha) du PLU de 2012	Superficie (en ha) du PLU révisé	Evolution (en ha)
UA	15,7	5,1	-10,6
UB	53,5	19,2	-34,3
UC	140,8	222,7	+81,9
UD	109,3	46,4	-62,9
UE	49,6	59	+9,6
UF	40,3	31,6	-8,7
UG	0,3	0,3	-
UL	13,2	26,2	+13,4
1AU	21,8	7,7	-14,1
A	519,6	498,6	-21
N	70,9	118	+47,1
TOTAL	1035	1035	-

- **Espaces Boisés Classés**

EBC	Superficie (en ha) du PLU de 2012	Superficie (en ha) du PLU révisé	Evolution (en ha)
TOTAL	1,5	1,2	-0,3

Etablissement Public Foncier – Provence Alpes Côte d'Azur

Mairie de Morières-Lès-Avignon

Projet d'aménagement du site Les Sumelles à Morières-Lès-Avignon (84)

Tome 2 : Dossier de mise en compatibilité du PLU

PIECE n°1 : NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 1er février 2022

Mis en compatibilité par Arrêté Préfectoral du 18 octobre 2024

sdp conseils
Urbanisme • Aménagement • Stratégie territoriale

SOMMAIRE

1. CONTEXTE 4

1.1. DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE 2019 4

1.1.1. Projet des Sumelles 4
1.1.2. Mise en Compatibilité du PLU 5

1.2. REVISION GENERALE DU PLU APPROUVEE LE 1ER FEVRIER 2022 9

1.3. MODIFICATION DE LA DUP DE 2019 10

1.3.1. Objectifs 10
1.3.2. Intérêt général 11
1.3.3. Contenu du dossier de Mise en Compatibilité 14

1.4. SYNTHESE 15

2. EVOLUTION DU PROJET DES SUMELLES 16

2.1. PROGRAMME 16

2.2. SCHEMA D'AMENAGEMENT 18

3. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 19

3.1. REGLEMENT 19

3.1.1. Règlement graphique 20
3.1.2. Règlement écrit 21

3.3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 27

3.4. EMPLACEMENTS RESERVES 34

4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER 35

4.1. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES URBAINES 35

4.1.1. Densité et occupation du sol 35
4.1.2. Orientation des constructions et perception dans le tissu urbain existant 36
4.1.3. Nuisances sonores sur l'environnement 36
4.1.4. Raccordement des eaux pluviales 37

4.2. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES PAYSAGERES 37

4.2.1. La perception du Grand Paysage 37
4.2.2. Le paysage dans le quartier futur des Sumelles 37

ANNEXE : DECISION MRAE N° CU-2022-3271 DU 14/12/2022 39

INTRODUCTION

La mairie de Morières-Lès-Avignon a décidé de retenir le site Les Sumelles afin de réaliser une opération publique urbaine, sur environ 7 hectares, consistant en la création d'un nouveau quartier résidentiel durable, requalifiant une "dent creuse", au cœur d'un secteur résidentiel, avec un programme mixte d'habitat (petits collectifs, maisons individuelles) et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants.

Ce projet a déjà fait l'objet :

- de différentes études techniques entre 2016 et 2018,
- d'une enquête publique, du 19 novembre au 20 décembre 2018,
- d'un arrêté préfectoral relatif à l'utilité publique du projet, en date du 19 septembre 2019,
- de procédures d'acquisition des terrains par l'EPF, qui dispose à ce jour de l'intégralité de la maîtrise foncière.

La commune ayant décidé d'apporter des modifications au projet, il convient de les porter à la connaissance du public, via une enquête publique (elle a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations, préalablement à la réalisation du projet).

Par ailleurs, compte-tenu des caractéristiques des aménagements projetés, l'enquête publique vise aussi à mettre en compatibilité le PLU de Morières-Lès-Avignon, afin de permettre la réalisation du projet.

De ce fait, sur le plan réglementaire, il sera organisé une **enquête publique** conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement qui vaudra mise en compatibilité du PLU.

Le dossier d'enquête publique comprend 2 sous-dossiers :
- Tome 1 : le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- Tome 2 : le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

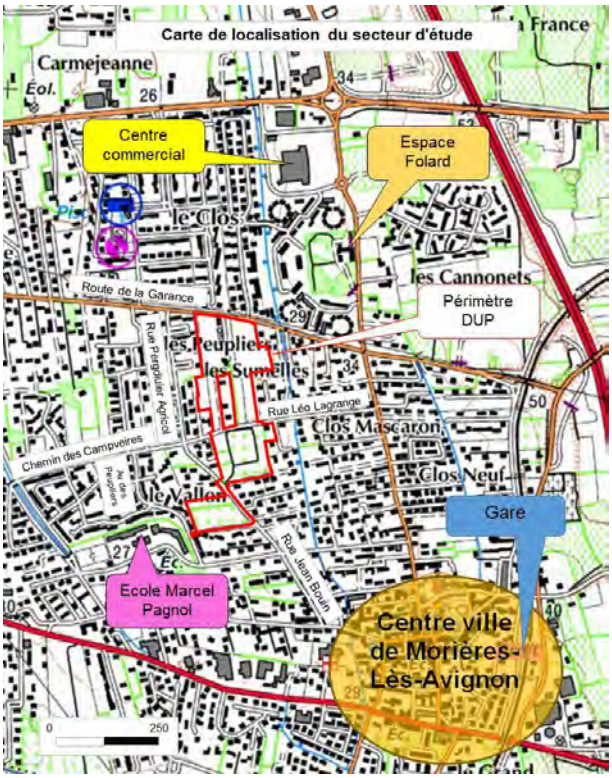
Le présent document constitue le « Tome 2 » du dossier et expose les évolutions apportées au PLU de Morières-les-Avignon approuvé le 1er février 2022 par délibération du conseil municipal.

1. Contexte

1.1. Déclaration d'Utilité Publique avec Mise en Compatibilité du PLU de 2019

1.1.1. Projet des Sumelles

En 2015, la commune de Morières les Avignon, accompagnée de l'Etablissement Public Foncier (EPF), a initié une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU de la commune (approuvé le 03 juillet 2012) pour réaliser une opération d'aménagement sur le site des Sumelles (environ 7 ha).



L'objectif était de créer un nouveau quartier résidentiel en requalifiant une "dent creuse", au cœur d'un secteur résidentiel avec un programme d'habitat (logements intermédiaires, maisons individuelles groupées ou sous forme de lots) et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants.

Le projet initial prévoyait le programme suivant :

- Création d'un équipement scolaire (10 classes) sur un terrain de 8 500 m² ;
- Construction de 257 logements sous forme de lots et macro-lots (représentant une surface de plancher d'environ 20 000 m²) dont :
  - 40 terrains à bâtir ;
  - 108 logements locatifs sociaux, soit 42% du total des logements (80 intergénérationnels, 11 en petits collectifs et 17 maisons en bande ou jumelées) ;
  - 15 logements en accession à prix maitrisé en habitat intermédiaire ou en petits collectifs ;
  - 94 logements en accession en habitat intermédiaire, petits collectifs ou maisons en bande ;
- Aménagement de 528 places de stationnement dont 120 places publiques.

1.1.2. Mise en Compatibilité du PLU

Le 9 septembre 2019, le Préfet de Vaucluse a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement du site « Les Sumelles » et a déclaré cessibles les parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération.

Cette DUP a emporté Mise en Compatibilité du PLU de la commune, conformément aux articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

> *Article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme*
> *« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*
> *1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*
> *2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
> *Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*
>
> *Article L. 153-55 du Code de l'Urbanisme*
> *« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*
> *1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*
> *a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
> *b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
> *c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
> *2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*
> *Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

La DUP MEC a eu pour effet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Sumelles pour permettre la réalisation d'une opération d'ensemble en créant :

1/ Trois sous-secteurs spécifiques :

AUSh : recouvrant les secteurs denses, plus de 50 logts/ha à forte mixité urbaine et sociale de l'opération d'ensemble du quartier des Sumelles ;

AUSh1 : recouvrant les secteurs de l'opération d'ensemble du quartier des Sumelles dédiés à un habitat peu dense d'environ 15 logts/ha ;

AUSh2 : recouvrant le secteur Sud de l'opération des Sumelles, de forte densité et plus spécifiquement dédié aux logements locatifs sociaux (environ 85% des logements) ;

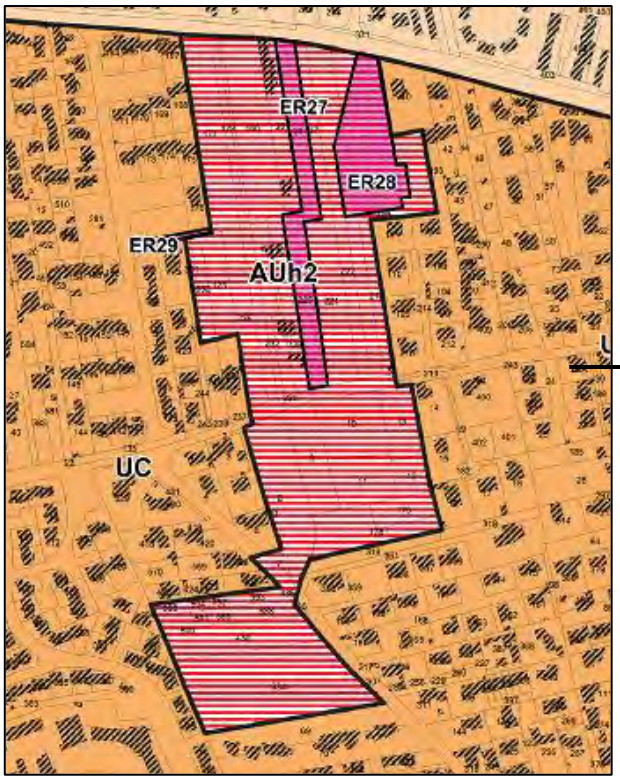
2/ Un emplacement réservé n°28 pour la création d'un équipement public scolaire au bénéfice de la commune (8 500 m²).

3/ Un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme[1] ;

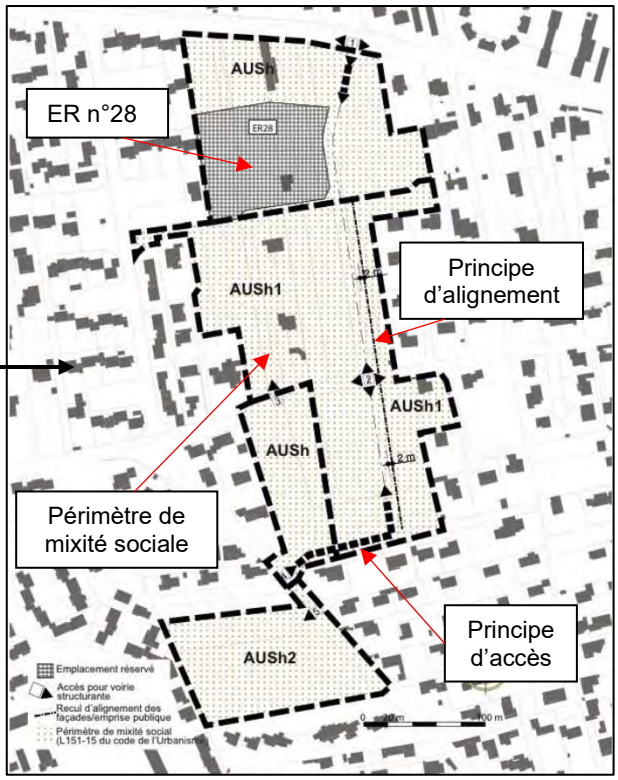
4/ Une prescription imposant un recul d'alignement des façades/emprise publique ;

5/ Des principes d'accès pour voirie structurante ;

[1] *« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. » (Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)*



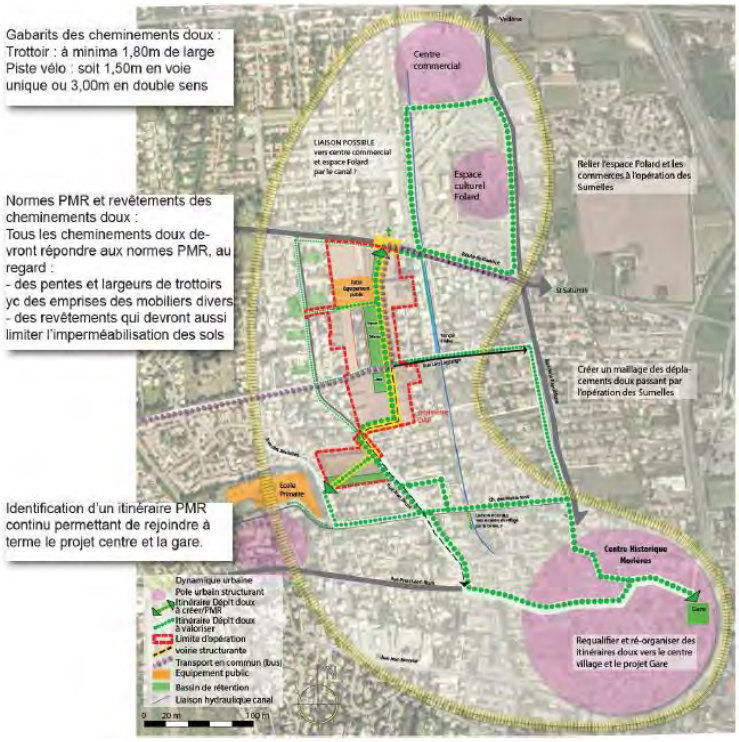
Extrait du zonage du PLU approuvé le 03 juillet 2012



Zonage de la MEC de 2019

6/ Une Orientation d'Aménagement pour encadrer les principes d'aménagement du secteur, structurée en 5 principes d'aménagement :

