Analyse du projet de modification n°1 de la commune du Pontet

Avis du SMBVA

Le SMBVA a reçu en date du 30 juillet 2026, le projet de modification n°1 de la commune du Pontet pour émettre un avis, dans un délai de 2 mois, soit jusqu'au 30 septembre 2026.

Le projet de modification a plusieurs objets dont deux structurants :

- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUE à vocation d'activités économiques « secteur de l'Oseraie »
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le quartier de la Gare (secteur UBa)

Les autres points de modification sont relatifs à des adaptations diverses du règlement, du zonage et des emplacements réservés.

L'analyse présentée ci-dessous est effectuée en fonction des différentes grandes thématiques abordées dans le DOO du SCOT et des orientations affiliées, avec lesquelles le projet est concerné. Elle reprend spécifiquement chaque point de modification.

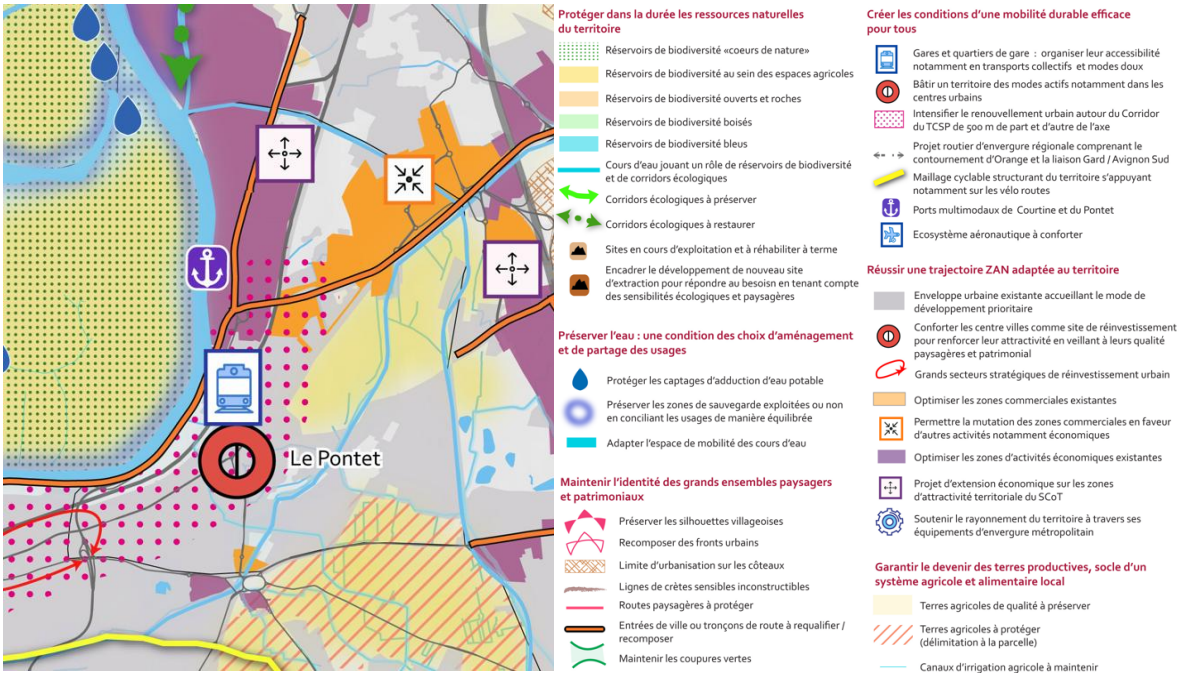
Présentation des points de modification et analyse

Contenu général du dossier

Le dossier est constitué de plusieurs pièces dont l'additif au rapport de présentation qui présente et justifie l'ensemble des points de modification. Dans ce document, il n'est pas fait mention de la compatibilité des différents objets de modification avec le SCOT.

Il est primordial que cette partie soit mise à jour au regard de l'approbation du SCOT le 26 janvier 2026 dont l'entrée en vigueur est effective depuis la fin du mois de mars. Cette partie devra donc être étoffée et comprendre l'analyse de la compatibilité des différents points de modification présentés avec les orientations du SCOT (DOO/DAACL), notamment sur des questions structurantes comme l'intégration de la trajectoire de sobriété foncière (analyse de la consommation d'espace et de l'artificialisation). À ce titre, la Trame Verte et Bleue du SCOT doit être mentionnée dans la partie des incidences du projet sur l'environnement.

