

Envoyé en préfecture le 03/09/2026

Reçu en préfecture le 03/09/2026

Publié le

03/09/2026

ID : 084-218400471-20260903-DM202619-AU



**GARGAS**

Commune de  
**GARGAS**

Révision du  
**Plan Local d'Urbanisme**

***OFFRE DE PRESTATION***

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

## PREAMBULE

La commune de Gargas souhaite engager une révision générale de son PLU afin d'élaborer une stratégie territoriale de développement et d'affirmer une volonté politique d'aménagement dans le respect des réglementations en vigueur.

C'est avec intérêt que SOLiHA Vaucluse répond à la sollicitation de la commune, dans le respect de notre projet social associatif : « Concourir au développement durable des territoires dans leurs dimensions économiques, environnementales, sociales, urbaines et agricoles ».

**Avec la révision du PLU, la commune va se doter d'un document qui lui permettra de traduire le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune afin de pouvoir répondre aux enjeux et défis des années à venir, en intégrant les dernières évolutions réglementaires (Loi Climat et Résilience notamment) et en se mettant en compatibilité avec les documents supra-communaux (SRADDET, SCOT, ...).**

## SOLIHA VAUCLUSE

SOLiHA Vaucluse appartient au Mouvement SOLiHA, « Solidaire Pour l'Habitat », qui constitue un réseau actif, de structures professionnelles locales qui œuvrent toutes pour l'amélioration de l'habitat et l'aménagement du territoire ce qui constitue ainsi une force de proposition auprès des ministères et organes décisionnels.

Œuvrant pour l'amélioration des conditions d'habitat des habitants du Vaucluse, SOLiHA est agréé par l'Etat en tant que « Service Social d'Intérêt Général » pour ses actions d'ingénierie technique sociale et financière et reste ainsi un interlocuteur reconnu des partenaires institutionnels et locaux : services de l'État en Vaucluse, l'Anah, la Région PACA, le Département, les communes, Action Logement, la MSA, la CAF, les caisses de retraites, la Région, ...



Les statuts de l'association SOLiHA Vaucluse définissent son objet social autour de 4 axes principaux :

- Améliorer les conditions de vie et d'habitat des populations fragiles, vulnérables et aux ressources modestes dans un logement décent,
- Contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités, à la préservation et au développement du lien social, au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale,
- Concourir au développement durable dans ses dimensions économiques, sociales, environnementales, territoriales et participatives, à la transition énergétique et à l'émergence de politiques nouvelles en faveur de l'habitat et du développement des territoires,
- **Accompagner les collectivités locales et les partenaires à la mise en œuvre de leurs politiques d'urbanisme** et/ou d'intervention sur l'habitat privé.

L'équipe professionnelle de SOLiHA Vaucluse est basée à Caumont sur Durance et rayonne sur l'ensemble Département. En matière d'urbanisme, elle intervient également dans les départements limitrophes au Vaucluse. Elle compte une vingtaine de salariés aux compétences complémentaires : Conseillers habitat, juristes de l'immobilier, architectes, techniciens spécialisés en rénovation de l'habitat, Urbanistes, chargés d'études.



## L'EQUIPE URBANISME

Ainsi, SOLiHA Vaucluse est spécialisée dans l'accompagnement des communes, notamment, rurales, pour la mise en œuvre de leur politique de développement. Notre organisme pourra donc répondre à vos attentes pour vous assister dans la procédure de révision de votre Plan Local d'Urbanisme.

Notre équipe est constituée de compétences diverses et complémentaires (aménagement, urbanisme, fiscalité, architecture, environnement, paysage, et droit de l'urbanisme). Ces compétences sont actualisées et enrichies régulièrement grâce au suivi de formations dispensées par le Groupe Moniteur ou l'école des Ponts et Chaussées. Equipés de moyens techniques performants nous sommes à même de réaliser toutes les pièces techniques et réglementaires des documents d'urbanisme.

SOLiHA Vaucluse a également développé une collaboration avec ADALTYS, un cabinet d'avocats experts dans les questions juridiques touchant à l'urbanisme.

De plus, nous entretenons également des partenariats avec différents bureaux d'études spécialisés dans des domaines particuliers (écologie, études agricoles, mobilités...), auxquels nous sommes en mesure de faire appel pour nous apporter un appui, si cela s'avérait nécessaire, pour répondre à des problématiques particulières.