Principe 1 : Organisation des déplacements



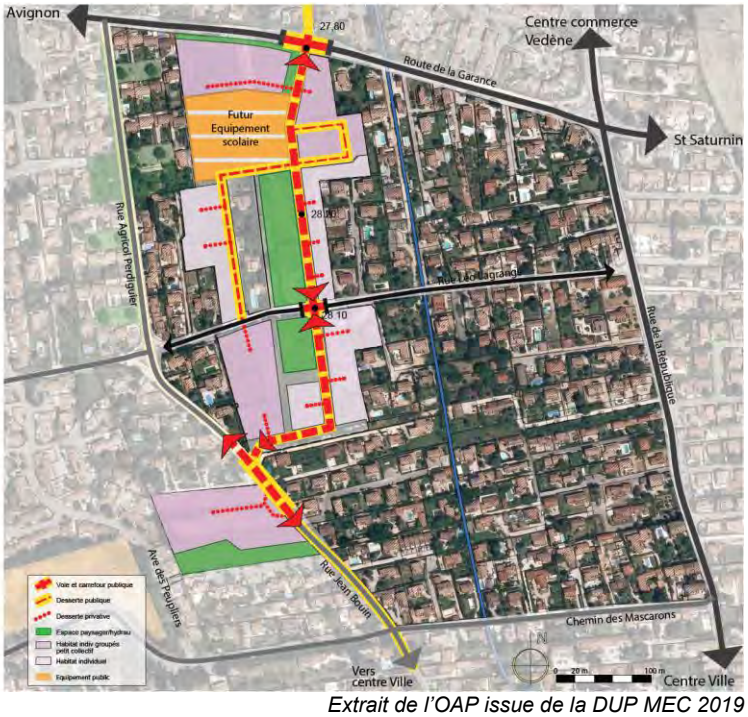
Extrait de l'OAP issue de la DUP MEC 2019

Principe 2 : Implantation des équipements et secteurs résidentiels



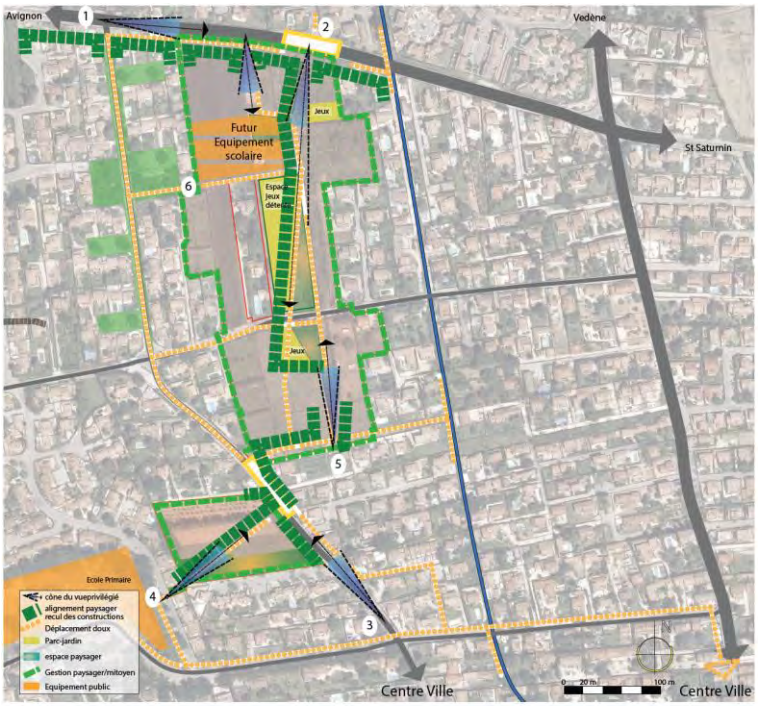
Extrait de l'OAP issue de la DUP MEC 2019

Principe 3 : Organisation de la desserte routière



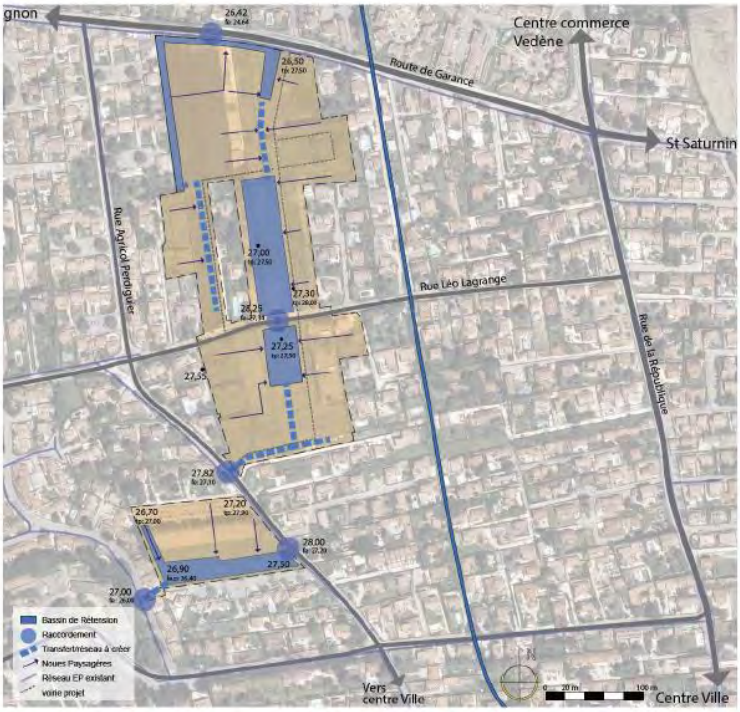
Extrait de l'OAP issue de la DUP MEC 2019

Principe 4 : Valorisation paysagère et environnementale



Extrait de l'OAP issue de la DUP MEC 2019

Principe 5 : Gestion hydraulique



Extrait de l'OAP issue de la DUP MEC 2019

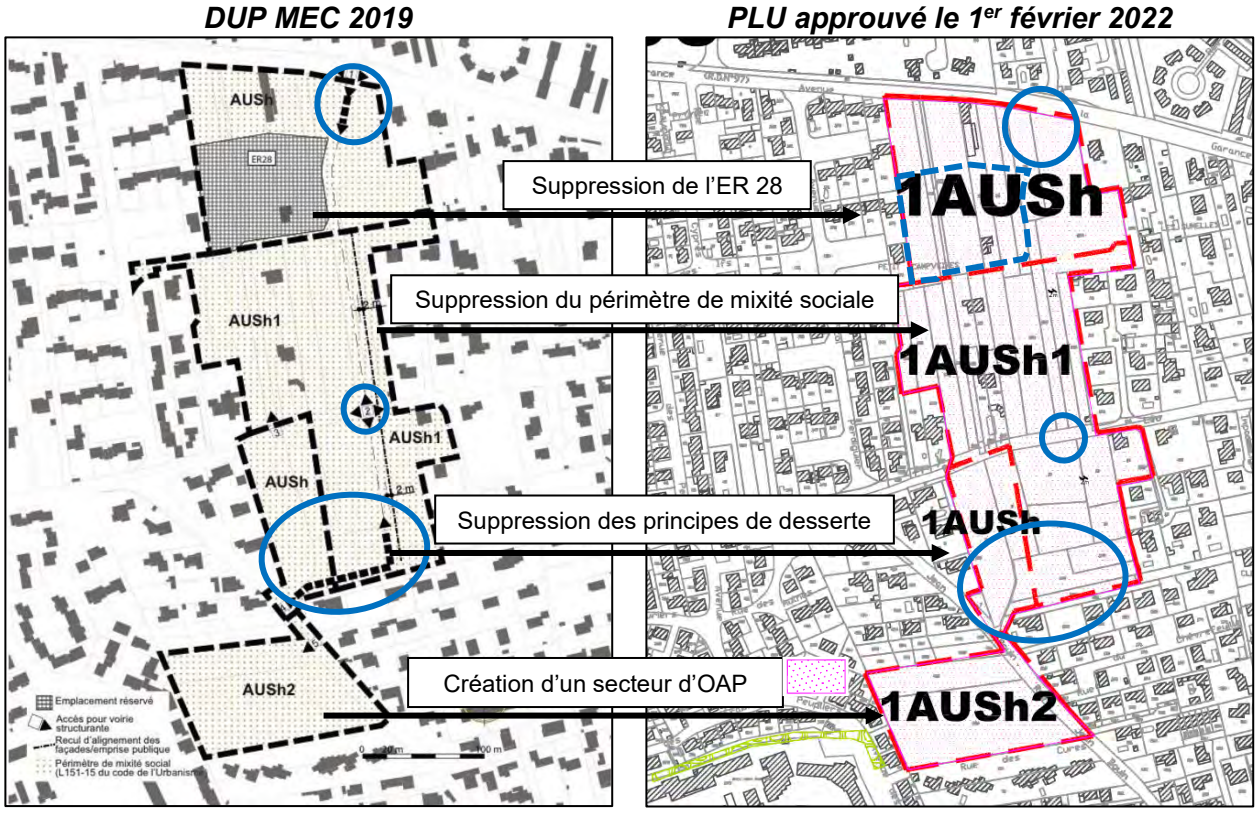
1.2. Révision générale du PLU approuvée le 1er février 2022

Parallèlement à la procédure de DUP, la commune de Morières-les-Avignon a engagé la révision générale de son PLU (prescrite par délibération du conseil municipal du 04 mars 2014), approuvée le 1er février 2022.

Le PLU révisé fait évoluer le règlement graphique et écrit sur le secteur des Sumelles visant à harmoniser la rédaction des dispositions pour toutes les zones du territoire communal et simplifier les règles.

Les principales évolutions sont :

- La modification des intitulés des zones (1AUSh au lieu de AUSh) ;
- La suppression de l'Emplacement Réservé n°28, étant entendu que l'EPF maitrise l'ensemble du foncier ;
- La suppression des principes d'accès depuis la voirie structurante, étant entendu que ces principes figurent dans l'OAP ;
- La suppression du périmètre de mixité sociale, étant entendu que l'article 1AUSh 2 dispose que « *sur l'ensemble de la zone, 40% au moins des logements construits sur cette zone doivent être affectés à des logements locatifs sociaux* ».
- La délimitation d'un secteur d'OAP, conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques* ».



1.3. Modification de la DUP de 2019

1.3.1. Objectifs

Le contexte du début des années 2010, qui a prévalu à la définition du programme initial et des principes d'aménagement de l'opération du quartier des Sumelles, a évolué, et il apparait aujourd'hui nécessaire de modifier ce projet afin de réguler l'urbanisation de la commune.

Au cours des dernières années, la commune a été soumise à une forte densification du tissu bâti, notamment par la réalisation de projets d'habitat collectif, qui est appelée à se poursuivre dans les prochaines années.

Dans ce contexte, sur la base de la DUP de 2019, qui a notamment permis de finaliser l'acquisition du foncier par l'EPF, la commune souhaite adapter le projet au regard de l'évolution du contexte urbain de la collectivité pour :

- Ajuster le programme aux besoins de la population, en réduisant la densité urbaine du secteur ;
- Améliorer la gestion hydraulique de l'ensemble du quartier.

1. Ainsi, il est proposé de réduire le nombre total de logements à 185 (au lieu de 257 prévus initialement dans la DUP de 2019) dont 50 terrains à bâtir à (au lieu de 40 prévus initialement dans la DUP de 2019), réduisant la densité globale à près de 26 logements / ha.

2. Par ailleurs, compte-tenu de l'urbanisation récente et du déplacement du centre de gravité de la commune, l'implantation d'un groupe scolaire au Sud du territoire communal est apparue plus opportune afin de réguler les flux de circulation.

3. A la place d'un groupe scolaire, la commune souhaite y implanter un équipement public comprenant un centre de loisirs sans hébergement (150 enfants) et une crèche (50 berceaux) permettant de répondre aux futurs besoins des habitants.

4. Aussi, pour compléter l'offre des services intergénérationnels sur son territoire, la commune souhaite installer une structure d'accueil de jour France Alzheimer, ainsi que des logements HandiToit.

5. Concernant la gestion hydraulique, une étude complémentaire réalisée par les cabinets RXingenierie et CITEO en 2021/2022 a permis de recalibrer les ouvrages de rétention pour améliorer la situation hydraulique de l'ensemble du quartier en prenant en compte les eaux pluviales provenant des bassins versants localisés en amont.

Dans ces conditions, une modification de la DUP de 2019 est nécessaire pour prendre en compte les évolutions du projet.

1.3.2. Intérêt général

Les ajustements apportés ne remettent pas en cause les objectifs fondateurs de la DUP MEC de 2019.

- *« Favoriser et maîtriser la réalisation d'une opération d'habitations mixtes comprenant une part significative de logements locatifs sociaux (40% a minima),*
- *Urbaniser une "dent creuse" au cœur d'un secteur résidentiel marqué par une très grande majorité de maisons individuelles,*
- *Participer à la mise en synergie du projet de requalification du centre ancien de Morières-Lès-Avignon en améliorant l'accessibilité à la gare, par le maillage des cheminements doux depuis le site des Sumelles et par la desserte du bus (ligne 9) de ce nouveau quartier,*
- *Programmer l'implantation d'un ~~groupe scolaire~~ équipement public d'importance à l'échelle de la commune, notamment un équipement public comprenant un centre de loisirs sans hébergement et une crèche à l'échelle de la commune,*
- *Créer un paysage urbain ouvert avec des espaces publics généreux et améliorant les déplacements doux et la qualité de vie des habitants du quartier,*
- *Réaliser un plan de circulation :*
  - *en privilégiant les modes de déplacement doux,*
  - *en organisant la circulation routière avec une pénétrante structurante inscrite dans un maillage secondaire pour un secteur d'habitat apaisé,*
  - *en réalisant des stationnements organisés pour aménager un paysage urbain de qualité. »*

La présente Mise en Compatibilité ne remet pas en cause l'intérêt général de l'opération d'aménagement des Sumelles, justifié par :

1/ La réalisation d'équipements / espaces publics

- L'implantation d'un équipement public comprenant une crèche (50 berceaux) et un centre de loisirs sans hébergement (150 enfants), en lieu et place du groupe scolaire initialement prévu, déplacé au Sud de la commune.

Par ailleurs, la commune souhaite accueillir une structure d'accueil de jour de France Alzheimer pour répondre à certains besoins des personnes âgées.

- L'aménagement de bassins de rétention aménagés comme une coulée verte constituée d'espaces publics de proximité (parc, aire de jeux, aménagements paysagers, …).

Les ouvrages hydrauliques ont été dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale, sur la base d'une étude hydraulique complémentaire réalisée par les cabinets RXingenierie et CITEO en 2021/2022.

Les 5 bassins de rétention représentent une surface d'environ 1 hectare et ont une capacité globale de 9 600 m^3.