Zoom sur le plan DOO de la commune du Pontet



I/ Les points de modification structurants

1/ Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUE à vocation d'activités économiques « secteur de l'Oseraie »

Ce que le projet propose

La zone 2AUE s'inscrit au sein de la zone d'activités économiques de l'Oseraie sur la partie Est de la D 907. La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de cette zone 2AUE (parcelles BC 140,141 et 179) correspondant à un ancien parking de la SEPR sur une superficie d'environ 3,2 ha, qui est aujourd'hui en friche

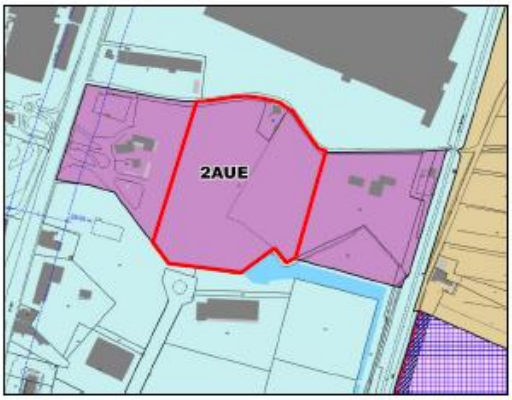
L'aménagement de ce secteur permettrait à la commune de traiter cette friche et de répondre aux demandes de professionnels recherchant des emprises foncières.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur amènerait à l'intégrer en zone UE, déjà existante sur le reste du secteur.

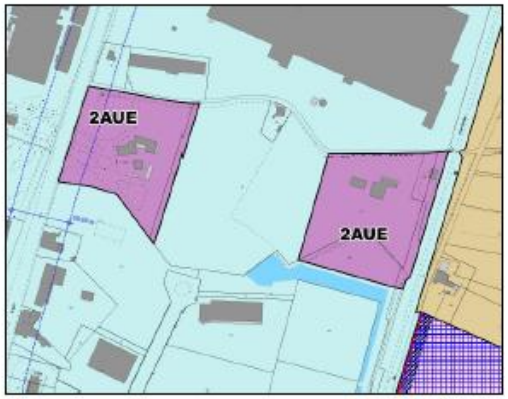
Localisation des terrains concernés par l'ouverture à l'urbanisation



Avant modification n°1 du PLU

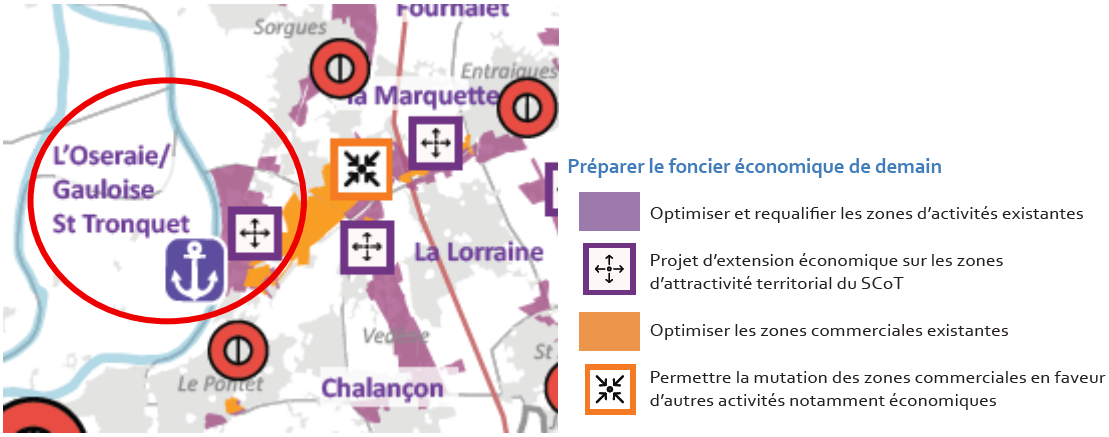


Après modification n°1 du PLU



Analyse
Ce secteur est aujourd'hui classé comme étant artificialisé au sein de l'OCSGE

Il fait partie de la zone d'activités de l'Oseraie, qui est classée dans le SCOT comme étant une zone d'activité à vocation économique de niveau stratégique, appelée « zone d'attractivité territoriale ». Elles correspondent aux zones ayant un rayonnement qui dépasse le périmètre du bassin de vie d'Avignon. La valorisation de ces espaces doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises et le développement de celles existantes. Pour ces zones, le DOO p. 88 précise *« Dans ces zones, le commerce est interdit, hormis celui lié aux besoins des actifs ou lié directement à une activité installée sur la zone. »*



De plus, cette zone ne représente pas un secteur d'implantation préférentiel pour du commerce au regard des orientations du DAACL.