**Cette organisation permet, d'une part, d'adapter les collaborations en fonction des besoins rencontrés, et d'autre part, d'offrir une disponibilité constante grâce à une organisation pragmatique et un seul interlocuteur de référence. SOLiHA Vaucluse vous assistera également dans l'ensemble de la procédure administrative en délivrant les différents modèles de délibérations, d'arrêtés et de lettres nécessaires tout au long de la procédure.**

### - L'EQUIPE MOBILISEE

L'équipe mobilisée pour la tranche ferme est composée de 4 personnes aux compétences diverses et complémentaires.

| <i>L'équipe mobilisée</i> |                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jean-Baptiste PORHEL      | Titulaire d'un DESS en urbanisme, il coordonne la démarche et constitue l'interlocuteur de la collectivité.                                                                                                                 |
| Loïc CHEVALIER            | Titulaire d'un Master 2 en « Géomatique et conduite de projets », il constitue le référent de l'équipe pour les questions d'architecture, de morphologie urbaine. Il réalise l'ensemble des éléments cartographiques (SIG). |
| Rose FAREL                | Titulaire d'un Master 2 en Géographie, Aménagement, Environnement et Développement, elle constitue le référent de l'équipe pour les questions de paysage, d'environnement et d'écologie.                                    |
| Geneviève BAZZONI         | Titulaire d'un DESS en Aménagement urbain et développement local, elle constitue le référent de l'équipe pour les analyses statistiques et le volet socio-économique.                                                       |

SOLiHA Vaucluse intervient depuis plus de 30 ans dans l'assistance aux communes pour l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

Aujourd'hui, Jean-Baptiste PORHEL, fort de plus de 20 ans d'expérience dans le domaine de la planification territoriale, assure la coordination et la direction du pôle urbanisme.

A ce titre, il constitue le chef de projet de l'équipe et assure donc le suivi des procédures dans leur globalité qu'il s'agisse des dimensions juridiques, stratégiques, environnementales, administratives ou techniques. Il sera l'interlocuteur privilégié de la commune, présent à chaque étape.

L'ensemble des démarches effectuées par l'équipe urbanisme est réalisé sous son contrôle.

SOLiHA Vaucluse met également à disposition du Pole Urbanisme un temps de travail de secrétariat qui assiste l'équipe dans les diverses tâches administratives (standard, courriers, ...).

## QUELQUES REFERENCES

SOLiHA Vaucluse accompagne chaque année une trentaine de communes dans l'élaboration, la révision ou l'évolution de leurs documents d'urbanisme.

Quelques références de l'équipe sur des missions équivalentes :

| <i>Maitre d'ouvrage</i>             | <i>Mission</i>                             | <i>année</i> |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|--------------|
| Commune de Malemort du Comtat       | Révision du PLU                            | En cours     |
| Commune de Lagarde d'Apt            | Révision du PLU                            | En cours     |
| Commune de Gigondas                 | Révision du PLU                            | En cours     |
| Beaumont de Pertuis                 | Révision allégée et modification du PLU    | En cours     |
| Commune de Carpentras               | Révision du PLU                            | 2025         |
| Commune de Sainte Cecile les Vignes | DPMEC                                      | 2025         |
| Commune de Vaugines                 | Modification simplifiée                    | 2025         |
| Bollène                             | Modification simplifiée                    | 2025         |
| Commune de Caumont sur Durance      | Modification du PLU                        | 2024         |
| Commune de Caderousse               | Révision allégée et modification du PLU    | 2024         |
| Commune de Peypin d'Aigues          | Modification du PLU                        | 2024         |
| Commune de Mazan                    | Modification du PLU                        | 2023         |
| Commune de Robion                   | DP avec MEC                                | 2023         |
| Commune d'Althen des Paluds         | Révision allégée et modification du PLU    | 2023         |
| Commune de Caderousse               | DP avec MEC                                | 2023         |
| Commune de Sarrians                 | Révision du PLU                            | 2023         |
| Commune d'Althen des Paluds         | Révision allégée et modification du PLU    | 2023         |
| Commune de Sablet                   | Révision allégée et modification du PLU    | 2023         |
| Commune des Taillades               | Révision allégée du PLU                    | 2022         |
| Commune de Lourmarin                | Révisions allégées et modifications du PLU | 2022         |
| Commune d'Ansouis                   | Révision allégée du PLU                    | 2022         |
| Commune de Vacqueyras               | Modification du PLU                        | 2022         |
| Commune de Robion                   | Modification du PLU                        | 2022         |
| Commune de Bollène                  | Modification du PLU                        | 2021         |
| Commune de Cairanne                 | Révision du PLU                            | 2021         |
| Commune de Saint Saturnin les Apt   | Révision du PLU                            | 2020         |
| Commune de Beaumes de Venise        | Elaboration du PLU                         | 2020         |



**PHASE 1 : BILAN DU PLU ET DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE – DEFINITION PARTAGEE DES ENJEUX****PHASE 1 - a : Le bilan du PLU**

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, SOLiHA Vaucluse proposera une analyse du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, en comparant les objectifs initiaux, notamment contenus dans le PADD, aux résultats obtenus et à la situation actuelle en matière d'habitat, d'économie, d'environnement ou de déplacements.