A proximité de l'équipement public envisagé, cet espace ouvert pourra profiter éventuellement à certaines activités de plein air.
Il représente un véritable espace de respiration urbain.

- L'organisation de la desserte (voirie et cheminements doux)

Le principe de desserte énoncé dans la DUP MEC de 2019 est conforté.

La voie principale Nord / Sud présentera une largeur de 5,20 m utile ; elle sera bordée de cheminements doux :
- d'une part par un cheminement doux destiné aux piétons et complété par une bande de stationnement destinée aux visiteurs et aux riverains,
- d'autre part, par une piste mixte (piétons + cycles). Cette seconde voie de circulation douce ne présentera pas de séparation physique entre les deux modes de cheminement.

La pente appliquée au profil en long des voies de circulation sera calée en fonction du terrain naturel (dans le cas présent, il s'agira d'une pente comprise entre 0,5 et 2%).
Le niveau projet de la voie permettra de raccorder les réseaux et la chaussée aux réseaux viaires existant, ainsi son niveau se situera environ à 90 cm au-dessus du terrain naturel.

L'accès aux parcelles se fera en général par des voies secondaires ou des allées piétonnes. Les allées piétonnes seront traitées en matériaux naturels, graviers, terre, sur des plaques alvéolées recyclées, en nid d'abeille, pour stabiliser l'ensemble.

2/ Une opération d'ensemble présentant une forte mixité urbaine et sociale

- Un programme de logements diversifié pour satisfaire aux besoins des jeunes ménages, (primo-accédants) et des personnes âgées tout en assurant un cadre de vie de qualité.

Le programme de la DUP MEC de 2019 a évolué pour satisfaire les demandes et besoins exprimés par la population en termes de typologies d'habitat et de mixité urbaine et sociale.

Le programme prévoit la réalisation de 185 logements répartis ainsi :

- 87 logements locatifs sociaux (dont 80 en résidence « intergénérationnelle » avec des services adaptés aux séniors (au moins 30% des logements de la résidence seront affectés aux séniors) et 7 en petit collectif),
- 8 logements en accession à prix maitrisé en petits collectifs,
- 40 logements en accession libre en petits collectifs,
- 50 lots à bâtir sur des parcelles moyennes de 350 / 380 m² de surface.

La densité globale du projet est estimée à près de 26 logements / hectare.

- Une opération comportant 47% de logements locatifs sociaux adaptés aux besoins de la population (familles, séniors, …).

- Le respect du voisinage environnant.

Afin de préserver la qualité des habitations individuelles existantes en majeure partie édifiées en R+1, une attention spécifique a été portée au rapport d'échelle entre les hauteurs des futures constructions de l'opération d'aménagement d'ensemble des Sumelles et les habitations voisines. Sur les limites du projet d'ensemble sont programmées en grande majorité des constructions ne dépassant pas la hauteur de 7 m (soit R+1 maximum).

Ainsi, les typologies les plus denses (habitat collectif) sont implantés :
- soit en façade des voies de circulation,
- soit en limite de l'opération d'ensemble des Sumelles, en retrait d'au moins 10 m minimum avec un retrait H = L pour les constructions inférieures.

Il est à noter qu'un retrait minimum de 5 m de la limite de l'opération d'ensemble des Sumelles est exigé, en 1AUSh et 1AUSh2, pour toutes les constructions en limite de l'opération des Sumelles.

Pour garantir davantage l'insertion du futur quartier au sein du tissu résidentiel existant, la présente Mise en Compatibilité limite les hauteurs des constructions à R+1 en zone 1AUSh (au lieu R+2) et à R+2 en zone 1AUSh2 (au lieu de R+3 sur 50% de l'emprise au sol).

3/ Le maillage des déplacements doux sur un axe structurant Nord-Sud, desservi à terme par un bus, intégré à l'organisation d'ensemble du quartier des Sumelles

Le principe de maillage des déplacements doux énoncé dans la DUP MEC de 2019 est conforté.

La situation du projet des Sumelles lui confère un rôle structurant à l'échelle du quartier en permettant d'améliorer considérablement les continuités des déplacements doux Nord-Sud mais aussi à l'Ouest en reliant l'école M. Pagnol.

Le projet des Sumelles inscrit la réalisation de cheminements où les piétons et les vélos retrouvent des espaces qui leur sont dédiés à travers le projet assurant :

- Une liaison confortable et agréable entre le centre historique vers le secteur du Centre Culturel Folard et le centre de commerces plus au Nord,
- Un maillage des cheminements au sein du projet des Sumelles qui favorisera les déplacements entre l'équipement public, les espaces publics de rencontre, de détente et de jeux,
- L'accessibilité pour tous les habitants aux futurs équipements.

Ces éléments de programme participent pleinement à créer du lien social. Les connexions sont prévues en raccordant les trottoirs existants mais également le chemin longeant la Roubine Morières-Cassagne dans sa partie Nord.

Ce projet favorise également l'utilisation de modes doux pour se rendre au centre de Morières et accéder dans les meilleures conditions à la gare et au transport en commun ferré.

De plus, la configuration de la ligne de bus n°9, passant par l'avenue Agricol Perdiguier puis rejoignant la route de la Garance pourra facilement desservir le secteur des Sumelles. Ce nouvel itinéraire permettrait de desservir directement l'équipement public (CLSH et crèche) tout en restant très accessible à l'ensemble des habitants du quartier du fait du maillage des cheminements doux prévus dans le cadre de l'opération d'ensemble.

1.3.3. Contenu du dossier de Mise en Compatibilité

Le présent dossier de mise en compatibilité vient compléter le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique modificative.

Il présente et justifie les évolutions apportées aux pièces écrites et graphiques de la Mise en Compatibilité de 2019, complétées par la révision générale du PLU approuvée le 1er février 2022 de la commune de Morières-les-Avignon :

- Le règlement graphique du PLU sur le secteur des Sumelles,
- Le règlement écrit de la zone 1AUSh,
- L'OAP des Sumelles et son insertion au PLU,
- Les emplacements réservés.

Cadre législatif et réglementaire :

Cette mise en compatibilité est réalisée en application des textes réglementaires et législatifs, notamment les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du Code de l'Urbanisme.

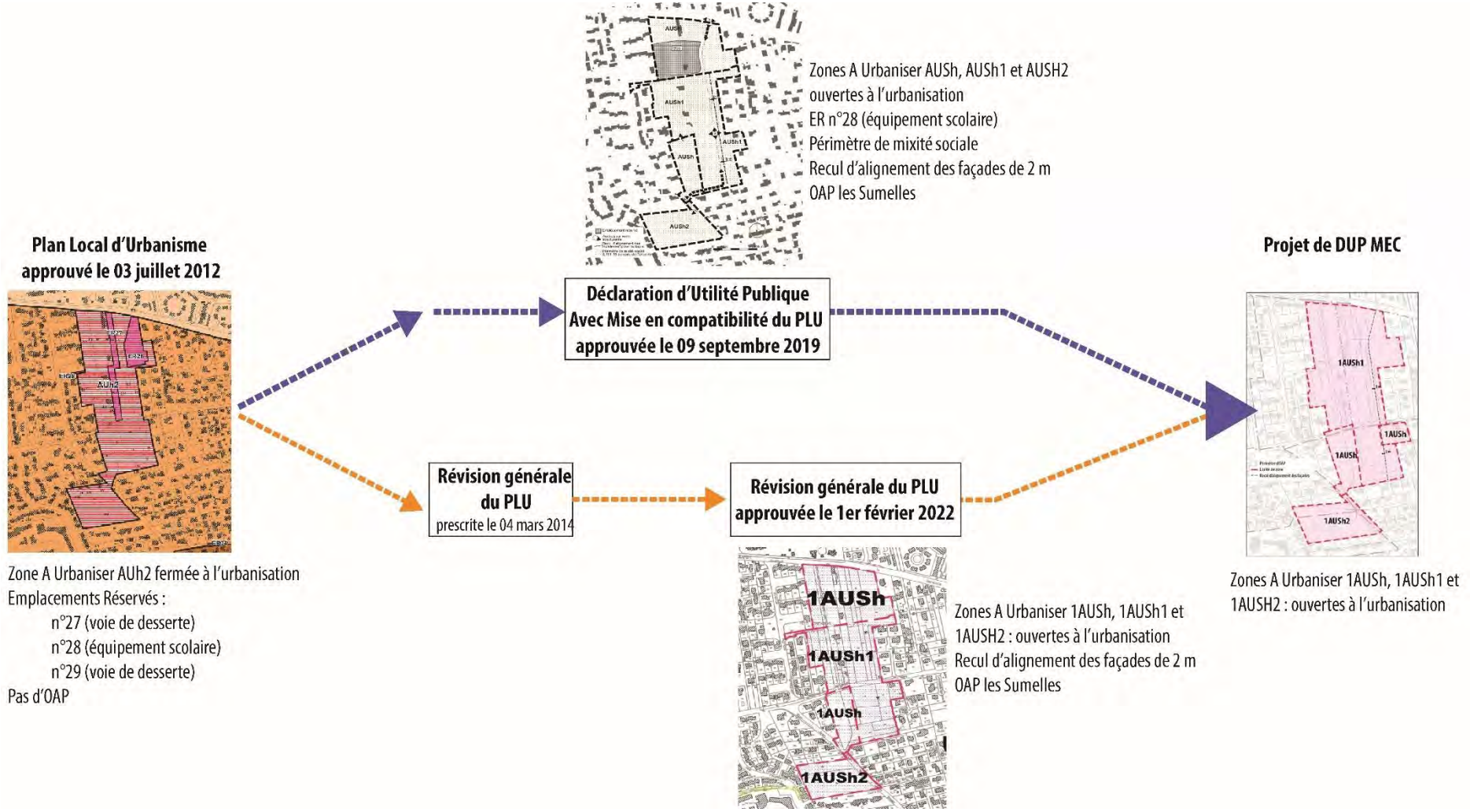
Article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme
« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L. 153-55 du Code de l'Urbanisme
« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L. 153-58 du Code de l'Urbanisme
« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

1.4. Synthèse

La présente Mise en Compatibilité liée à la DUP modificative vise à modifier le PLU issu de la DUP de 2019 tout en s'intégrant dans le PLU révisé en vigueur.



2. Evolution du projet des Sumelles

2.1. Programme

Eu égard aux objectifs présentés ci-dessus, les principaux ajustements du programme portent sur :

- **Le changement de la typologie d'habitat dans les îlots A et B** : création de 19 lots à bâtir à la place de 80 logements collectifs afin de réduire l'impact visuel du projet depuis la route de la Garance au Nord.
- **L'installation d'un équipement public** comprenant un centre de loisirs et une crèche à la place du groupe scolaire (déplacé au Sud de la commune). Son emprise a été réduite à près de 6 500 m² (au lieu de 8 500 m²) afin d'affirmer la coulée verte Nord / Sud qui s'inscrit également dans la gestion hydraulique du quartier (rétention).
- **La limitation des hauteurs à R+1 et R+2 partiel dans les îlots D et F** (petits collectifs et structure intergénérationnelle) pour améliorer l'intégration des constructions au sein du quartier résidentiel.
- **La création d'un îlot I** : qui a vocation à accueillir une structure d'accueil de jour France Alzheimer (~520 m²) et des logements sociaux.

Sur l'ensemble de l'opération, le nombre de logements est réduit de près de 28% par rapport au projet initial.
La part des logements sociaux représente 47%. Elle a légèrement augmenté par rapport au projet initial (42%).

Le programme se répartit ainsi :

- 50 lots à bâtir,
- 87 logements locatifs sociaux, soit 46% du projet d'ensemble (80 en établissement intergénérationnel et 7 en petit collectif),
- 8 logements en accession à prix maitrisé en petits collectifs,
- 40 logements en accession libre en petits collectifs.

En termes de stationnement, le projet initial comptait 528 places dont :

- 408 places pour les logements :
  - 220 places pour les logements hors LLS (110 places en aérien et 110 en souterrain) ;
  - 108 places pour les LLS
  - 80 places pour les lots à bâtir.

- 120 places de stationnement public le long des voies (hors équipement public).

Dans le cadre du projet de Mise en Compatibilité, les besoins en matière de stationnement ont été ajustés en fonction de l'évolution du programme et affinés pour intégrer le stationnement nécessaire aux équipements publiques.

Le besoin est estimé à environ 470 places, réparties comme suit :

- 267 places pour les logements :
  - 80 places pour les logements hors LLS (40 places en aérien et 40 en semi-enterrées ou, le cas échéant, en aérien pour des raisons techniques) ;
  - 87 places pour les LLS ;

- 100 places pour les lots à bâtir.

- 203 places de stationnement public :
  - 140 places publiques en aérien (le long des voies et au sein de certains îlots d'habitat individuel pour éviter le stationnement anarchique sur l'espace public) ;
  - 40 places au sein de l'équipement public ;
  - 23 places pour l'équipement d'intérêt collectif (structure France Alzheimer).