Le SCOT porte des orientations spécifiques sur l'implantation commerciale afin de garantir un équilibre territorial, d'éviter de créer une concurrence avec les centres villes ou les centralités commerciales existantes. Par ailleurs le diagnostic du SCOT à largement démontré la surdotation du territoire en commerce, notamment dans le secteur du Pontet.

Cependant, le PLU du Pontet autorise la vocation commerciale en zone UE et donc dans le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation de la présente modification.

Afin d'être compatible avec le SCOT, il est donc primordial que le commerce ne soit pas autorisé dans ce secteur, afin de préserver l'équilibre territorial défini dans les orientations du SCOT en termes d'implantation commerciale, et dans la répartition des différentes activités sur le territoire. Il pourrait être proposé de modifier le règlement de la zone UE, ou de créer une règle graphique spécifique dans la zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation.

Dans tous les cas, l'interdiction de l'implantation commerciale dans la zone d'activités de l'Oseraie devra être intégrée dans les réflexions lors de la révision du PLU pour se mettre en compatibilité avec le SCOT.

Par ailleurs, ce secteur étant concerné par une ouverture à l'urbanisation, il serait nécessaire d'y réaliser une OAP pour encadrer le développement prévu et être en cohérence avec les orientations liées au développement économique du SCOT (et en cohérence avec la stratégie du Grand Avignon), la mobilité et l'intégration paysagère des bâtiments. La question se pose également de la raison de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone.

2/ Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le quartier de la Gare (secteur UBa)

Ce que le projet propose

Le secteur de la gare est classé en secteur UBa dans le PLU avec une servitude d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement cœur de ville initié en partenariat avec le Grand Avignon et l'AURAV.

Toutefois, avec l'abandon du tramway et la réouverture de la gare non programmée à ce jour, le projet d'aménagement sur le quartier de la gare n'a pas abouti et la servitude d'attente de projet est devenue caduque. Afin d'encadrer l'urbanisation de ce secteur et suppléer à la servitude d'attente de projet, la commune souhaite élaborer une OAP sur ce secteur UBa.

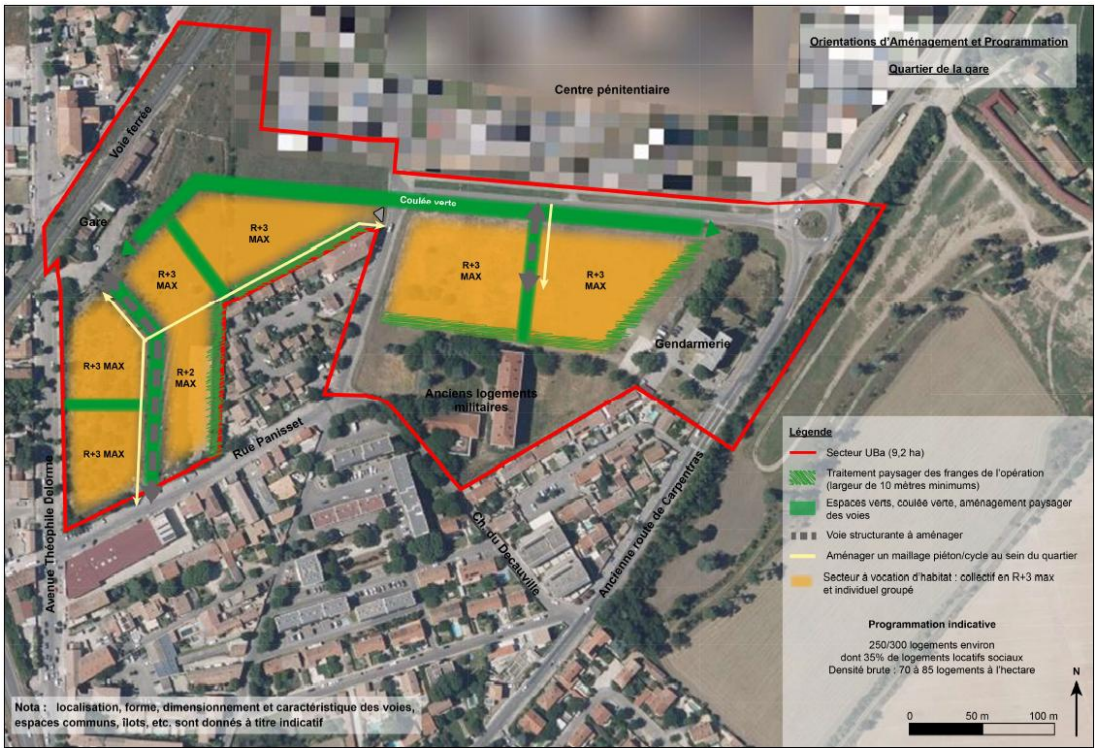
Localisation du secteur UBa



La commune conditionne l'aménagement de ce secteur à la réouverture de la gare.