Pour ce faire, SOLiHA Vaucluse analysera sous forme d'un tableau les indicateurs suivants, en comparant les objectifs initiaux et les réalisations :

- ✓ Le nombre et les catégories d'habitants supplémentaires sur la commune ;
- ✓ Le nombre, la typologie et la localisation des nouveaux logements ;
- ✓ L'évolution des logements locatifs sociaux sur la commune ;
- ✓ L'évolution des entreprises, des commerces et des équipements publics ;
- ✓ La consommation d'espaces pour l'habitat et le développement économique ;
- ✓ L'évolution de l'artificialisation des sols ;
- ✓ L'évolution des potentialités foncières et des opérations d'aménagement réalisées au sein des secteurs d'OAP (nombre de logements, densité, formes urbaines) ;
- ✓ La concrétisation des projets prévus par les emplacements réservés (ER utilisés, ER qui ne sont plus d'actualités) ;

Cette analyse fera ressortir les axes d'amélioration, les points positifs, ainsi que les pistes de réflexion à engager. SOLiHA Vaucluse, en lien avec la commune, étudiera notamment les raisons pour lesquelles certains objectifs prévus n'ont pas été atteints.

L'analyse des résultats fera l'objet d'une délibération en Conseil Municipal qui sera préparée par SOLiHA Vaucluse.

**PHASE 1 - b : Le diagnostic du territoire**

Cette première phase consiste à réaliser un diagnostic complet de la commune, afin d'identifier ses atouts et ses points de faiblesse et ainsi faire émerger les enjeux à prendre en compte pour l'élaboration du futur projet de développement.

Le diagnostic constitue la base de la démarche de révision du PLU. Il sera réalisé sous différents angles afin de croiser différentes approches du territoire :

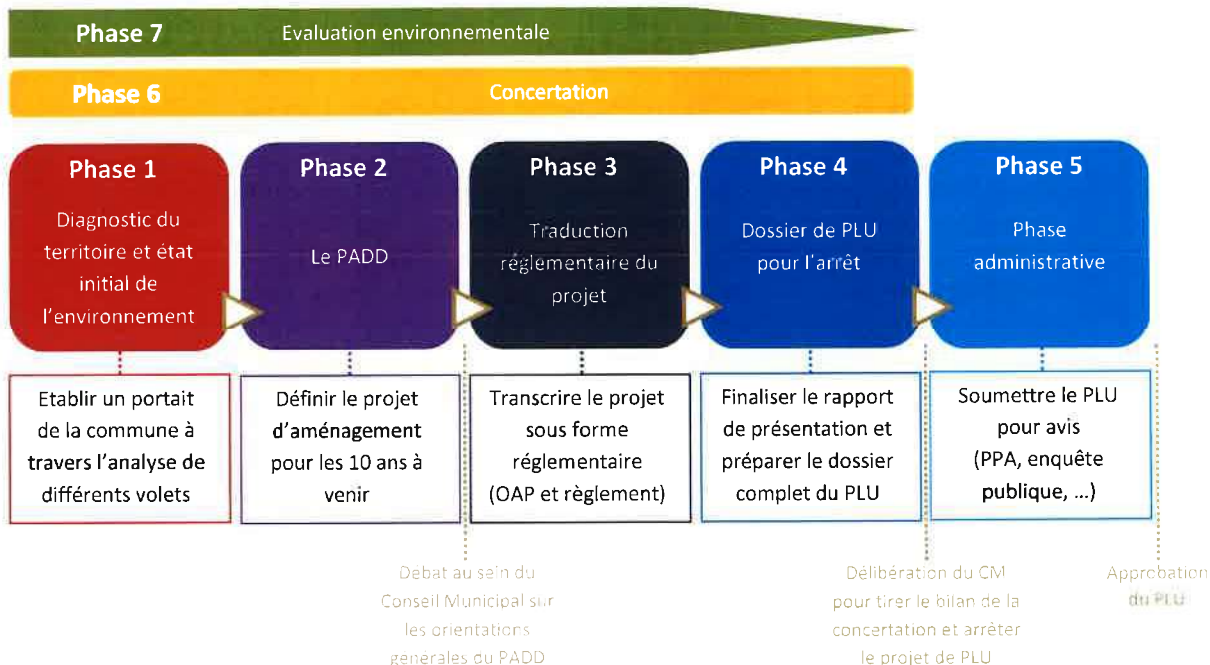
- ✓ Une analyse des dynamiques sociales et fonctionnelles, démographiques, résidentielles, économiques, agricoles, ...
- ✓ Une lecture du territoire sur les thématiques naturelles, paysagères, écologiques, des risques et nuisances,
- ✓ Une étude sur la capacité des réseaux (assainissement, pluvial, ...) et des ressources (notamment en matière d'eau potable),
- ✓ Un inventaire approfondi des équipements,
- ✓ Une étude des déplacements et des mobilités,
- ✓ Une analyse des problématiques foncières en termes de capacités d'accueil, de densification, de renouvellement urbain, d'artificialisation des sols, ...,
- ✓ La mise en évidence des sites à enjeux (tant pour le développement que pour la protection),
- ✓ Des échanges avec les acteurs importants du territoire.