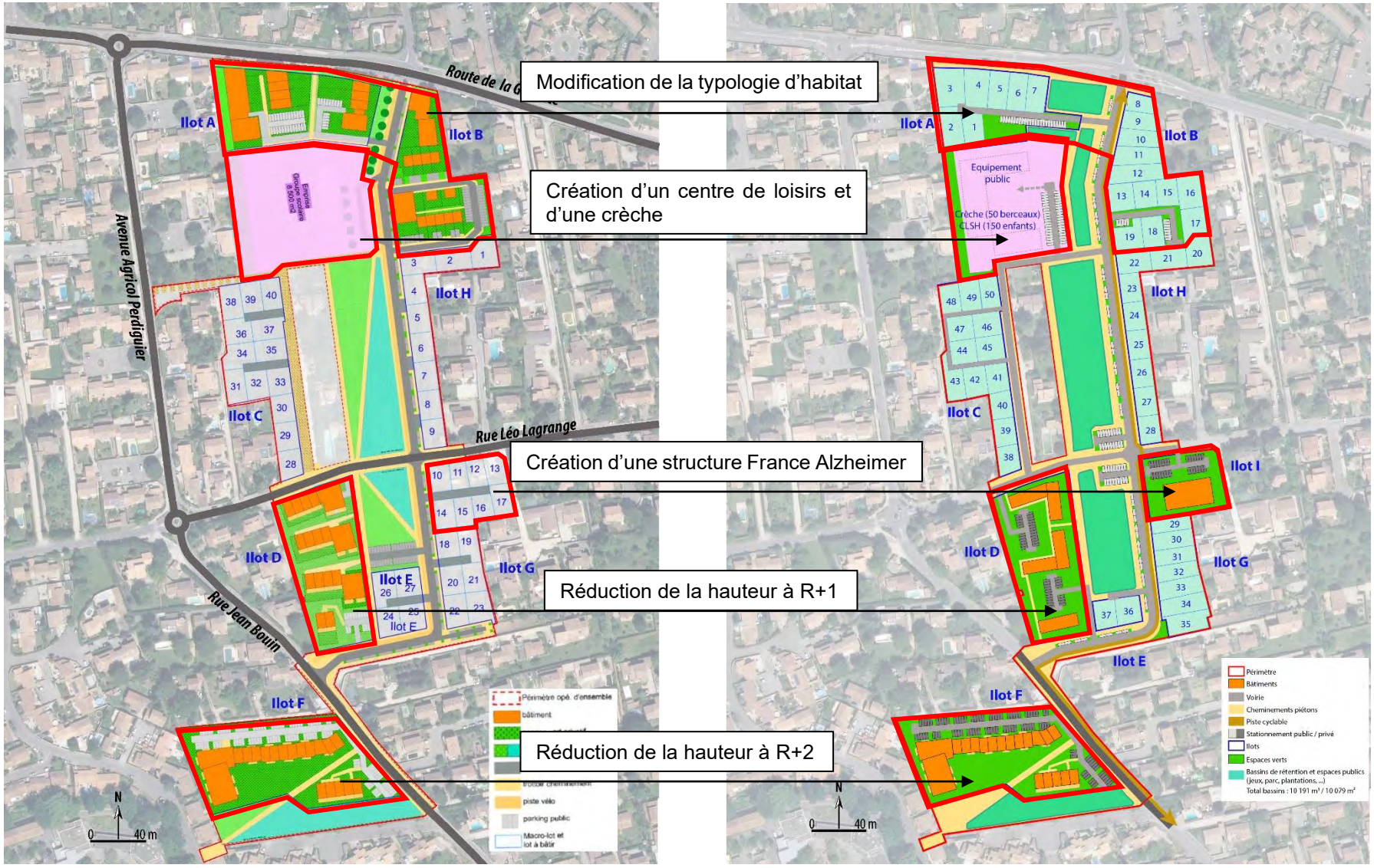
	DUP 2019	**Mise en compatibilité 2022**
Ilot A	**44 logements :** • 32 intermédiaires AL • 12 maisons plurifamiliales AL	**7 lots à bâtir**
Ilot B	**36 logements :** • 6 collectifs AL • 6 intermédiaires AL • 11 maisons plurifamiliales LLS • 13 maisons en bandes (6 AL et 7 LLS)	**12 lots à bâtir**
Ilot C	**13 lots à bâtir**	**13 lots à bâtir**
Ilot D	**48 logements :** • 27 collectifs en R+2 (17 AL et 10 AM) • 20 intermédiaires en R+1 (14 AL et 6 AM)	**48 logements en petits collectifs (R+1) :** • 40 AL • 8 AM
Ilot E	**4 lots à bâtir**	**2 lots à bâtir**
Ilot F	**90 logements :** • 80 intergénérationnels LLS (R+2 / R+3 partiel) • 10 maisons en bande LLS ou AM	**80 logements intergénérationnels LLS (R+2)**
Ilot G	**14 lots à bâtir**	**7 lots à bâtir**
Ilot I	Non existant	**Equipement d'intérêt collectif** (structure France Alzheimer) **7 LLS : collectif** *NB : dans le cas où la structure France Alzheimer ne se réaliserait pas, le bâtiment pourra intégrer 7 logements en accession sociale PSLA*
Ilot H	**9 lots à bâtir**	**9 lots à bâtir**
Total	**257 logements :** • 40 lots à bâtir • 58 intermédiaires (52 AL + 6 AM) • 23 maisons plurifamiliales (12 AL + 11 LLS) • 23 maisons en bande (6 AL + 17 LLS) • 80 intergénérationnels (LLS) • 33 collectifs (24 AL + 6 AM)	**185 logements** : • 50 lots à bâtir • 48 collectifs (40 AL et 8 AM) • 80 intergénérationnels (LLS) • 7 petits collectifs (LLS)

AM : Accession à prix Maitrisé
AL : Accession Libre
LLS : Logements Locatifs Sociaux

2.2. Schéma d'aménagement

DUP 2019

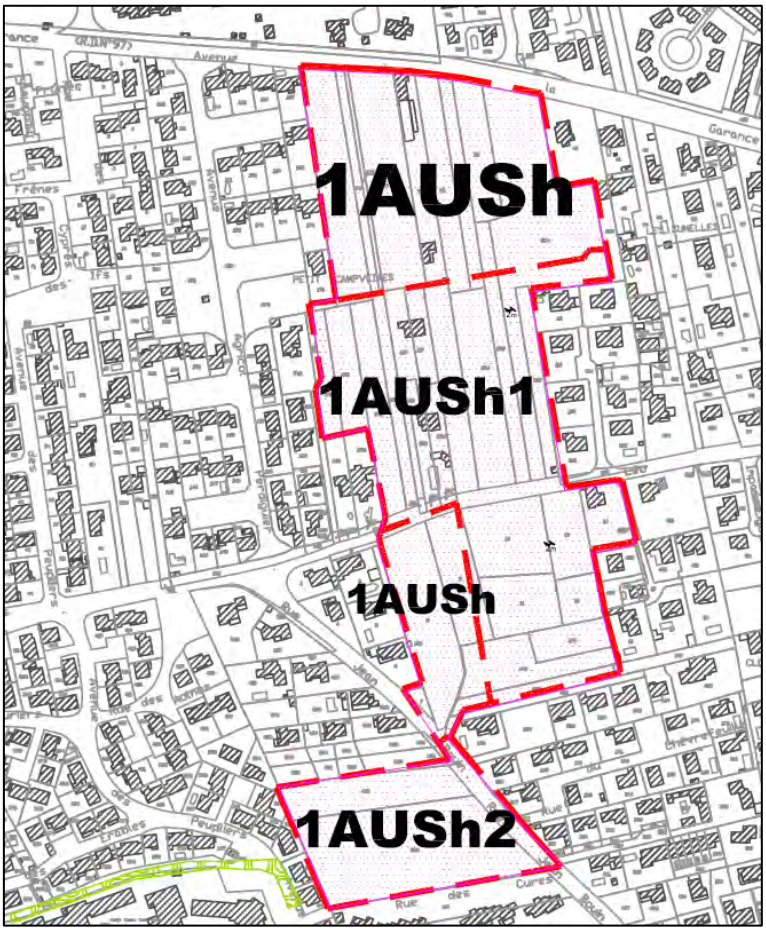
DUP modificative



3. Modifications apportées au PLU

3.1. Règlement

Le PLU de Morières-les-Avignon approuvé le 1er février 2022 classe le secteur des Sumelles en zone 1AUSh.



Extrait du document graphique du PLU approuvé le 1er février 2022

Le règlement des secteurs 1AUSh et 1AUSh2 autorise une densité légèrement supérieure à celle du secteur 1AUSh1 (35% d'emprise au sol contre 30%).
La hauteur maximum différencie également 1AUSh (9m à l'égout) du secteur 1AUSh1 (7m à l'égout) et du secteur 1AUSh2 (12,5m au faîtage).
Les autres règles sont semblables pour l'ensemble de la zone.

Principales dispositions (PLU du 1er/02/2022)	**1AUSh**	**1AUSh1**	**1AUSh2**
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	*Sur l'ensemble de la zone, 40% au moins des logements construits sur cette zone doivent être affectés à des logements locatifs sociaux les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'OAP des Sumelles.*		
Emprise au sol	*L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 65% avec une emprise des constructions d'habitation limitée à **35%***	*L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50% avec une emprise des constructions d'habitation limitée à **30%.***	*L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 65% avec une emprise des constructions d'habitation limitée à **35%***
Hauteur des constructions	*La hauteur est fixée à un maximum de **9 m** à l'égout ou 9,50 m à l'arase supérieure de l'acrotère.*	*La hauteur est fixée à **7 m** à l'égout ou 7,50 m à l'arase supérieure de l'acrotère*	*La hauteur peut atteindre **12,50 m** au faîtage **sur 50% de l'emprise** de la construction.*

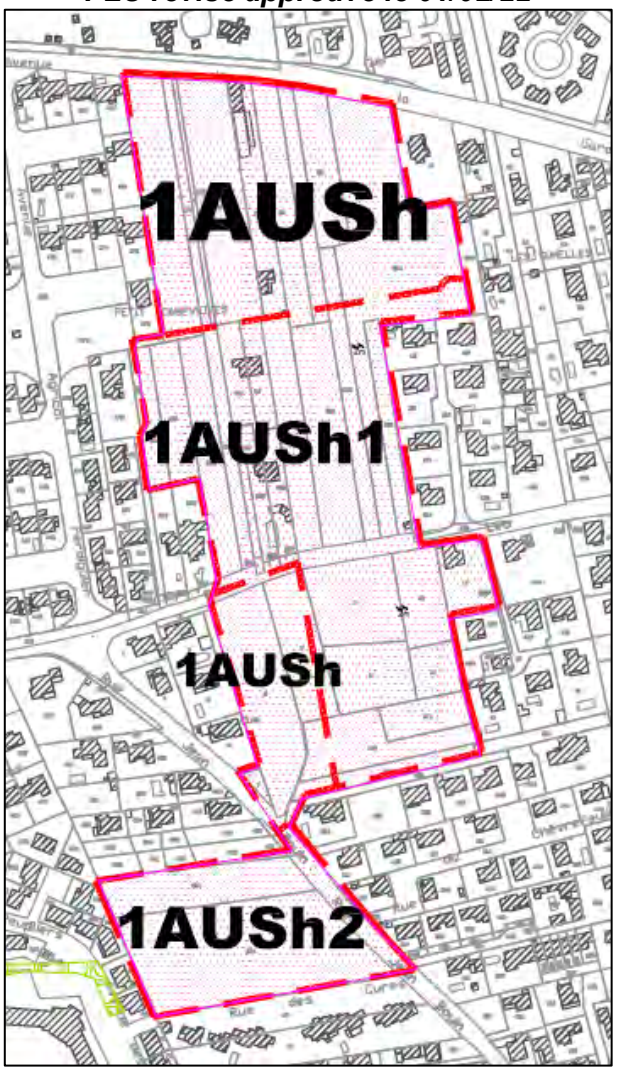
3.1.1. Règlement graphique

Afin de permettre la réalisation du projet ajusté, le zonage issu de la révision du PLU approuvée le 1er février 2022 est modifié pour élargir la zone 1AUSh1 au Nord (lots à bâtir).

Aussi, un sous-secteur 1AUSh est créé à l'Est pour permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif (structure France Alzheimer) et des logements sociaux.

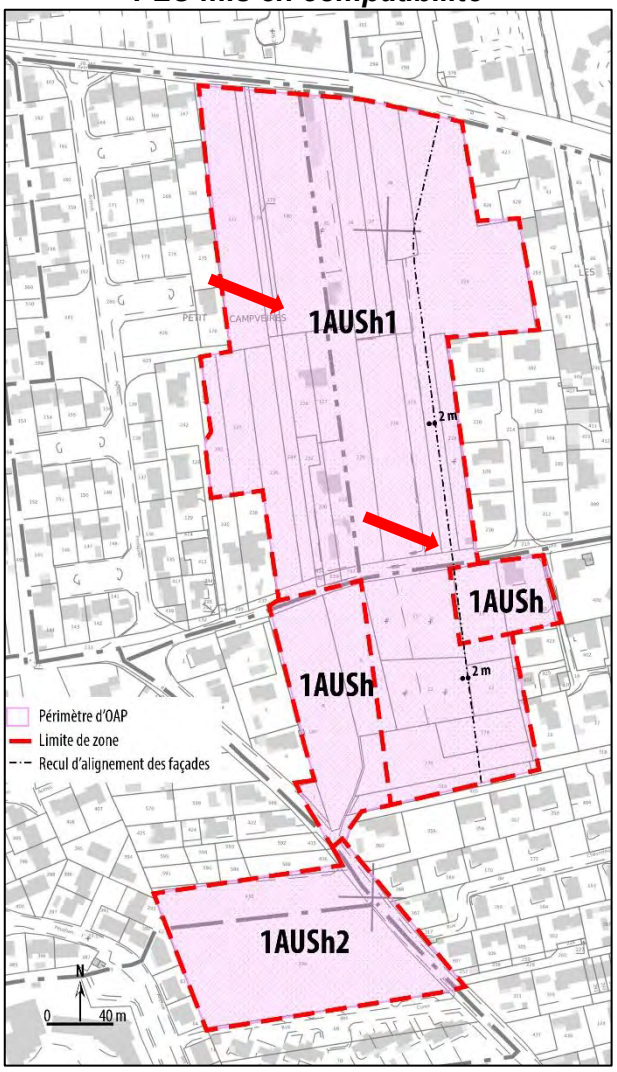
Le principe d'alignement des façades est maintenu le long de la voie Nord / Sud prévue dans l'OAP des Sumelles.

PLU révisé approuvé le 01/02/22



Secteurs	Surfaces	%
1AUSh	3 ha	39%
1AUSh1	3,5 ha	45%
1AUSh2	1,2 ha	16%
Total	7,7 ha	100%

PLU mis en compatibilité



Secteurs	Surfaces	%
1AUSh	1 ha	13%
1AUSh1	5,5 ha	71%
1AUSh2	1,2 ha	16%
Total	7,7 ha	100%

3.1.2. Règlement écrit

Le règlement des secteurs 1AUSh et ses sous-secteurs est modifié pour permettre la réalisation du projet tel que décrit précédemment. De plus, quelques dispositions sont complétées ou modifiées pour améliorer la compréhension de la règle et son application :

- **Article 1AUSh 2** : Les commerces ne sont plus autorisés dans le secteur 1AUSh ;

- **Article 1AUSh 3** : Il est précisé que l'aménagement de la zone devra respecter les principes de desserte figurant dans l'OAP ;

- **Article 1AUSh 4** : Il est précisé que la gestion des eaux pluviales devra respecter les principes figurant dans l'OAP ;

- **Article 1AUSh 9** : La règle de l'emprise au sol est simplifiée pour améliorer sa compréhension : L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone est limitée à 35% en zones 1AUSh et 1AUSh2 et 30% en zone 1AUSh1.