Le dossier détaille et propose des principes d'aménagement généraux. La programmation prévue est de 250 à 300 logements avec une densité brute d'environ 70/85 logements/ha et sous des formes urbaines allant de l'habitat collectif à l'habitat groupé. Un secteur de mixité sociale est institué : le programme de logements devra comprendre au moins 35% de logements locatifs sociaux. D'autres principes

d'aménagement généraux sont prévus en termes d'ENR, de gestion des eaux pluviales ou encore de desserte.



Analyse

Logements, Habitat

D1_1-3 ; D3_3-1

Le pourcentage de 35% de LLS prévu pour ce secteur correspond à l'objectif défini dans le DOO du SCOT pour la commune.

Le dossier précise que le nombre de logement réalisé sera d'environ 250/300 avec différentes typologies d'habitat allant de l'individuel groupé à du R+3 maximum. L'OAP ne prévoit pas de répartition des différents types d'habitat sur le secteur.

Le rapport de présentation additif devrait préciser dans quel cadre s'inscrit le projet de réalisation de ces 250/300 logements par rapport au PLH du Grand Avignon ainsi qu'aux objectifs plus généraux de développement de la commune qui auraient été défini dans le cadre de la servitude d'attente.

Il serait également opportun de définir de manière plus précise la localisation des différentes typologies de logements sur le secteur au regard de l'insertion paysagère, du lien avec les quartiers existants et afin de garantir une mixité/cohérence des formes urbaines.

De manière plus globale, l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone, ce qui pose question au regard de la taille de la zone. **La définition d'un phasage serait intéressante pour mieux gérer l'aménagement de ce secteur.**

Mobilité

D1_2-1-1 ; D1_2-1-2 ; D1_2-1-3 ; D1_2-1-3 ; D1_2-2-1 ; D1_2-2-2 ; D1_2-2-3

Dans le SCOT, la gare du Pontet est identifiée comme un PEM (Pôle d'Échange Multimodal) stratégique d'entrée de cœur urbain à fort potentiel d'intensification urbaine (p.18 du DOO)

Comme précisé dans le DOO p.17 « les gares et leur espaces immédiats (600 m) sont identifiés comme des sites privilégiés de projet urbain où une attente particulière sera portée notamment sur les formes urbaines, sur la mixité fonctionnelle mêlant habitat/ équipements/ services, sur la qualité des espaces publics et sur une offre multimodale performante. »

Il apparait que l'OAP traite peu de la desserte de la zone, qu'elle soit interne, inter-quartier ou directement avec la future gare. Elle mentionne que *« La desserte principale de la partie ouest se fera depuis la rue du Panisset et la partie Est par la voie d'accès au centre pénitentiaire. Les voies structurantes seront accompagnés d'espaces verts et de cheminement doux. ».*

Ce secteur est donc identifié comme étant stratégique en termes de transport, d'intermodalité et de lien entre urbanisme et déplacement pour l'ensemble du territoire, afin notamment de favoriser les déplacements doux et alternatif à la voiture, de participer au maillage des modes actifs et de jouer un rôle d'interface pour les mobilités entre le cœur urbain et le reste du territoire. L'objectif de ces secteurs stratégiques est également de répondre aux enjeux de sobriété.

Il est donc primordial que l'OAP soit complétée en veillant à intégrer notamment les principes suivants :
> un maillage cyclable et piéton interne en lien avec les quartiers voisins. Des principes d'aménagements liés au stationnement, la sécurisation, l'ombrage et les services dédiés devront être proposés ;
> une identification des lignes de TC et des arrêts interne ou à proximité du secteur, avec la proposition de principes liés à la connexion avec les réseaux de TC existants et l'accès PMR ;
> un calibrage de l'offre de stationnement résident pour les nouvelles opérations de logements ou mixte en proposant le plus possible une mutualisation des parkings et en minimisant la présence de la voiture dans l'espace public ;
> la hiérarchisation des voies secondaires et tertiaires permettant d'assurer les échanges inter-quartier ;
> la proposition de places de parking perméables en lien avec la gestion de la ressource en eau.

Ces éléments seront également à mentionner et à expliciter dans l'additif au rapport de présentation.