Ainsi, avant de co-construire le projet de développement de la commune avec les élus, il est nécessaire de réaliser un état des lieux, tant en matière urbanistique, environnementale, agricole que démographique et économique, ainsi qu'une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## LA METHODOLOGIE D'INTERVENTION

### LES ETAPES DE LA MISSION

Le schéma ci-dessous synthétise les différentes étapes de la révision du PLU.



### L'organisation de la mission

SOLiHA Vaucluse prévoit, pour débiter sa mission, une réunion de présentation de la démarche devant l'ensemble des membres du Conseil Municipal. Cette réunion permettra :

- ✓ D'informer l'ensemble des élus sur les conditions dans d'élaboration d'un PLU, les principes réglementaires à prendre en compte ainsi que les différentes étapes de la démarche,
- ✓ D'échanger sur les objectifs et les impératifs de la commune,
- ✓ De définir précisément le calendrier des différentes phases, ainsi que de programmer les différentes phases de la concertation,
- ✓ De faire un point sur les éléments dont SOLiHA Vaucluse aura besoin pour mener à bien la mission.

A l'issue de cette réunion, SOLiHA Vaucluse rédigera le projet de délibération qui prescrira la révision du PLU et définira les modalités de la concertation.

Cette délibération doit notamment définir les objectifs qui seront poursuivis dans le cadre de la révision du PLU.

Dès lors que cette délibération aura été prise par le Conseil Municipal, elle devra être notifiée au Préfet, ainsi qu'à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA). Ces dernières correspondent aux organismes qui sont associés durant la phase d'élaboration du PLU, et qui seront amenés à émettre un avis sur le projet de PLU lorsqu'il aura été arrêté par le Conseil Municipal.

SOLiHA Vaucluse transmettra à la commune la liste et les adresses des organismes concernés.



L'élaboration du diagnostic sera basée sur l'analyse de documents existants, de relevés et visites de terrain, et d'analyses cartographiques et statistiques.

### Méthode proposée pour formaliser le diagnostic

La méthodologie complète d'élaboration du diagnostic proposée par SOLiHA Vaucluse est détaillée ci-dessous.

### Le contexte territorial élargi

Dans un premier temps, SOLiHA Vaucluse procédera à une analyse précise et exhaustive des différents documents qui seront transmis par la commune, à savoir notamment :

- ✓ le Porter A Connaissance de l'Etat,
- ✓ le SCOT du Pays d'Apt Luberon,
- ✓ la Charte du Parc Naturel Régional du Luberon,
- ✓ le Programme Local de l'Habitat,
- ✓ et tous les documents et études nécessaires au bon déroulement de la démarche.



Il s'agira également d'analyser la place et le rôle de la commune au sein de son territoire institutionnel.

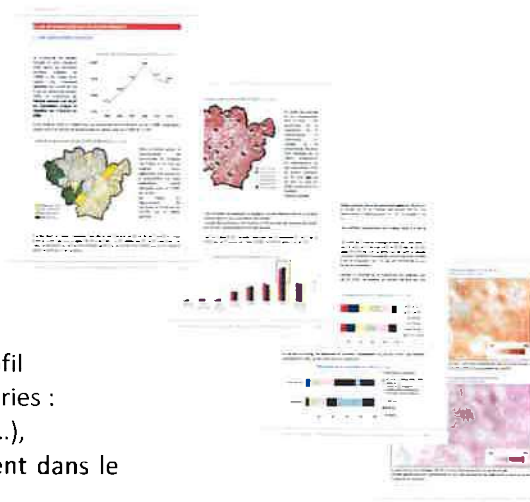
Enfin, une étude des documents d'urbanisme des communes limitrophes sera réalisée pour intégrer leurs évolutions et ainsi viser une certaine cohérence de développement avec les dynamiques locales.

### Le volet socio-démographique

Ce volet porte sur l'analyse des évolutions démographiques récentes, leur comparaison avec les territoires voisins, la structure de la population, les migrations pendulaires, les caractéristiques du parc de logements et son adéquation avec la population.

Il s'agit ici de :

- ✓ Comprendre la situation démographique tant sur le plan quantitatif (rythme de la croissance, évolution des catégories, ...) que qualitatif (structure par âge, revenus, ...),
- ✓ Analyser finement le parc de logements. Une comparaison entre les caractéristiques de l'offre communale (Taille des logements, types de logements, âge du bâti, ...) et de la demande en logements (profil des habitants, besoins des différentes catégories : jeunes, personnes âgées, ménages modestes, ...),
- ✓ Identifier la vacance et l'insalubrité, notamment dans le centre ancien.