- **Article 1AUSh 10** : La hauteur des constructions en zone 1AUSh est limitée à 7 m à l'égout (au lieu de 9 m) et en zone 1AUSh2 à 9 m à l'égout au lieu de 12,5 m au faitage sur 50% de l'emprise au sol.

  Par ailleurs, l'article 1AUSh 2 impose que les planchers des constructions devront être surélevés par rapport au terrain naturel (entre 30 cm et 70 cm au-dessus du TN). Pour éviter que cette disposition grève la hauteur totale de la construction, les modalités de calcul de la hauteur sont précisées pour compter la hauteur totale à partir de la surélévation et non depuis le terrain naturel.

- **Article 1AUSh 12** : Le règlement dispose que pour les types de construction nécessitant au moins 3 places de stationnement, à l'exception des équipements publics et des logements locatifs sociaux, la moitié seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction. Il est précisé que cette disposition peut être dérogée pour des raisons techniques.

  Pour les habitations, le règlement impose la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de sdp avec un maximum de 2 places par logement. Ce paragraphe est corrigé pour imposer 2 places par logement minimum et non maximum.

  Par ailleurs, pour le stationnement des deux-roues, le règlement dispose que « *il sera prévu un emplacement fermé égal à 2 m² pour 100 m² de surface de plancher entamée* ». Cette règle n'étant pas adaptée à de l'habitat individuel, il est précisé qu'elle concerne uniquement les zones 1AUSh et 1AUSh2.

- **Article 1AUSh 13** : Il est précisé que l'opération d'ensemble devra respecter les principes énoncés dans l'OAP.

Le tableau ci-après figure les évolutions de règlement expliquées ci-avant.

PLU approuvé le 1er février 2022	*PLU mis en compatibilité*
ARTICLE 1AUSh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
• Les constructions à usage d'habitation, • Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² de surface de plancher. • Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² de surface de plancher et d'être implanté à moins de 10 mètres de la construction d'habitation Sur l'ensemble de la zone, au moins 40% des logements construits sur cette zone doivent être affectés à des logements locatifs sociaux en privilégiant les logements de 2 et 3 pièces. • Les constructions à usage de bureaux • Les constructions à usage commercial et les dépôts et entrepôts qui leur sont nécessaires à condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 300m² • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement. En 1AUSh et 1AUSh2, les planchers des constructions autorisées devront être situés à minima 30 cm au-dessus du terrain naturel et à maxima 70 cm au-dessus du terrain naturel. Le niveau des entrées des parkings souterrains devra se conformer à un niveau de 30 cm à minima au-dessus du terrain naturel. En 1AUSh1, les planchers des constructions autorisées devront être situés à 30 cm au-dessus du terrain naturel ou à maxima à la côte de la voirie d'accès au terrain. En outre, les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'OAP des Sumelles repérées sur le plan de zonage. Aucune opération d'aménagement ou de construction ne devra compromettre l'urbanisation ultérieure des autres secteurs.	• Les constructions à usage d'habitation, • Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à moins de 10 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à moins de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une superficie n'excédant pas 20 m² de surface de plancher. • Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² de surface de plancher et d'être implanté à moins de 10 mètres de la construction d'habitation Sur l'ensemble de la zone, au moins 40% des logements construits sur cette zone doivent être affectés à des logements locatifs sociaux en privilégiant les logements de 2 et 3 pièces. • Les constructions à usage de bureaux ~~• Les constructions à usage commercial et les dépôts et entrepôts qui leur sont nécessaires à condition qu'elles n'excèdent pas une surface de plancher de 300m²~~ • Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement. En 1AUSh et 1AUSh2, les planchers des constructions autorisées devront être situés à minima 30 cm au-dessus du terrain naturel et à maxima 70 cm au-dessus du terrain naturel. Le niveau des entrées des parkings souterrains devra se conformer à un niveau de 30 cm à minima au-dessus du terrain naturel. En 1AUSh1, les planchers des constructions autorisées devront être situés à 30 cm au-dessus du terrain naturel ou à maxima à la côte de la voirie d'accès au terrain. En outre, les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'OAP des Sumelles repérées sur le plan de zonage. Aucune opération d'aménagement ou de construction ne devra compromettre l'urbanisation ultérieure des autres secteurs.
ARTICLE 1AUSh 3 – ACCÈS ET VOIRIE	
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, conformément aux prescriptions	Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les accès sur les voies publiques sont aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, conformément aux prescriptions

du SDIS 84 et du service de la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de circulation. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres Sur la route de la Garance, il ne sera autorisé qu'un seul accès à double sens.	du SDIS 84 et du service de la collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes, en dehors des voies de circulation. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres Sur la route de la Garance, il ne sera autorisé qu'un seul accès à double sens. L'aménagement de la zone devra respecter les principes de desserte figurant dans l'OAP.
ARTICLE 1AUSh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	
Eau potable Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable. **Défense incendie** Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies. **Assainissement** *- Eaux usées :* Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Toute évacuation dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite. *- Eaux pluviales :* La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales. Les aires de stationnements supérieures à 500 m² seront munies des dispositifs réglementaires de traitement, avant rejet dans le réseau public. Le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha de surface imperméabilisée, calculé pour une occurrence centenale. Ce calcul s'effectuera à l'échelle de la totalité de la zone. **Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)** Les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en circuits souterrains. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications. Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.	**Eau potable** Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée par des installations de caractéristiques suffisantes au réseau public d'eau potable. **Défense incendie** Toute construction et installation doit pouvoir être défendue contre les incendies. **Assainissement** *- Eaux usées :* Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Toute évacuation dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite. *- Eaux pluviales :* La gestion des eaux pluviales doit s'opérer grâce à des dispositifs conformes au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales et respecter les principes figurant dans l'OAP. Les aires de stationnements supérieures à 500 m² seront munies des dispositifs réglementaires de traitement, avant rejet dans le réseau public. Le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha de surface imperméabilisée, calculé pour une occurrence centenale. Ce calcul s'effectuera à l'échelle de la totalité de la zone. **Autres réseaux (gaz, électricité, télécommunication, télédistribution)** Les branchements aux lignes de transport d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en circuits souterrains. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications. Les infrastructures d'accueil des réseaux de télécommunication électroniques doivent être prévues de manière suffisamment dimensionnées en nombre et caractéristiques afin de garantir le déploiement des réseaux idoines.

ARTICLE 1AUSh 9 - EMPRISE AU SOL	
En 1AUSh et 1AUSh2, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 65% avec une emprise des constructions d'habitation limitée à 35%. En 1AUSh1, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50% avec une emprise des constructions d'habitation limitée à 30%.	En 1AUSh et 1AUSh2, l'emprise au sol ~~ne pourra pas dépasser 65% avec une emprise~~ des constructions ~~d'habitation~~ est limitée à 35% En 1AUSh1, l'emprise au sol ~~ne pourra pas dépasser 50% avec une emprise~~ des constructions ~~d'habitation~~ est limitée à 30%.
ARTICLE 1AUSh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Cas général : En 1AUSh, la hauteur est fixée à un maximum de 9 mètres à l'égout ou 9,50 mètres à l'arase supérieure de l'acrotère. Dans ce cas, la hauteur au faîtage ne peut excéder de 2,5 mètres les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les édicules techniques en cas de contraintes techniques dûment justifiées. En 1AUSh1, la hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout ou 7,50 mètres à l'arase supérieure de l'acrotère. Dans ce cas, la hauteur au faîtage ne peut excéder 2,5 mètres au-dessus des hauteurs ci-dessus. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les édicules techniques en cas de contraintes techniques dûment justifiées. En 1AUSh2, la hauteur peut atteindre 12,50 mètres au faîtage sur une surface totale maximum de 50% de l'emprise de la construction. Dans ce cas, la façade du dernier étage doit être en retrait de 2,50 mètres minimum de l'aplomb principal de chacune des façades de la construction. Cas particulier : Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur à l'égout ou à l'arase supérieure de l'acrotère est limitée à 4,5 mètres. La hauteur de faîtage ne pourra excéder de 2 mètres les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère, à 4 mètres en recul de cette limite. La hauteur des annexes non accolées ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout.	Cas général : ~~En 1AUSh, la hauteur est fixée à un maximum de 9 mètres à l'égout ou 9,50 mètres à l'arase supérieure de l'acrotère.~~ ~~Dans ce cas, la hauteur au faîtage ne peut excéder de 2,5 mètres les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère.~~ ~~Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les édicules techniques en cas de contraintes techniques dûment justifiées.~~ En 1AUSh et 1AUSh1, la hauteur est fixée à 7 mètres à l'égout ou 7,50 mètres à l'arase supérieure de l'acrotère. Dans ce cas, la hauteur au faîtage ne peut excéder 2,5 mètres au-dessus des hauteurs ci-dessus. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les édicules techniques en cas de contraintes techniques dûment justifiées. ~~En 1AUSh2, la hauteur peut atteindre 12,50 mètres au faîtage sur une surface totale maximum de 50% de l'emprise de la construction.~~ En 1AUSh2, la hauteur est fixée à 9 mètres à l'égout ou 9,50 mètres à l'arase supérieure de l'acrotère. Dans ce cas, la façade du dernier étage doit être en retrait de 2,50 mètres minimum de l'aplomb principal de chacune des façades de la construction. Dans le cas où le premier plancher de la construction est situé entre 30 cm et 70 cm du terrain naturel pour respecter les dispositions de l'article 1AUSh 2, la hauteur sera calculée à partir de cette côte de référence. Cas particulier : Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur à l'égout ou à l'arase supérieure de l'acrotère est limitée à 4,5 mètres. La hauteur de faîtage ne pourra excéder de 2 mètres les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère, à 4 mètres en recul de cette limite. La hauteur des annexes non accolées ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout.
ARTICLE 1AUSh 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES	
Stationnement des véhicules automobiles : Pour tous les types de construction nécessitant au moins trois places de stationnement, à l'exception des équipements publics et des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, la moitié (50%)	Stationnement des véhicules automobiles : Pour tous les types de construction nécessitant au moins trois places de stationnement, à l'exception des équipements publics et des logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, la moitié (50%)

des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction. *Constructions à usage d'habitation* 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement. Pour les logements locatifs sociaux ce nombre est limité à 1 par logement. Dans toute opération d'aménagement ou de construction il devra être prévu un minimum de 30% de places de stationnement supplémentaires (par rapport au nombre de places à créer pour les logements) à destination des visiteurs. *Constructions à usage de bureaux* 1 place de stationnement par tranche de 40 m² entamée de surface de plancher, *Constructions à usage de commerces* 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher, *Équipements publics ou les constructions d'intérêt général* Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. <u>Stationnement des deux-roues :</u> Pour l'habitat, il sera prévu un emplacement fermé égal à 2 m² pour 100 m² de surface de plancher entamée. Pour les constructions de bureaux, de commerces et d'équipements, il sera prévu un emplacement égal à 2 m² pour 100 m² de surface de plancher entamée. Les places de stationnement pour vélos devront représenter, au minimum, 50% du total des places de stationnement des deux roues.	des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou incorporées à la construction. Cependant, en cas d'impossibilité technique, elles pourront être aménagées en aérien. *Constructions à usage d'habitation* 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher avec un minimum ~~maximum~~ de 2 places par logement. Pour les logements locatifs sociaux ce nombre est limité à 1 par logement. Dans toute opération d'aménagement ou de construction il devra être prévu un minimum de 30% de places de stationnement supplémentaires (par rapport au nombre de places à créer pour les logements) à destination des visiteurs. *Constructions à usage de bureaux* 1 place de stationnement par tranche de 40 m² entamée de surface de plancher, *Constructions à usage de commerces* 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher, *Équipements publics ou les constructions d'intérêt général* Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. <u>Stationnement des deux-roues :</u> En 1AUSh et 1AUSh2, pour l'habitat, il sera prévu un emplacement fermé égal à 2 m² pour 100 m² de surface de plancher entamée. Pour les constructions de bureaux, de commerces et d'équipements, il sera prévu un emplacement égal à 2 m² pour 100 m² de surface de plancher entamée. Les places de stationnement pour vélos devront représenter, au minimum, 50% du total des places de stationnement des deux roues.
ARTICLE 1AUSh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Les espaces verts devront être entretenus et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essence locale et devront couvrir au moins 20% de la superficie du projet d'ensemble. Les essences non allergisantes seront privilégiées. Les emprises totales imperméabilisées sont limitées à 55% sur l'ensemble de la zone. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 3 places de stationnement extérieures. Les plantations existantes doivent être maintenues. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes, d'essences végétales locales adaptées à la nature du sol.	Les espaces verts devront être entretenus et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essence locale et devront couvrir au moins 20% de la superficie du projet d'ensemble. Les essences non allergisantes seront privilégiées. Les emprises totales imperméabilisées sont limitées à 55% sur l'ensemble de la zone. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 3 places de stationnement extérieures. Les plantations existantes doivent être maintenues. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes, d'essences végétales locales adaptées à la nature du sol.

Tout espace libre de 6 mètres ou plus de large devant les façades, orientées Sud ou Ouest, d'une construction d'habitation doit être planté d'arbres de haute tige à feuilles caduques avec des espacements de 8 mètres maximum.	Tout espace libre de 6 mètres ou plus de large devant les façades, orientées Sud ou Ouest, d'une construction d'habitation doit être planté d'arbres de haute tige à feuilles caduques avec des espacements de 8 mètres maximum. L'opération d'ensemble devra respecter les principes énoncés dans l'OAP.

3.3. Orientation d'aménagement et de Programmation

La présente Mise en Compatibilité vise à :

- **Adapter les principes énoncés dans l'OAP des Sumelles par rapport aux ajustements du projet d'ensemble ;**

- **Corriger, mettre à jour et /ou simplifier certains paragraphes dans le corps du texte, sans modifier les objectifs et orientations de l'OAP initiale.**

Les principales évolutions portent sur le principe d'implantation des équipements et secteurs résidentiels et la gestion hydraulique.