Trame Verte et Bleue – Nature en Ville - Ressource en eau – Paysage – Qualité urbaine
D2_1-1 ; D2_1-3 ; D3_2-1 ; D2_2-1 ; D2_2-2 ; D3_2-2 ; D3_1-5 ;

Le schéma de principe de l'OAP indique le traitement paysager prévu ainsi que la localisation des espaces verts et aménagements paysagers des voies. Cependant, l'OAP ne mentionne pas de principes écrits liés à l'aménagement d'espaces verts ou d'espaces de nature partagés, d'espaces dédiés à des îlots de fraîcheur ou encore de la préservation de continuités écologiques qui pourraient exister sur ce site, comme cela est préconisé dans le SCOT. Par exemple, le paragraphe sur les clôtures pourrait préciser la nécessité d'être transparente pour le passage de la petite faune. Par ailleurs, l'OAP ne définit pas d'éléments en termes d'intégration paysagère des bâtiments et de la cohérence avec le tissu urbain à proximité.

Il serait opportun que ces éléments soient mentionnés et qu'un travail plus spécifique sur les principes d'aménagement liés à l'intégration de la trame verte et bleue et de la nature en ville soit réalisé, en cohérence avec les orientations du SCOT.
Ces éléments seront également à mentionner et expliciter dans l'additif au rapport de présentation.

De manière générale, le défi 3, chapitre 1-5 du DOO précise les orientations concernant l'aménagement des espaces publics ou la qualité des opérations d'aménagement sur lesquels il est important de s'appuyer pour préciser les principes d'aménagement de l'OAP proposés dans la modification.

ENR

D2_4-1 ; D2_4-2 ; D2_4-3

L'OAP propose des principes en faveur de la performance énergétique en cohérence avec les orientations du SCOT, notamment sur les orientations des bâtiments ainsi que sur l'autorisation de diverses dispositifs énergétiques (panneau solaire thermiques/photovoltaïque).
Il aurait été intéressant de préciser certaines préconisations, notamment afin de favoriser le confort d'été des bâtiments, et d'avoir des indications de principes sur la végétalisation, l'éco-construction ou l'encouragement d'opérations exemplaires, comme cela est précisé dans le défi 2 du DOO, chapitre 4.

Trajectoire de sobriété foncière
D3_1-1 ; D3_1-2 ; D3_1-3

L'OAP précise que l'aménagement de ce secteur sera conditionné à l'ouverture de la gare : cet élément pourrait être reporté dans le règlement spécifique de la zone Uba.

Le projet intègre un niveau de densité cohérent avec les préconisations du DOO du SCOT, notamment du fait de sa proximité avec la gare, et l'OAP précise les différentes formes urbaines attendues sur la zone.

Cependant, le projet ne précise pas si le quartier sera à vocation d'habitat pur, ou mixte avec la présence de bureaux ou services par exemple**. Il aurait été intéressant que l'OAP mentionne ces éléments, en lien avec le règlement écrit, notamment du fait de la proximité de ce quartier avec la gare repérée en PEM et pour lequel il y a des enjeux d'intensification urbaine**.

Par ailleurs, la surface du projet concernée par l'OAP mérite d'être évoquée.

Enfin, le SMBVA précise que malgré la classification de ce secteur en zone Uba, son urbanisation générera de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation qui compteront dans la trajectoire de sobriété foncière et la réduction de la consommation d'ENAF et d'artificialisation. Cet élément doit apparaitre dans le dossier de modification n°1 et devra être intégré dans la réflexion dans le cas d'une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT.

Synthèse générale
Au regard de l'importance du projet, de sa localisation et des orientations inscrites dans le SCOT, il apparait que les principes d'aménagement définit dans l'OAP sont incomplets et doivent être précisés et ajustés en reprenant les éléments indiqués ci-dessus.

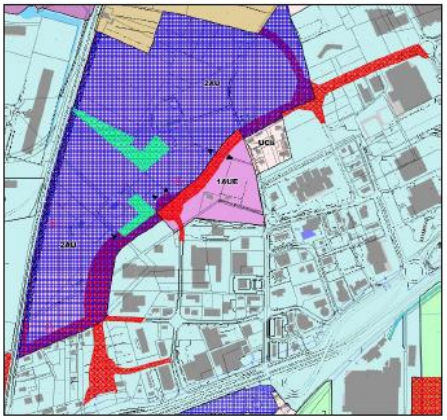
II/ Les points de modification relatifs à des adaptations diverses du règlement, du zonage et des emplacements réservés