Pour mener ces analyses, les éléments suivants seront étudiés :

- ✓ Données démographiques : Une analyse des données de l'INSEE (évolution de la population, structure par âge, ...) sera réalisée. Elle sera complétée par les données transmises par la commune (naissances, décès, effectifs scolaires,...),
- ✓ Données sur les logements : Il s'agit d'étudier les données de l'INSEE et celles de la base de données MAJIC (répartition du parc de logements, ancienneté, taux d'occupation, part du parc

social, ...). Elle sera complétée par des relevés de terrain, pour rendre l'analyse la plus exhaustive possible.

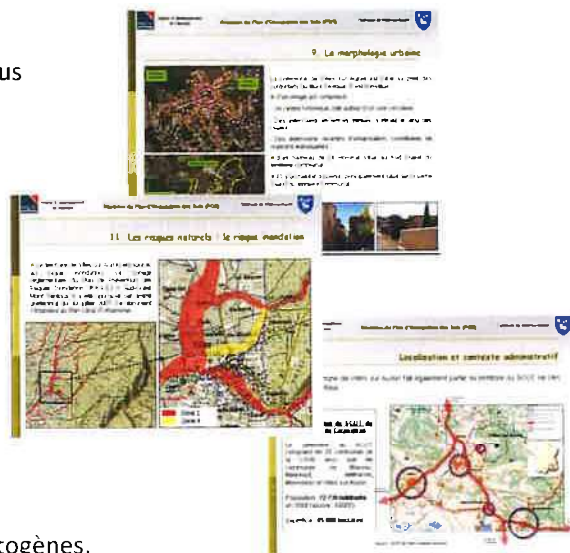
- ✓ Données sur les dynamiques immobilières : Une analyse des données DVF et du site « seloger.com » sera réalisée. Elle sera complétée par des entretiens réalisés auprès d'agences immobilières locales (marché du logement, dynamiques, prix de vente, montant des loyers, ...).

A partir de ces éléments, SOLiHA Vaucluse, mettra en évidence les tendances d'évolution et procédera à des comparaisons avec des territoires de référence plus vastes. Elle permettra de qualifier les dynamiques et d'identifier d'éventuels, risques, manques ou besoins pour les années futures.

### Le volet mobilités et déplacements

Ce volet porte sur l'analyse des déplacements sous différents aspects :

- ✓ Les migrations pendulaires (déplacements domicile-travail),
- ✓ Les déplacements au sein du territoire communal, notamment entre les différents secteurs urbains,
- ✓ Le stationnement (localisation et capacité des aires de stationnement, dysfonctionnements éventuels, ...),
- ✓ Les déplacements doux et l'accessibilité PMR (identification des liaisons douces existantes, difficultés de déplacements, insuffisances pour les PMR, ...),
- ✓ Les entrées de village et les secteurs accidentogènes,
- ✓ L'offre en transport en commun et les possibilités de co-voiturage.



Cette analyse sera réalisée en croisant des données statistiques et des relevés sur le terrain. Elle permettra de mettre en avant les éventuels dysfonctionnements et d'apporter des réponses adaptées en matière de lisibilité des déplacements, de hiérarchisation du réseau, et de mise en valeur des voies.

### Le volet économique

Ce volet porte sur une analyse :

- ✓ Socio-économique, notamment à l'échelle intercommunale,
- ✓ Des activités présentes sur la commune et des perspectives d'évolution,
- ✓ Des potentialités touristiques du territoire (hébergements, capacité d'accueil, lieux attractifs).

L'objectif est de mettre en évidence la structure économique du territoire afin de déterminer les évolutions et perspectives à prendre en compte.

Cette analyse sera réalisée en croisant des données statistiques (INSEE notamment), des analyses de terrain et des échanges avec la Communauté de Communes (compétente en matière de développement économique). Elle pourra être complétée avec des entretiens réalisés auprès des représentants d'organismes professionnels.

### Le volet des équipements

Ce volet doit permettre de qualifier le niveau d'équipements de la commune et de mettre en évidence d'éventuels insuffisances ou besoins non satisfaits. L'analyse portera sur :

- ✓ Le recensement des équipements existants, leur capacité et leur état,
- ✓ La pyramide des âges et les dynamiques démographiques afin de prévoir les besoins futurs.

Cette analyse sera réalisée sur la base d'échanges avec les gestionnaires des équipements et en procédant à des calculs statistiques (ratios par types d'équipements : école, crèche, équipements sportifs, locaux administratifs, ...). Ce travail sera accompagné de visites de terrain et intégrera les contraintes liées au risque inondation.