OAP PLU révisé approuvé le 01/02/22 (issue de la DUP de 2019)

CONSTRUCTIBILITÉ

	Typologie		Hauteurs projetés	Surface au sol (m2)	SDP lgt (m2)	nb lgt
Îlot A	Habitat Intermédiaire	AL	R+ 2	660	**1 584**	**21**
		AL	R+ 1	534	**854**	**11**
	Maisons Plurifamiliales	AL	R+ 2	210	**504**	**7**
		AL	R+ 1	230	**368**	**5**
	TOTAL par îlot			1 634	**3 310**	**44**
Îlot B	Habitat Collectif	AL	partiel R+ 1,5	230	**460**	**6**
	Habitat Intermédiaire	AL	R+ 1	290	**464**	**6**
	Maisons Plurifamiliales	LLS	R+ 2	312	**749**	**11**
	Maisons Indiv. en bande	AL	R+ 1	260	**416**	**6**
	Maisons Indiv. en bande	LLS	R+ 1	365	**584**	**7**
	TOTAL par îlot			1 457	**2 673**	**36**
Îlot C	**345** m2 lot moyen		13 Terrains à bâtir			**13**
Îlot D	Habitat Collectif	AL	R+ 2	556	**1 334**	**18**
		AM	R+ 2	278	**667**	**9**
	Habitat Intermédiaire	AL	R+ 1	715	**1 144**	**14**
		AM	R+ 1	286	**458**	**6**
	TOTAL par îlot			1 835	**3 603**	**48**
Îlot E	**360** m2 lot moyen		4 Terrains à bâtir			**4**
Îlot F	Etablist intergénérationnel	LLS	R+ 2 et 3 part.	1 610	**5 700**	**80**
	Maisons Indiv. bande	LLS ou AM	R+ 1	500	**800**	**10**
	TOTAL par îlot			2 110	**6 500**	**90**
Îlot G	**325** m2 lot moyen		14 Terrains à bâtir			**14**
Îlot H	**363** m2 lot moyen		9 Terrains à bâtir			**9**
TOTAL			**40**	**7 036**	**16 086**	**257**

Répartition du programme au sein des îlots (OAP DUP 2019)

NB : le tableau de répartition présent dans l'OAP créée par la DUP de 2019 prévoit la création de 16 086 m² de surface de plancher. Cette surface n'intègre pas la constructibilité des lots à bâtir ni le groupe scolaire.
La constructibilité des lots à bâtir est estimée à près de 5 900 m² sdp, soit près de 22 000 m² sdp au total.

OAP mise en compatibilité

	Typologie	Hauteur	Emprise au sol	SDP	Nb logts
Ilot A	Lots à bâtir / maisons individuelles	Lot moyen : 430 m² (~130 m² ES / ~200 m² SDP)			**7**
Ilot B	Lots à bâtir / maisons individuelles	Lot moyen : 370 m² (~110 m² ES / ~175 m² SDP)			**12**
Ilot C	Lots à bâtir / maisons individuelles	Lot moyen : 370 m² (~110 m² ES / ~175 m² SDP)			**13**
Ilot D	Habitat petits collectifs / Accession libre	R+1	2 000 m²	3 650 m²	40
	Habitat collectif / Accession Maitrisée				8
	Sous-total D		**2 000 m²**	**3 650 m²**	**48**
Equipement public	CLSH 150 enfants Crèche 50 berceaux				
Ilot E	Lots à bâtir / maisons individuelles	Lot moyen : 370 m² (~110 m² ES / ~175 m² SDP)			**2**
Ilot F	Etablissement intergénérationnel / LLS (dont 6 logements handitoits)	R+2 R+1	1 610 m² 500 m²	4 300 m² 800 m²	**80**
			2 110 m²	**5 100 m²**	
Ilot G	Lots à bâtir / maisons individuelles	Lot moyen : 360 m² (~110 m² ES / ~175 m² SDP)			**7**
Ilot H	Lots à bâtir / maisons individuelles	Lot moyen : 365 m² (~110 m² ES / ~175 m² SDP)			**9**
Ilot I	Equipement d'intérêt collectif (ou logements en accession sociale)	R + 1	**650 m²**	520 m²	-
	Habitat collectif / LLS			520 m²	7
	Sous-total I			**1 040 m²**	**7**
TOTAL			**~10 400 m²** *(hors équipement public)*	**~19 000 m²**	**185**

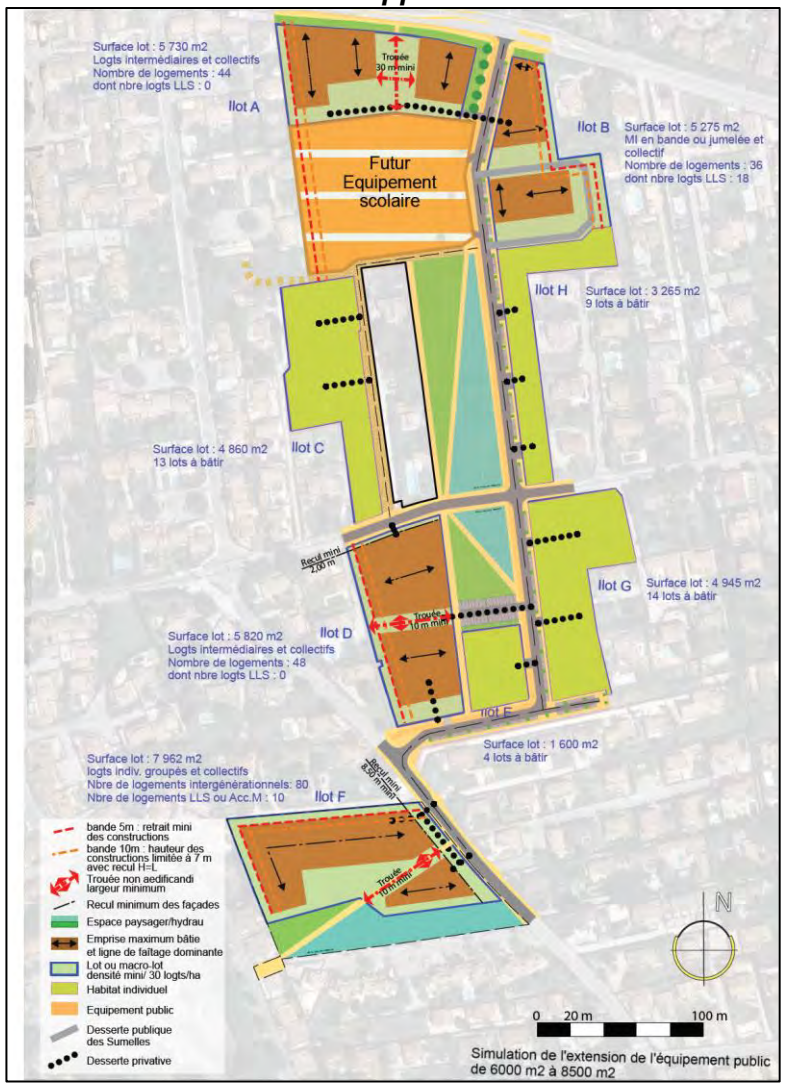
Répartition du programme au sein des îlots (OAP mise en compatibilité)

NB n°1 : La surface de plancher a été estimée sur la base d'un ratio de 0,8 (pour les lots à bâtir) et 0,9 (pour les logements collectifs) par rapport à l'emprise au sol afin de prendre en compte l'épaisseur des murs, les espaces de circulation, …

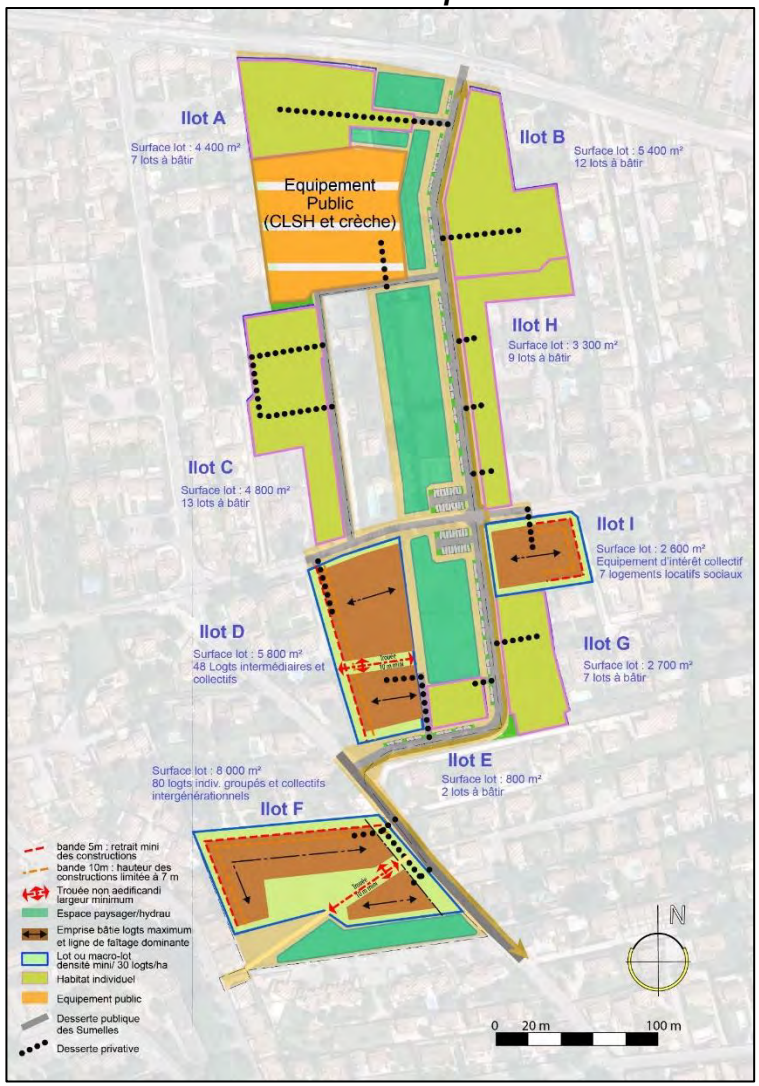
NB n°2 : Le tableau de répartition mis en compatibilité a réévalué la surface de plancher estimative développée du projet. Cette surface intègre la constructibilité des lots à bâtir mais ne prend pas en compte la surface de l'équipement public comprenant un CLSH et une crèche.

Les schémas de principe de l'OAP sont adaptés pour correspondre au projet ajusté.

OAP PLU révisé approuvé le 01/02/22



OAP mise en compatibilité



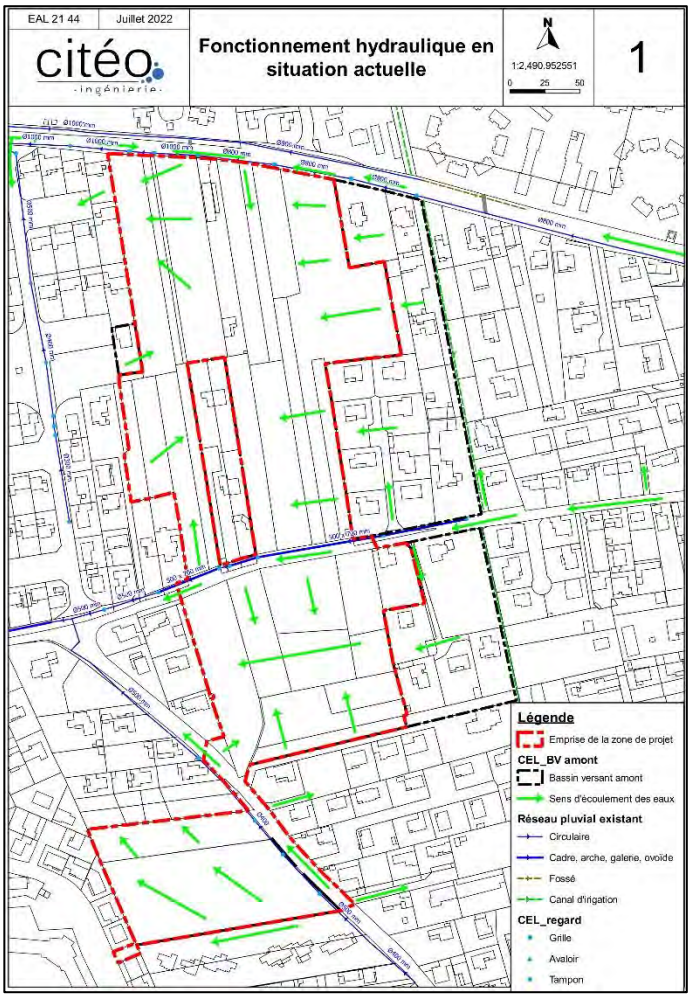
Concernant la gestion hydraulique, une actualisation de l'étude hydraulique a été réalisée en 2021 / 2022 les cabinets RXingenierie et CITEO pour optimiser la gestion des eaux pluviales du projet et améliorer la situation hydraulique du quartier en prenant en compte les eaux pluviales provenant des bassins versants localisés en amont.

Il ressort de l'étude que :

***1/** « La zone de projet, divisée en trois sous-bassins versants (Nord, central et Sud), ne présente pas d'exutoire gravitaire actuel. Les eaux de ruissellement générées sur la zone de projet et éventuellement reçues des terrains amont sont dirigées vers des points bas situés en limite ouest/nord-ouest de ces sous-bassins versants, constituant des cuvettes hydrographiques.*

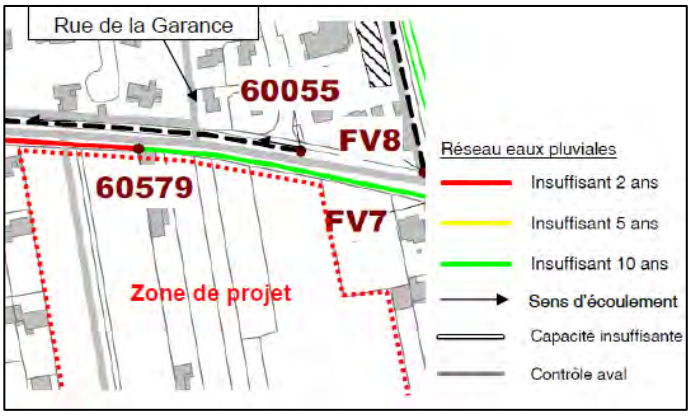
Dans les parties Nord et Sud de la zone de projet, les eaux de ruissellement provenant des voiries de la rue de la Garance et de la rue Jean Bouin sont collectées par un réseau pluvial et évacuées hors de l'emprise de la zone de projet pour les occurrences de pluie fréquentes.