1/ Suppression de l'emplacement réservé C1

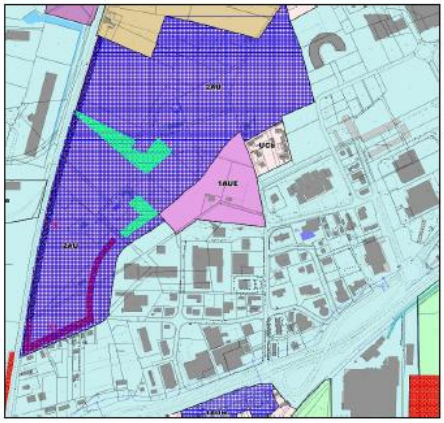
Ce que le projet propose

Par courrier du 05 mai 2025, leGrand Avignon a informé la commune du renoncement à l'emplacement réservé du fait de l'abandon du projet de transports en commun (bus haute fréquence et tramway) et il n'est plus inscrit au programme pluriannuel d'investissement. Ainsi, la commune supprime l'emplacement réservé dédié.

Avant modification n°1 du PLU



Après modification n°1 du PLU



Analyse
Pas d'observation

2/ Prise en compte du PPRi du Rhône sur la commune de Le Pontet approuvé le 20 juin 2023

Ce que le projet propose
Le PPRi du Rhône a été annexé au PLU par arrêté de mise à jour n°4 du PLU du 14 décembre 2023. La commune profite de la modification du PLU pour mettre à jour le règlement et le zonage qui se référaient à l'ancien PPRi approuvé en 2002.

Analyse
Pas d'observation

3/ Modification de l'article UA7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ce que le projet propose
La commune souhaite permettre en zone UA la même dérogation existante en zone UB et UC concernant la possibilité pour les piscines enterrées non couvertes de déroger à la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives qui prévoit la possibilité d'implanter les constructions en limite séparative ou en retrait d'au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Analyse
Pas d'observation

4/ Modification de l'article UC 12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de stationnement

Ce que le projet propose
La commune souhaite préciser que si l'aménagement dans les volumes existants d'une construction entraîne la suppression de places de stationnement, elles doivent être compensées sur le terrain d'assiette.

Analyse
Pas d'observation

5/ Modification de l'article UE 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ce que le projet propose
La commune souhaite remplacer le terme « bâtiment » par « construction ». De manière générale, le règlement du PLU mentionne les constructions. D'autre part, un bâtiment est une construction couverte et close. Le terme « construction » permet d'avoir un champ d'application plus large comme les ombrières photovoltaïques en zone UE.

Analyse
Pas d'observation

6/ Modification de l'article UE 10 relatif à la hauteur des constructions

Ce que le projet propose
Le secteur UEb à vocation économique à l'extrême nord de la commune route de Sorgues est composé d'activités industrielles très spécifiques : SEPR (usine d'explosifs) et bâtiments en cours de reprise de l'ancienne usine SMURFIT KAPPA. Leur évolution nécessite d'augmenter la hauteur de 12 à 15 mètres et la commune souhaite adapter le règlement en ce sens.

Localisation du secteur UEb



Analyse
Pas d'observation

7/ Modification de l'article UE 12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de stationnement

Ce que le projet propose
La commune souhaite enlever le ratio de 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher pour les entrepôts, au regard des surfaces importantes qu'ils représentent avec peu de véhicules (peu de salariés notamment). D'autre part, de manière générale, la commune entend pouvoir déroger aux ratios posés pour les différentes destinations, sur justification technique et après son avis favorable.

Analyse
Pas d'observation

8/ Changement de zonage UE/UC sur le quartier des Barrates

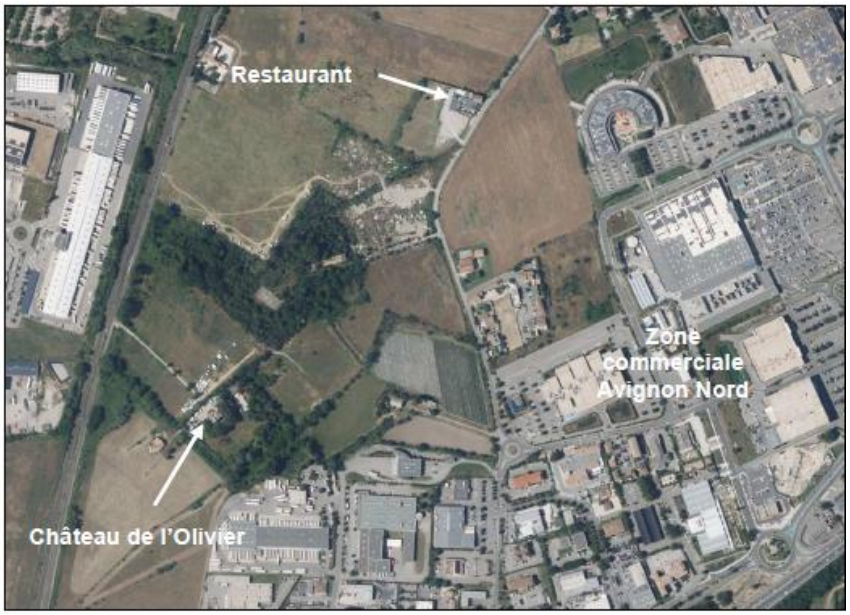
Ce que le projet propose
Les parcelles AE 52, 53, 116 et 117, situées au Sud-Est de la commune, le long du chemin du canal Crillon, sont classées en zone UE à vocation économique. Lors de la période RNU, 3 permis de construire pour des maisons individuelles ont été accordés sur ces parcelles. La commune souhaite être cohérente avec les autorisations d'urbanisme, et reclasser les parcelles dans la zone UC attenante.