### Le volet agricole

Ce volet porte sur la réalisation d'un diagnostic agricole. Il aura notamment pour objectifs :

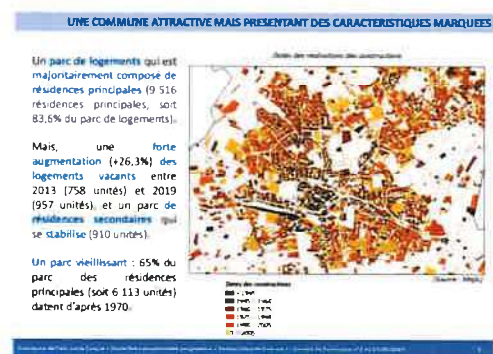
- ✓ D'identifier les espaces présentant un potentiel agronomique et/ou économique pour l'agriculture (terrains utilisés par l'agriculture, surfaces irriguées, ...),
- ✓ De recenser les sièges d'exploitations et les bâtiments d'exploitation ;
- ✓ D'étudier les exploitations agricoles (âges des exploitants, SAU des exploitations sièges, ...)
- ✓ De mettre en évidence les éventuelles zones de tensions entre l'agriculture et le développement urbain,
- ✓ D'analyser les emprises actuelles, les perspectives d'évolution, les besoins futurs.

Cette analyse sera réalisée à partir des données du RGA (Recensement Général Agricole). Elle sera complétée par un travail cartographique, notamment à partir de la base de données OCSOL.

### Le volet foncier

Les exigences en matière de limitations de la consommation de l'espace et de l'artificialisation des sols se sont accrues au fil des lois (Grenelle, ALUR, Climat et résilience, ...). Pour répondre à ces impératifs, le diagnostic comprendra un volet foncier articulé autour de plusieurs axes :

- ✓ La mesure de la consommation des espaces agricoles et naturels,
- ✓ L'évaluation des capacités de mutation et de renouvellement urbain,
- ✓ La capacité résiduelle au sein des espaces bâtis de la commune.



Cette étude sera effectuée par l'intermédiaire de photos aériennes et du recensement des différentes autorisations d'urbanisme. Elle s'appuiera également sur les analyses réalisées par le CEREMA. Un phocus sera apporté sur la question du mitage des espaces agricoles et naturels. Ce travail sera complété avec des visites sur le terrain qui permettront d'affiner les résultats obtenus par analyse cartographique.

### Le volet réseau, énergies et déchets

Ce volet porte sur l'analyse :

- ✓ Des incidences du développement sur les réseaux,
- ✓ De la gestion (production et consommation) de l'énergie sur le territoire.

Ce travail sur les réseaux sera réalisé par l'intermédiaire des données issues des gestionnaires (Plans des réseaux, Rapports sur le Prix et la Qualité du Service, ...). Il sera complété par l'organisation d'une réunion thématique sur les réseaux, à laquelle seront conviés les services concernés (ARS, gestionnaires de réseaux, syndicats, ...) afin d'analyser leur capacité actuelle et leur adéquation avec les perspectives de développement.

La question de l'énergie (consommation et production) est aujourd'hui cruciale. L'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic s'appuiera sur les données disponibles sur l'ORECA (Observatoire Régional du Climat et de l'Air de PACA) et sur le Portail cartographique des EnR. Elle permettra de mettre en évidence le potentiel énergétique de la commune, et d'identifier les secteurs à enjeux.



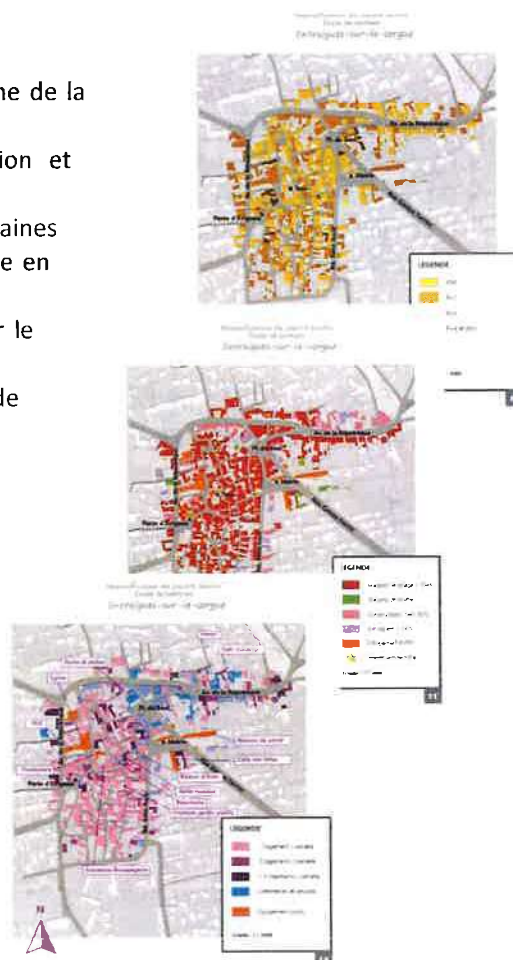
Ce travail intégrera la démarche de définition des zones d'accélération des ENR que les communes mènent actuellement. La prise en compte des performances bioclimatiques des sites sera également analysée (ombres portées, course du soleil, ...).