De même, les eaux de ruissellement de la voirie de la rue Léo Lagrange s'écoulent le long de celle-ci sans pénétrer sur les espaces aménagés de la zone de projet pour les petites pluies fréquentes.



La branche de réseau pluvial présente sous la rue de la Garance, au nord de la zone de projet, draine un bassin versant de près de 51 ha.

Selon le diagnostic du réseau pluvial établi en 2007 par la communauté d'agglomération du Grand Avignon, cette branche serait insuffisante par contrôle aval pour des évènements d'occurrence 10 ans dans la partie Nord-Est de la zone de projet et 2 ans dans la partie Nord-Ouest.



Extrait du diagnostic capacitaire des réseaux pluviaux de Morières-les-Avignon (Déc. 2007)

Or, en cas de saturation du réseau, les eaux surversent sur la voirie et ruissellent en partie en direction de la zone de projet, celle-ci faisant office de zone de stockage sans exutoire.

2/ *La superficie totale de la zone de projet est de 7 ha environ avec un taux d'imperméabilisation en situation projet évalué à 56 % environ.*

La superficie totale de la zone de projet ajoutée des bassins versants amont topographiques interceptés est de 10,1 ha environ avec un taux d'imperméabilisation en situation projet évalué à 52 %.

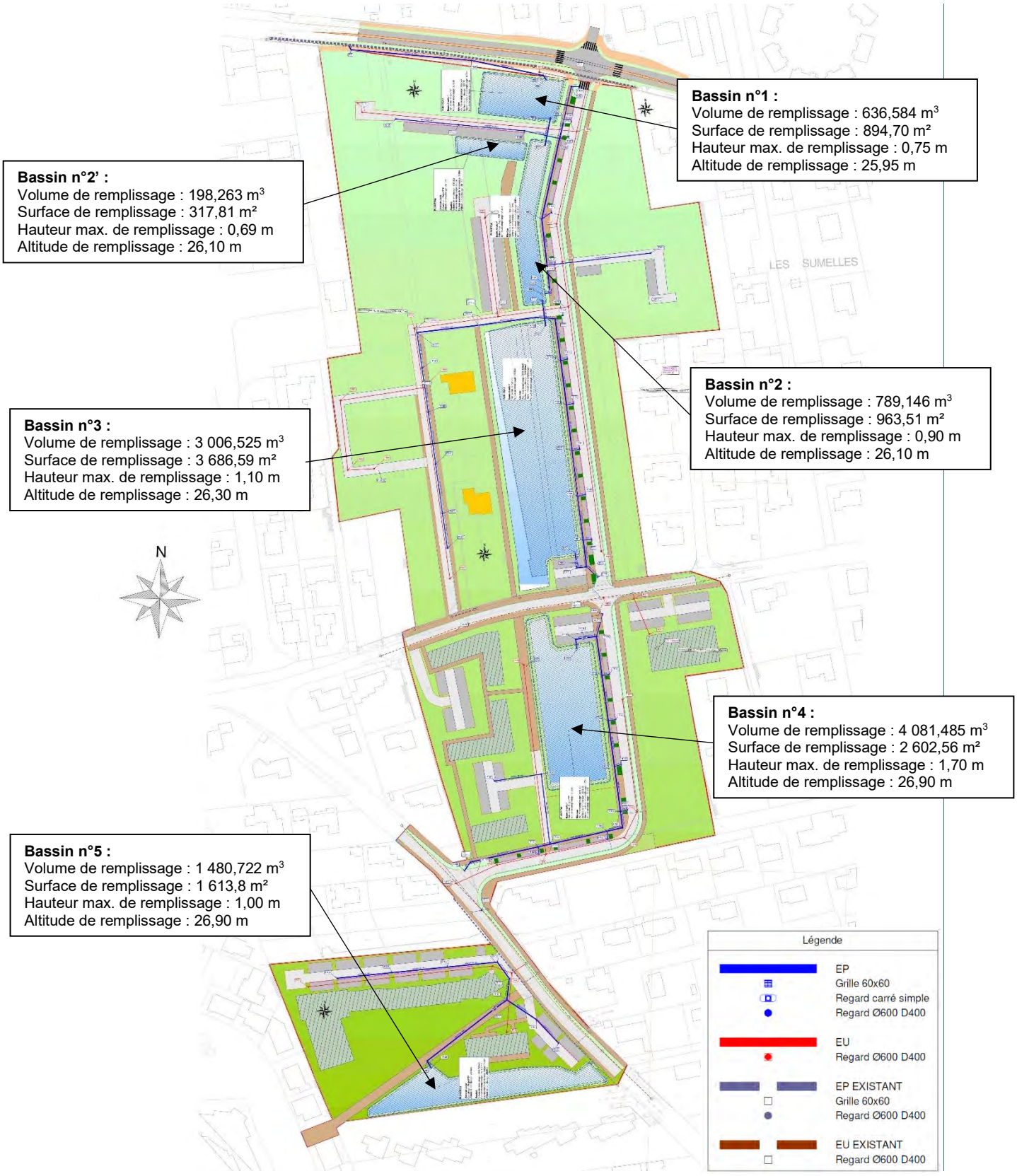
	Zone de projet (7.0 ha)	Zone de projet + BV amont (10.0 ha)
Dimensionnement selon les règles du zonage pluvial (60 L/m² imperméabilisé)	2 500 m³ (1)	2 500 m³ (1)
Dimensionnement selon les règles de la MISE (protection 100 ans)	6 650 m³ (2)	9 150 m³ (3)

(1) protection 5 ans avant surverse
(2) soit un ratio d'environ 165 L/m² imperméabilisé sur la zone de projet
(3) soit un ratio d'environ 240 L/m² imperméabilisé sur la zone de projet

Estimation du volume de rétention nécessaire

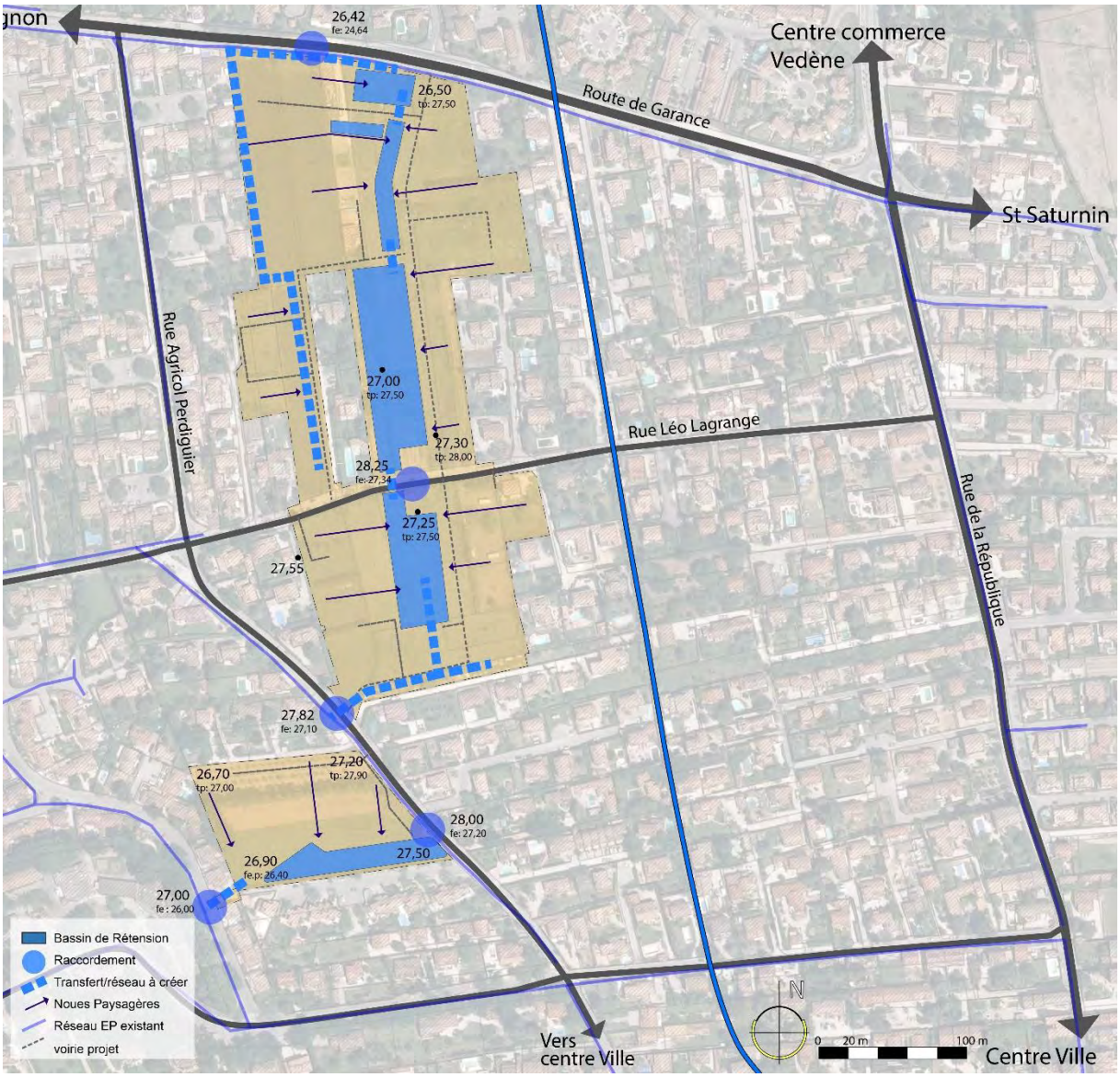
Compte tenu de la quasi impossibilité de dévier les apports amont, la mise en place d'un volume de 9 150 m³ est nécessaire à minima (sans considérer d'éventuels débordements vers la zone de projet des eaux débordées des réseaux pluviaux des voiries longeant la zone de projet (rue Jean Bouin, rue Léo Lagrange, ….)). Ce volume a été réévalué légèrement à la hausse par rapport au projet de 2017. »

3/ Sur la base de l'actualisation de cette étude, le BET RxIngenierie a déterminé le calibrage et l'implantation de 5 bassins de rétention (illustration ci-après).



Etude des infrastructures VRD Quartier des Sumelles – Réseaux gravitaires – RX Ingenierie – 04/08/2022

Dans ce contexte, le schéma de l'OAP relatif à la gestion hydraulique du quartier est modifié pour prendre en compte la création de 5 bassins de rétention, dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale.



Les bassins de rétention seront aménagés à ciel ouvert et permettront d'accueillir plusieurs usages :

- Fonctions de rétention,
- Coulée verte avec cheminements doux et espaces verts (noues / aménagements paysagers, parc, …),
- Activités de détente (aire de jeux, …).

3.4. Emplacements Réservés

L'emplacement réservé n°28 pour la création d'un équipement public scolaire a été supprimé par la révision générale du PLU approuvée le 1er février 2022.

Dans ces conditions, la pièce n°4 de la Mise en Compatibilité de 2019 est modifiée en ce sens, étant entendu que l'EPF maîtrise l'ensemble du foncier.

4. Incidences du projet sur l'environnement urbain et paysager

4.1. Incidences du projet sur les composantes urbaines

La présente partie a pour principal objectif d'évaluer quelles sont les incidences du projet sur son environnement urbain et paysager.

4.1.1. Densité et occupation du sol

Le site du projet se situe au sein du tissu urbain du quartier des Sumelles, sur un terrain plat, anciennement agricole et aujourd'hui majoritairement en friche. Il est aujourd'hui entièrement cerné par des espaces urbanisés, composés d'un tissu pavillonnaire diffus et assez dense, mais dont la densité reste d'environ 15 logements à l'hectare.

Le projet propose une grande diversité d'habitat. Pour l'habitat social, des petits collectifs (de R+1 à R+2) apportent une forte densité avec des espaces extérieurs généreux. L'habitat libre et à prix maîtrisé se répartit en petits collectifs et logements individuels.

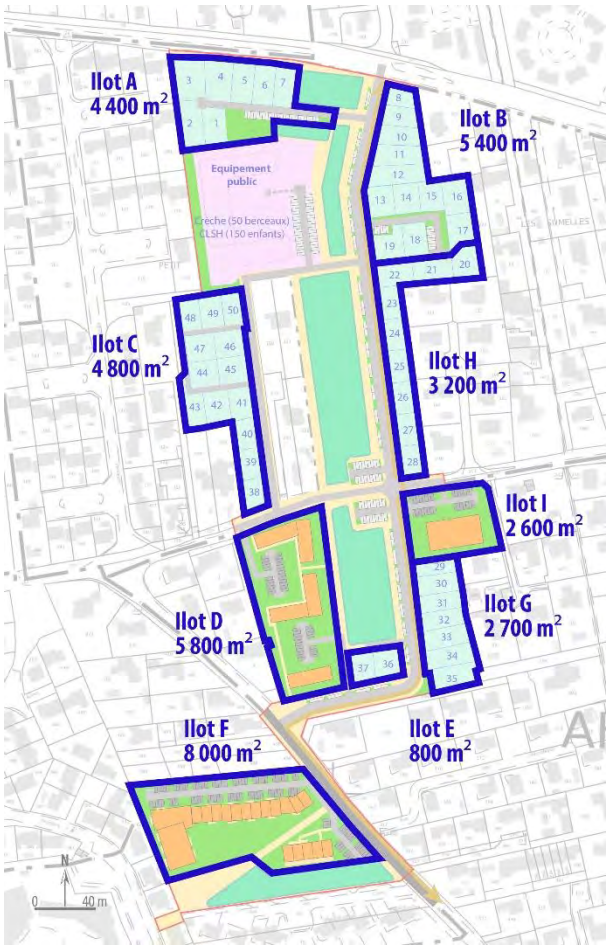
Le projet développe environ 185 logements sur ~4,5 hectares si l'on considère que 2,8 hectares sont dédiés aux espaces publics (dont près d'un hectare de parc / bassin), équipement public et VRD.

