PRÉFET
DE VAUCLUSE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires de Vaucluse

COURRIER "ARRIVÉE"
06 OCT. 2026
MAIRIE DU PONTET

Service politiques d'aménagement et d'habitat
Affaire suivie par : Mathieu EQUOY
Tél. 04 88 17 87 99
mathieu.equoy@vaucluse.gouv.fr

Avignon, le 01 OCT. 2026

Le préfet de Vaucluse

à

Monsieur le maire LE PONTET

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – LE PONTET

Par courrier du 27 juillet 2026, vous m'avez notifié le projet de modification n°1 de la commune de Le Pontet.

Ce projet vise l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur gare, la suppression d'un emplacement réservé, et diverses adaptations des règlements graphique et écrit.

Cette procédure attire différentes remarques :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUE concerne une superficie de 3,2 ha sur un site dégradé au sein d'une zone anthropisée. Au regard de la localisation et de la qualité du site, il est cohérent de privilégier le développement sur ce type de friche. Vous justifiez cette évolution par le manque de disponibilités foncières.

  Toutefois, j'attire votre attention sur le nombre important d'espaces encore mobilisables en zone U sur votre territoire. Sur ce sujet, il s'avère nécessaire de mettre en compatibilité votre document d'urbanisme avec le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon,

afin d'inscrire votre territoire dans une trajectoire de sobriété foncière pour laquelle la commune de Le Pontet présente un retard important, considérant que les objectifs à horizon 2030 sont déjà dépassés.

Par ailleurs, cette ouverture à l'urbanisation vise un développement industriel. Or, le projet de règlement associé à la zone UE ne cadre pas le développement économique en faveur de l'industrie, comme le prévoit d'ailleurs le SCOT.

Enfin, bien que la zone 2AUE évoluerait directement en zone UE, la réalisation d'une OAP pourrait s'avérer pertinente afin de cadrer au mieux l'aménagement du site.

- concernant le secteur gare, vous souhaitez cadrer le projet dont le périmètre d'attente est arrivé à échéance, au travers de la mise en place d'une OAP.
L'aménagement de ce secteur classé Uba de plus de 5 ha est un enjeu fort pour la commune. Il est de nature à couvrir une grande partie des besoins de la décennie à venir. Aussi, il aurait été pertinent de réduire, voire retirer ce secteur, dans l'attente d'une réflexion sur une trajectoire de sobriété foncière et ce, d'autant que la commune souhaite conditionner l'aménagement du site à la réouverture de la gare, ce qui n'est pas possible réglementairement.

  Dans une autre mesure, l'OAP n'assure pas un réel cadrage de l'opération. La rédaction envisagée permet en effet une diversité très importante de projets. C'est pourquoi, l'orientation d'aménagement et de programmation pourrait mieux cadrer le projet en termes d'architecture, de desserte, ... Par exemple, l'OAP ne précise pas l'articulation du projet avec la partie sud (bâtiments existants, végétation, etc) et avec la gendarmerie.

  A titre de rappel, les parcelles 42,46,49,69,70,71,et 72 se situent dans le périmètre de protection de la tribune de l'hippodrome du Domaine de Roberty, protégée au titre des monuments historiques par arrêté du 5 avril 1993. L'OAP est bordée à l'Est par le site classé du Domaine de Roberty (arrêté du 7 juillet 1976).
  Tous les travaux et aménagements sur ce secteur devront donc faire l'objet d'une demande d'autorisation soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

- en zone 2AU, l'extension des constructions existantes est à revoir.

  Le Château de l'Olivier est identifié dans le PLU comme un élément du patrimoine bâti au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme (B9). À ce titre, le dossier doit préciser dans quelle mesure, l'extension autorisée assurera la prise en compte de la qualité du site. Or, la rédaction actuelle est trop imprécise puisqu'il est simplement mentionné d'autoriser une extension à destination d'activité économique « dans le respect des caractéristiques architecturales ».

  Concernant le restaurant, la surface existante n'est pas mentionnée. Or, il semble que celle-ci soit très inférieure aux 600 m^2 d'extensions autorisées. Aussi, il ne s'agit pas d'une extension. En ce sens, il est demandé de limiter l'extension au maximum, à moins de 50 % de la surface plancher existante.

- l'intégration du PPRI Rhône est correctement intégrée dans le règlement graphique et écrit du PLU.
  En outre la procédure pourrait être l'occasion d'actualiser le PLU concernant le risque retrait gonflement d'argile. En effet, un nouveau PAC vous a été transmis au mois de juillet. Contrairement à ce qui est indiqué dans les dispositions générales du règlement (article 13), la commune est désormais concernée par un aléa moyen et non plus faible.

Les autres points n'attirent pas de remarque de ma part.

Vous trouverez en annexe, l'avis complet formulé par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Vaucluse qui a été en partie repris ci-dessus.

En conclusion, j'émets un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessous, et notamment :

-l'engagement d'une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon, concernant notamment la trajectoire de sobriété foncière,
-l'évolution du règlement de la zone UE pour préciser la vocation industrielle du site,
-la reprise de l'OAP sur le secteur gare afin d'en améliorer le périmètre et le contenu, voire le retrait de cette zone urbaine,
-la **limitation des extensions permises à 50 % de l'existant en zone 2AU,**
-l'engagement d'une réflexion pour préciser les possibilités de développement du château de l'Olivier,
-l'intégration du nouveau PAC retrait gonflement d'argile récemment communiqué.