### Le volet urbain et architectural

Ce volet porte sur l'analyse de la morphologie urbaine de la commune. Il consistera à :

- ✓ Présenter les différentes phases d'urbanisation et leurs caractéristiques principales,
- ✓ Identifier les différentes entités urbaines (homogénéité de typologie, d'âge, ...) et mettre en évidence leurs caractéristiques,
- ✓ Recenser les différentes typologies de bâti sur le territoire,
- ✓ Localiser les espaces publics et les espaces de respiration au sein du tissu urbanisé.

Ce travail sera réalisé sur la base de données cartographiques (Photo aérienne, OCSOL, MAJIC), complété par des visites terrain. Notre méthodologie intègre un diagnostic partagé avec les élus, basé sur des visites de terrain et une analyse cartographique). Ce travail a pour but de définir les différents secteurs bâtis de la commune (centre ancien, urbanisation plus récente, ...), les potentialités foncières et leur futur fonctionnement, ainsi que leur intégration paysagère avec le reste du village. Des échanges avec l'ABF et l'Architecte-Conseil de la commune pourront venir enrichir cette démarche.



### Le volet paysager et patrimonial

Ce volet porte sur l'analyse du contexte paysager. Le paysage résulte à la fois de conditions géologiques, climatiques et anthropiques. Il s'agira d'identifier :

- ✓ Les grandes unités paysagères,
- ✓ Les espaces à protéger ou à mettre en valeur,
- ✓ Les différents types de paysages urbains.

Ce travail sera réalisé par la combinaison d'une approche bibliographique, d'une analyse cartographique et par des visites de terrain.

Cette analyse permettra :

- ✓ De recenser les éléments de patrimoine, bâtis ou naturels, qui participent à l'identité du territoire,
- ✓ D'identifier les secteurs à protéger au regard de leur rôle dans la lecture du paysage,
- ✓ D'analyser les co-visibilités,
- ✓ De mettre en évidence la trame paysagère des trames vertes et bleues.

Les différents éléments de patrimoine identifiés (bâtiments, éléments architecturaux, haies, arbres isolés, secteurs boisés ...) feront l'objet d'un report cartographique avec une fiche explicative (localisation, description, intérêt, ...) pour chacun d'eux.

### Le volet environnemental

Il s'agit de la réalisation de l'état initial de l'environnement. Pour ce faire, des prospections généralistes sur l'ensemble du territoire de la commune seront effectuées. Elles permettront de présenter les enjeux environnementaux locaux avérés ou potentiels concernant la biodiversité et le milieu naturel et d'accompagner la commune dans le choix de ses orientations. Une attention particulière sera apportée aux continuités écologiques (Trames vertes et bleues), aussi bien entre de grands espaces naturels ou qu'au niveau de cours d'eau.

L'analyse portera dans un premier temps sur un travail de recueil de données (fiches concernant les ZNIEFF, sites Natura 2000, le SRCE, ...) qui sera suivi des passages sur le terrain afin d'établir un portrait écologique global de la commune.

Ce travail permettra d'identifier les enjeux écologiques du territoire et de hiérarchiser les milieux naturels en fonction de leurs enjeux.

### Le volet des risques, nuisances et pollutions

Ce volet concerne les thématiques importantes qui doivent être analysées en amont du projet de PLU. L'objectif est ainsi de proposer des outils d'aide à la décision pour les futurs projets, en anticipant dès la phase diagnostic les impacts éventuels. Il s'agira d'identifier :

- ✓ Les risques qui impactent le territoire,
- ✓ Les nuisances présentes sur la commune.

Cette analyse sera réalisée en s'appuyant sur différentes bases de données (PAC de l'Etat, Géorisques, BRGM, Atlas des zones inondables, ...). Chaque élément sera cartographié et fera l'objet d'une fiche descriptive détaillant les implications sur le territoire et les perspectives de développement.

Avant la finalisation du diagnostic, une réunion de travail avec les élus sera organisée afin de présenter une synthèse de chacun des volets et d'échanger sur les constats mis en évidence.

**A l'issue de l'analyse de ces différents volets, le diagnostic sera rédigé en intégrant également les incidences et interactions entre ces différentes thématiques du territoire. Il comprendra des analyses, des graphiques, des schémas et des cartes. Une synthèse des composantes sera réalisée pour mettre en évidence les enjeux du territoire. Un scénario « au fil de l'eau » sera déterminé afin d'accompagner la définition des choix à venir en matière de développement et de mise en valeur.**

Une réunion de présentation du diagnostic sera organisée lors de la remise du document aux élus.