Analyse
Pas d'observation

9/ Modification de l'article 2AU2 relatif aux occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

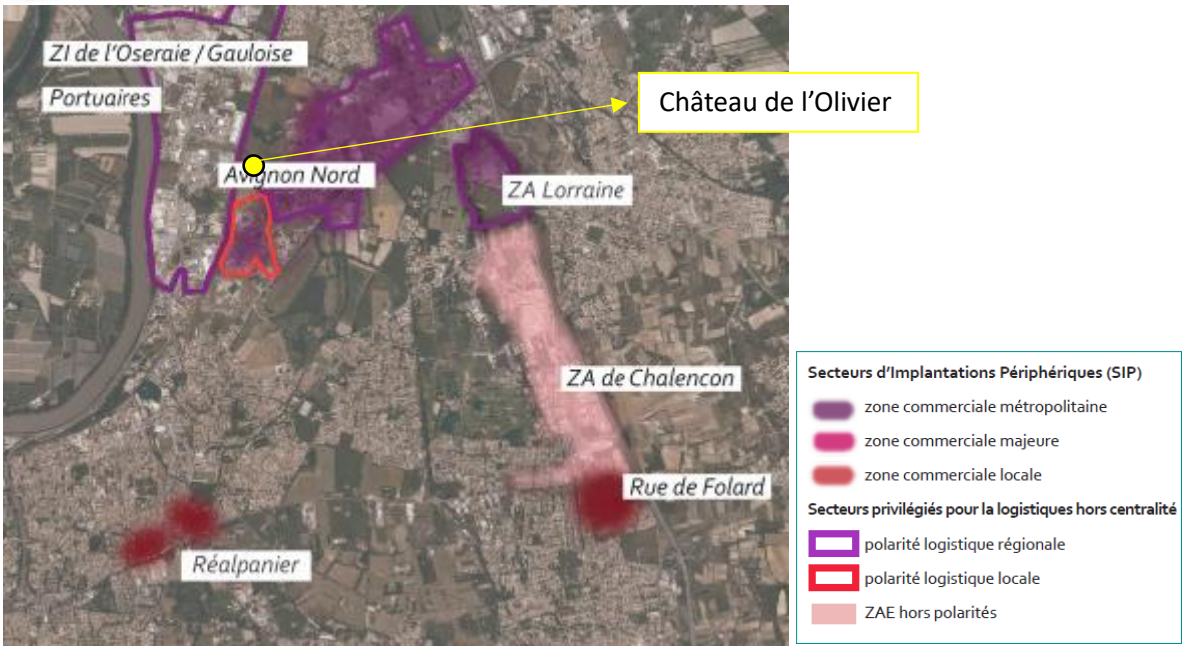
Ce que le projet propose
La commune souhaite permettre une évolution encadrée des bâtiments existants dans la zone de Périgord/Panisset (restaurant et château de l'olivier) classée en 2AU, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Localisation



- S'agissant du restaurant, la commune souhaite lui permettre une évolution encadrée dans la limite de 600 m² d'emprise au sol (existant + extension).
- S'agissant du château de l'Olivier, la commune souhaite favoriser sa réhabilitation en tant que patrimoine bâti de la commune. Le bâti se dégrade du fait de sa non occupation et des réflexions sont en cours pour la reprise du site. Pour ce faire, la commune entend autoriser l'aménagement du bâti et son extension encadrée (30%) dans le respect des caractéristiques architecturales et pour une destination d'artisanat, bureaux, commerces, hébergements hôteliers et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Analyse
Dans le DOO et le DAACL, le SCOT détermine les localisations préférentielles d'implantation commerciale dans des SIP (secteur d'implantation commercial) identifiées cartographiquement, ainsi que dans les centres villes et villageois.
Au regard de ces éléments, il apparait que le Château de l'Olivier ne se situe pas dans la zone commerciale majeure d'Avignon Nord (repérée comme SIP), ni dans aucun autre secteur ou le commerce pourrait s'implanter (cartographie p.29 du DAACL).