Le Préfet,

Thierry SUQUET

Annexe 1

Avis formulé par l'UDAP
Modification n°1 du PLU – LE PONTET

L'OAP du quartier de la gare

Les parcelles 42,46,49,69,70,71,et 72 se situent dans le périmètre de protection de la tribune de l'hippodrome du Domaine de Roberty, protégée au titre des monuments historiques par arrêté du 5 avril 1993. L'OAP est bordée à l'Est par le site classé du Domaine de Roberty (arrêté du 7 juillet 1976).

Tous les travaux et aménagements sur ce secteur devront donc faire l'objet d'une demande d'autorisation soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les terrains concernés par l'OAP sont aujourd'hui en friche et font partie du grand paysage.

La modification du PLU propose la création d'un programme de logements avec des aménagements paysagers et naturels communs pour conserver des espaces de respiration et de convivialité.

Le schéma de principe de l'OAP identifie bien la coulée verte qui va relier la gare au quartier ainsi que des espaces qui bénéficieront d'un traitement paysager (10 mètres de largeur aux franges de l'opération).

Il devra également préciser les emplacements schématiques et les caractéristiques attendues des aménagements d'espaces communs de convivialité (type placette par exemple) ainsi que les aires de stationnement mentionnés dans le chapitre 4,2,2,2, enjeux (p 9).

Le site est actuellement clôturé en grande partie par des grillages rigides. L'OAP indique que les futures clôtures feront l'objet d'une réflexion d'ensemble et qu'elles seront minérales et végétalisées.

Les nouvelles clôtures devront être cohérentes avec la séquence urbaine dans laquelle elles prennent place (hauteur, teinte, appareillage, matériaux, aspect, etc).

Des croquis pourraient être associés à cette orientation afin de préciser la ou les typologies possibles pour ces clôtures.

Pour les toitures terrasses, il est conseillé de les réserver aux bâtiments bas (rez-de-chaussée), comme les annexes par exemple. Les autres typologies de toitures terrasses devront être couvertes avec une couverture en tuiles.

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devra être conçue en lien avec le projet architectural et paysager de l'opération d'aménagement d'ensemble afin qu'ils s'intègrent au projet architectural et éviter un effet de pastillage des toitures et des espaces extérieurs.

Il est recommandé de prendre connaissance des fiches disponibles sur le site de la direction régionale des affaires culturelles sur ce sujet et d'en tenir compte dans les orientations de l'OAP (https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-provence-alpes-cote-d-azur/politique-et-actions-culturelles/transition-ecologique-en-provence-alpes-cote-d-azur/transition-ecologique-et-protection-du-patrimoine-performance-thermique-des-batiments-et-installation-de-panneaux-photovoltaiques).

L'OAP devra également préciser l'articulation du projet avec la partie sud (bâtiments existants, végétation, etc) et avec la gendarmerie. Cette partie sud et la gendarmerie sont incluses dans le périmètre de l'OAP sans aucune proposition dans le schéma de principe ce qui pose la question de la pertinence de leur intégration dans l'OAP.

Le secteur du château de l'Olivier

Bien que le Château de l'Olivier et la zone 2AU ne soient pas situés dans un espace protégé de la compétence de l'UDAP, quelques recommandations peuvent être formulées.

Le Château de l'Olivier est en effet identifié dans le PLU comme un élément du patrimoine bâti au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme (B9).

Sans ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation, le projet de modification du PLU propose de modifier l'article 2AU2 concernant les occupations et utilisations des sols. Il indique notamment que le château de l'Olivier fait l'objet de réflexion de réhabilitation (aménagement du bâti) et autorise la création d'une extension pour accueillir une activité économique.

La rédaction du nouvel article, qui autorise l'extension du bâti « dans le respect des caractéristiques architecturales », est très vague au regard de la qualité patrimoniale du château, de la qualité paysagère du lieu et du besoin réel. Par exemple, l'article ne précise pas quel « bâti » pourrait faire l'objet d'une extension.

Vu la qualité architecturale et patrimoniale du château, il est recommandé qu'il soit restauré dans ses dispositions d'origine et conservé dans sa volumétrie, son architecture et son aspect existant.

Les possibilités d'évolution des dépendances pourraient être étudiées afin de répondre au besoin de nouvelles surfaces.

Les destinations sont également très larges avec sans doute des besoins très différents (entre une activité artisanale et un hébergement hôtelier par exemple). Un travail de réflexion plus fin pourra être engagé pour déterminer les besoins réels au regard de l'activité économique qui sera choisie.

La modification de la rédaction de cet article ouvre donc des possibilités d'évolutions et de constructions qui ne sont pas clairement encadrées. Vu la qualité des lieux, une réflexion d'ensemble semble préférable pour concilier la préservation du patrimoine bâti, du patrimoine naturel et du grand paysage avec un projet de développement économique de la zone (qui intégrerait également les questions de stationnement, de flux de véhicules, d'accès, etc).