La densité se situe environ à 42 logements à l'hectare dans ces conditions.

L'impact sur la consommation du territoire (espaces agricoles en friche) reste donc très limité.

A l'échelle du périmètre de projet, la densité globale s'élève à près de 26 logements / hectare.

La mixité sociale est largement atteinte avec, à minima, 40% de logements locatifs sociaux. Elle est accompagnée d'une grande mixité urbaine aussi bien par les typologies d'habitat proposées que par le programme d'ensemble avec un parc public et un équipement public regroupant une crèche et un centre de loisirs sans hébergement.



Typologies	Nb logements	Ilots	Surfaces	Densités réelles
Habitat individuel	50	A, B, C, H, G et E	2,14 ha (48%)	23 log / ha
Habitat collectif	135	D, I et F	1,64 ha (37%)	82 log / ha
Equipement	-	-	0,65 ha (15%)	-
Total	185	-	4,43 ha (100%)	42 log / ha

4.1.2. Orientation des constructions et perception dans le tissu urbain existant

Composé de plusieurs îlots desservis par des voies communales, le projet est assez peu perceptible depuis les voies communales existantes.

L'évolution du projet visait notamment à réduire l'impact visuel des constructions le long de la route de la Garance.

L'implantation des constructions a consisté à répondre à deux objectifs principaux, d'une part à favoriser l'apport énergétique solaire sur les façades en préférant une orientation Nord-Sud et, d'autre part, à préserver un rythme entre espaces ouverts et façades bâties afin de maintenir le rapport existant dans le quartier entre plein et vide.

L'OAP figure notamment un principe de « trouée » au sein des îlots devant accueillir de l'habitat collectif pour rythmer les façades et éviter l'effet massif des bâtiments.

Ainsi, le projet se développant plutôt dans la profondeur des îlots sur un axe Nord-Sud, les façades sur les rues principales restent très verdoyantes laissant de grandes ouvertures visuelles sur le grand paysage notamment vers le Nord et l'Est.

A l'intérieur du nouveau quartier des Sumelles, le parc paysager servant aussi de bassin de rétention, sera l'élément dominant autour duquel s'organiseront les constructions et sur lequel pourront s'ouvrir agréablement les façades des habitations.

4.1.3. Nuisances sonores sur l'environnement

Les nouvelles voies sont installées au centre de l'opération, elles ont ainsi un impact très réduit sur les constructions qui se trouvent en périphérie des limites de l'opération. Leur gabarit et leur tracé ont été conçus de façon à ne pas susciter des raccourcis (schunt) et un afflux important de circulation.

Le rythme de fonctionnement de l'équipement public déterminera quelques moments de flux dans la journée. En contrepartie, le projet a privilégié :

- un maillage des cheminements piétonniers qui convergent vers le futur équipement public,
- la desserte à terme par le bus dont l'itinéraire passe actuellement par l'avenue Agricol Perdiguier plus à l'Ouest et revient sur la route de la Garance,
- une aire de stationnement pour le personnel et les usagers est prévue sur la parcelle de l'équipement public pour limiter le risque de blocage de la voie interne du nouveau quartier.

Globalement le projet n'est pas de nature à avoir un impact important vis-à-vis des nuisances sonores.

Concernant les nuisances internes à l'opération, deux éléments sont conçus pour réduire la vitesse de circulation et donc les nuisances sonores :

- des carrefours avec des petits ronds-points avec « cédez le passage »,
- des dos d'âne recoupant les tronçons de voirie droite tous les 50 m maximum.

En grande majorité, il convient de noter que nombre d'habitations ne donnent pas directement sur les voies mais sur des espaces verts, ou sur le parc central, ou sur le bassin de rétention au Sud.

4.1.4. Raccordement des eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, et conformément à la réglementation en vigueur déterminée par la MISE, le principe de compensation des surfaces imperméabilisées a été pris en compte, il sera réalisé à la fois :

- par des structures de rétention, afin de stocker les eaux pluviales avant rejet avec un débit de fuite mesuré et maîtrisé vers les réseaux publics. Les structures de rétention sont conçues en surface. Elles seront travaillées de façon à permettre des usages publics. Globalement les bassins sont limités à une profondeur maximale de 90 cm. Un premier niveau sera établi entre le TN et -40 cm et un second niveau, conçu avec des garde-corps bois ajourés entre -40 et -90 cm par rapport au TN (Terrain Naturel).
- par un ensemble de prescriptions réglementaires visant à limiter l'imperméabilisation des sols ainsi qu'à assurer la protection des constructions en cas de remontée des eaux de la nappe souterraine, notamment en imposant des vides sanitaires et une transparence hydraulique pour 50% des emprises construites et un retrait de toute construction sur une bande de 5m sur toute la limite de l'assiette de la DUP des Sumelles.

Ainsi, l'ensemble de ces mesures vise à assurer la préservation et la non-dégradation des sols, mais aussi à améliorer la gestion publique des eaux de ruissellement afin de réaliser un projet de développement urbain, réduisant très fortement la consommation du territoire au regard de la forme urbaine issue des quarante dernières années.

4.2. Incidences du projet sur les composantes paysagères

4.2.1. La perception du Grand Paysage

Le grand paysage est faiblement perceptible depuis le site de l'opération des Sumelles. La végétation et l'étroitesse des espaces publics actuels ne permettent pas de voir ces deux éléments culminants, à part de rares points de vue fugaces.
Les grands éléments du patrimoine qui pourraient participer à l'identité du projet et marquer le site sont les coteaux du plateau de Gadagne à l'Est, le Mont Ventoux au Nord ainsi que le clocher de l'Eglise St André qui domine le village de Morières.
Le projet est structuré par de grands espaces publics ouverts qui permettront des dégagements suffisants pour retrouver une co-visibilité avec les points majeurs du paysage.

4.2.2. Le paysage dans le quartier futur des Sumelles

Le site des Sumelles est une dent creuse au milieu d'un tissu pavillonnaire. Il s'inscrit actuellement dans un "corridor" non construit, caractérisé par des champs en friche et quelques haies de cyprès, bordé à l'Est et à l'Ouest par des maisons individuelles ou bien des murs de clôture parfois de plus de 2 m de haut.

Les façades du site sur les voies principales de desserte sont actuellement "fermées" par des haies de cyprès. A l'image de l'ensemble du quartier, le rapport entre l'espace public et les façades aux abords des voies définit un paysage très routier avec peu de perspectives transversales.

Le projet prévoit de grandes perspectives Nord-Sud structurant une continuité urbaine à travers le quartier. Le parc et les cheminements soutiendront cet axe et créeront un appel fort assurant de meilleures liaisons urbaines entre le centre du village au Sud et l'espace Folard et les commerces au Nord.
Les lots à bâtir programmés sur les franges Est et Ouest du site permettront de préserver quelques haies de cyprès.

Plus globalement, il est prévu une centaine d'arbres de haute tige à feuilles caduques et de nombreux massifs de plantations arbustives pour accompagner les principales voies de desserte et protéger les parkings publics de la chaleur d'été.

Le parc à proximité de l'équipement public définira un ensemble urbain de qualité profitant à l'ensemble du quartier au-delà des limites de l'opération des Sumelles.

Entre ces deux équipements publics, un cheminement piétonnier assurera un accès doux entre le projet et le reste du quartier.

Au Sud de l'opération, le cheminement public arboré constituera un lien privilégié entre les deux parties de cet îlot et renforcera aussi la liaison vers l'école M. Pagnol à l'Ouest.

Dans l'ensemble, le projet des Sumelles apportera au quartier une véritable respiration urbaine, verdoyante et ouverte. Certains éléments du grand paysage, imperceptibles aujourd'hui enrichiront la qualité des espaces publics et dévoileront la proximité du site avec le centre du village de Morières.

L'impact paysager du projet apparaît très positif à la fois par la forme urbaine qui sera composée de typologies d'habitat variées, de larges espaces publics qui participeront aux déplacements doux et aux échanges entre les habitants. Les éléments urbains du projet reflètent plus globalement les atouts nécessaires d'un quartier durable à forte mixité sociale.

Annexe : Décision MRAE n° CU-2022-3271 du 14/12/2022

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

Décision n° CU-2022-3271

de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

après examen au cas par cas sur la

mise en compatibilité modificative du plan local d'urbanisme de Morières-Lès-Avignon (84) liée à la déclaration d'utilité publique ayant pour objectif d'ajuster le projet d'aménagement des Sumelles

N°saisine CU-2022-3271
N°MRAe 2022KPACA123

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu les arrêtés de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Monsieur Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Monsieur Jean-Michel Palette, Monsieur Jean-François Desbouis membres permanents de l'IGEDD et Mme Sandrine Arbizzi, chargée de mission de l'IGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2022-3271, relative à la mise en compatibilité modificative du plan local d'urbanisme de Morières-Lès-Avigon (84) liée à la déclaration d'utilité publique ayant pour objectif d'ajuster le projet d'aménagement des Sumelles déposée par la Préfecture de Vaucluse, reçue le 03/10/2022 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 26/10/2022;

Vu la décision du Préfet de Région n°AE-F09322P0284 du 26/10/2022 de non soumission à étude d'impact ;

Considérant que la commune de Morières-lès-Avignon, d'une superficie de 10 km², compte 8 786 habitants (recensement 2019) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 1er février 2022 ;

Considérant que la mise en compatibilité du PLU de Morières-Lès-Avigon liée à la déclaration d'utilité publique (DUP) ayant pour objectif de réaliser une opération urbaine sur environ 7 ha du secteur de Sumelles a déjà fait l'objet d'une décision n° MRAe 2017DKPACA55[1] au cas par cas en date du 10 juillet 2017 et n'a pas été soumise à évaluation environnementale ;

Considérant que la mise en compatibilité modificative du PLU, sur la base de la DUP de 2019, a pour objet d'ajuster le programme aux besoins de la population en réduisant la densité urbaine du secteur et en améliorant la gestion hydraulique de l'ensemble du quartier ;

Considérant que la mise en compatibilité modificative du PLU a pour objectif de :

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpark_mrae_cu-2017-93-84-12.pdf

- réduire le nombre total de logements à 185 au lieu de 257 prévus initialement dans la DUP de 2019[2] ;
- relocaliser le groupe scolaire au sud du territoire communal, compte-tenu de son urbanisation récente et le déplacement du « *centre de gravité de la commune* » ;
- implanter un équipement public comprenant un centre de loisirs sans hébergement (150 enfants) et une crèche (50 berceaux) à la place d'un groupe scolaire initialement prévu ;
- installer une structure d'accueil de jour « *France Alzheimer* » et des logements « *HandiToit* » pour compléter l'offre des services intergénérationnels sur le territoire de la commune ;
- recalibrer les ouvrages de rétention pour améliorer la situation hydraulique de l'ensemble du quartier en prenant en compte les eaux pluviales provenant des bassins versants localisés en amont, compte tenu de l'étude complémentaire sur la gestion hydraulique[3] ;

Considérant que les principaux ajustements de l'OAP des Sumelles portent sur :

- le changement de la typologie d'habitat dans les îlots A et B par la création de 19 lots à bâtir à la place de 80 logements collectifs afin de réduire l'impact visuel du projet depuis la route de la Garance au Nord ;
- la réduction de l'emprise de l'équipement public (centre de loisirs et une crèche) de 8 500 m² à 6 500 m²afin d'affirmer la coulée verte Nord / Sud qui s'inscrit également dans la gestion hydraulique du quartier;
- la limitation des hauteurs des bâtiments[4] à R+1 et R+2 dans les îlots D et F pour améliorer l'intégration des constructions au sein du quartier résidentiel ;
- la création d'un îlot I ayant pour vocation l'accueil de la structure d'accueil de jour « France Alzheimer » (environ sur 520 m²) et des logements sociaux ;

Considérant que les principales évolutions du règlement graphique et écrit consistent à :

- réorganiser les emplacements et les surfaces des sous-secteurs à urbaniser 1AUSh[5] et 1AUSh1[6] de l'OAP des Sumelles pour tenir compte des ajustements sus-cités de l'OAP des Sumelles ;
- modifier et compléter la rédaction du règlement du secteur 1AUSh et ses sous-secteurs pour permettre la réalisation des aménagements prévus par l'OAP des Sumelles ;

Considérant que le territoire de la commune n'est inscrit dans aucun périmètre de protection Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant que le secteur de projet se situe « *au sein d'une enclave urbaine* » ;

Considérant que le projet est soumis à déclaration au titre des rubriques 2.1.1.0 et 2.1.5.0 de la nomenclature de l'article R214-1 du code de l'environnement ;

Considérant que selon le dossier, les ajustements apportés aux pièces du PLU ne remettent pas en cause les objectifs fondateurs de la DUP MEC de 2019, notamment l'implantation d'un équipement public comprenant un centre de loisirs sans hébergement et une crèche en lieu et place d'un groupe scolaire initialement prévu ;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la mise en compatibilité

2 Dont 50 terrains à bâtir au lieu de 40 prévus initialement dans la DUP de 2019, réduisant ainsi la densité globale à près de 26 logements/ha.
3 réalisée par les cabinets RXingenierie et CITEO en 2021 et 2022
4 Concernent seulement les petits collectifs et la structure intergénérationnelle
5 secteurs denses, plus de 50 logts/ha à forte mixité urbaine et sociale de l'opération d'ensemble du quartier des Sumelles
6 secteurs de l'opération d'ensemble du quartier des Sumelles dédiés à un habitat peu dense d'environ 15 logts/ha

modificative du plan local d'urbanisme de Morières-Lès-Avigon (84) liée à la déclaration d'utilité publique ayant pour objectif d'ajuster le projet d'aménagement des Sumelles n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de mise en compatibilité modificative du plan local d'urbanisme de Morières-Lès-Avigon (84) liée à la déclaration d'utilité publique ayant pour objectif d'ajuster le projet d'aménagement des Sumelles n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité modificative du plan local d'urbanisme de Morières-Lès-Avigon (84) liée à la déclaration d'utilité publique ayant pour objectif d'ajuster le projet d'aménagement des Sumelles est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera mise en ligne sur le site de la MRAe.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 14 décembre 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70 248

13 331 Marseille Cedex 3

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.