Ce secteur n'est pas concerné par l'identification en tant que zone préférentielle d'implantation commercial identifié dans le DOO et le DAACL du SCOT. En effet et comme précisé dans le point 1, le SCOT porte des orientations spécifiques sur l'implantation commerciale afin de garantir un équilibre territorial, d'éviter de créer une concurrence avec les centres villes ou les centralités commerciales existantes, et donc de multiplier les nouveaux commerces. Par ailleurs le diagnostic du SCOT à largement démontré la surdotation du territoire en commerce, notamment dans le secteur du Pontet.

À ce titre, le SCOT ne souhaite pas laisser la possibilité d'implanter du commerce en dehors de ces secteurs, ou de centralités repérées, ni d'étendre les zones commerciales déjà existantes.

Par conséquent, il est attendu que la vocation commerciale identifiée comme changement de destination pour ce château soit supprimée.

Un point de vigilance est également soulevé concernant la destination liée à l'hébergement hôtelier, déjà très présent dans la zone commerciale à proximité.

De manière générale, la commune devra se requestionner lors de la mise en compatibilité de son PLU avec le SCOT, sur le devenir de la zone de Périgord/Panisset, au regard notamment de la trajectoire de sobriété foncière.

AVIS

Les différents points de modification présentés dans ce dossier permettent de faire évoluer le document en adéquation avec la réalité du territoire et le contexte local.

Toutefois, il apparait que l'additif au rapport de présentation (qui constitue également la justification des choix) n'évoque pas la notion de compatibilité des points de modification avec le SCOT récemment approuvé. Cet exercice n'étant pas réalisé, un certain nombre de point de vigilance a été soulevé sur l'absence de prise en compte de certaines orientations du SCOT qui rendent le dossier incomplet ou à modifier.

C'est notamment le cas concernant l'autorisation d'implantation de commerce dans des secteurs qui n'ont pas vocation à en accueillir dans le SCOT, tel que dans la zone 2AUe devant être ouverte à l'urbanisation en passant en UE, ou encore pour l'évolution possible du bâtiment du château de l'olivier.

La proposition d'OAP sur le secteur Uba est également incomplète et ne tient pas compte dans la définition des principes d'aménagement de certaines orientations du SCOT, relative notamment à la mobilité (lié à la présence de la gare et d'un PEM, pour lesquels les enjeux sont structurants) ou encore sur l'intégration de principes spécifiques concernant la mixité de l'habitat, la trame verte et bleue, l'intégration paysagère, la trajectoire de sobriété foncière etc.

De manière générale, il est rappelé qu'une OAP est demandé dans le cas des ouvertures à l'urbanisation de zones, qu'elles soient liées à l'habitat, aux équipements ou aux activités économiques

Enfin, et à titre informatif, il est précisé que la commune devra se requestionner lors de la mise en compatibilité de son PLU avec le SCOT, sur le devenir des zones d'urbanisation futures au regard notamment de la trajectoire de sobriété foncière.

Au regard des éléments évoqués dans l'analyse, le Bureau réuni le 7 septembre 2026 a rendu un avis favorable avec les réserves et remarques suivantes :

Réserves :

- Interdire l'implantation du commerce dans le règlement de la partie du secteur 2AUe qui sera ouverte à l'urbanisation,
- Supprimer dans le règlement la vocation commerciale identifiée comme changement de destination pour le château de l'olivier,
- Compléter l'OAP réalisée sur la zone UBa en intégrant des principes d'aménagement liés à la mobilité du fait de la présence de la gare et du PEM, en s'appuyant sur les précisions apportées dans l'analyse ci-dessus.

Remarques :

- Intégrer dans l'additif au rapport de présentation, une analyse de la compatibilité des points de modification avec le SCOT, en lien avec l'analyse ci-dessus,
- Compléter l'OAP de manière plus générale sur les informations et principes inscrits concernant les thématiques du logement/habitat, des ENR, de la trame verte et bleue, de l'intégration paysagère ainsi que de la trajectoire de sobriété foncière, selon les éléments précisés dans la présente analyse,
- Réaliser une OAP sur la partie de la zone 2Aue concernée par l'ouverture à l'urbanisation,
- Faire apparaitre les éléments relatifs à la consommation d'espace/artificialisation des projets portés dans la modification n°1 dans l'additif au rapport de présentation.