Dans un second temps, il s'agira de réunir les Personnes Publiques Associées afin de présenter le travail réalisé et prendre en compte leurs éventuelles demandes ou observations.

### PHASE 2 : DEFINITION DU PROJET COMMUNAL (PADD)

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic. Ainsi, à partir des éléments identifiés dans la phase précédente et des réunions de travail, il s'agira d'établir le PADD, véritable pièce centrale du PLU autour de laquelle s'organise le document.

L'élaboration du PADD consistera à :

- ✓ Définir le projet communal pour les 10 ans à venir,
- ✓ Organiser le projet autour d'objectifs et d'actions clairement définies, rédigés dans un document synthétique et compréhensible aussi bien par les élus, les techniciens que les habitants,
- ✓ Spatialiser la stratégie communale sous forme de schémas et de cartographies.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définira les orientations générales en matière :

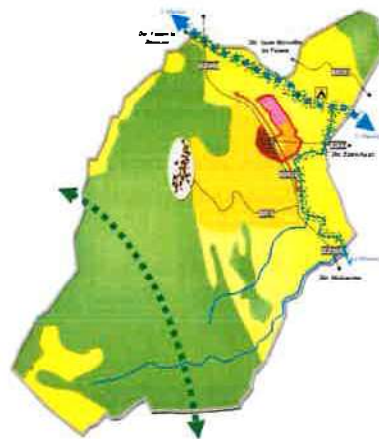
- ✓ de politiques d'aménagement,
- ✓ d'équipements,
- ✓ d'urbanisme,
- ✓ de paysage,
- ✓ de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✓ de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ✓ d'habitat,
- ✓ de transports et déplacements,
- ✓ de réseaux d'énergie,
- ✓ de développement des énergies renouvelables,
- ✓ de développement des communications numériques,
- ✓ d'équipement commercial,
- ✓ de développement économique et les loisirs.

La question sociale, les enjeux environnementaux et le développement économique seront traités dans le PADD en termes d'objectifs tant qualitatifs que quantitatifs à atteindre. Il fixera précisément les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le travail sera basé sur l'analyse de scénarios de développement et la mise en évidence des enjeux et besoins qu'ils engendrent.

La méthodologie proposée comprend 3 réunions de travail :

- Les deux premières réunions auront pour objectif de sensibiliser les élus sur les sujets à aborder, et de les assister dans la traduction des enjeux poursuivis par la municipalité. A l'issue de ces deux réunions seront établis des scénarii d'aménagement comprenant des hypothèses d'évolutions, les enjeux qui en découlent, ainsi que la présentation des impacts et incidences éventuels sur le territoire communal.
- La troisième réunion aura pour but de présenter ces scénarii à la commune, d'exposer les résultats attendus et de permettre ainsi aux élus de définir le projet et les orientations à retenir.



Nous proposons d'enrichir la démarche par l'organisation de groupes de travail composés de représentants de la société civile en fonction des thématiques abordées.

A l'issue de ces réunions de travail, l'équipe projet de SOLiHA Vaucluse rédigera le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La méthodologie de SOLiHA Vaucluse propose d'organiser et d'animer deux réunions :

- ✓ Une présentation aux Personnes Publiques Associées des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui permet de recueillir leurs avis autour d'un débat constructif,
- ✓ Une réunion publique au cours de laquelle seront présentées les orientations du PADD envisagées par les élus.

A l'issue de ces réunions de présentation, SOLiHA Vaucluse assistera les élus pour l'organisation et l'animation du débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal prévu à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme. Cet accompagnement portera notamment sur la production des documents (plaquettes,



supports de présentation, ...) destinés à informer le plus précisément possible les élus sur les enjeux, les choix possibles, les scénarii envisageables et leurs implications (environnementale, financière, ...)

**Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue d'une part, une vision prospective globale du territoire, et d'autre part, un guide pour la réalisation des pièces réglementaires du PLU.**

### PHASE 3 – TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET ET ARRET DU PLU

#### PHASE 3 - a : Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectifs, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- ✓ porter sur un secteur donné du territoire. Il s'agit ainsi de définir notamment les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.
- ✓ avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").

Les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ; elles définissent également les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité, et non, contrairement au règlement du PLU, dans un rapport de stricte conformité. L'OAP est donc un outil de réglementation qui introduit une certaine souplesse.

Les OAP comprennent des parties graphiques (esquisses, schémas, croquis, cartographies, ...) et écrites (principes à respecter, explications, ...). Le niveau de rédaction de ces éléments devra être proportionné aux enjeux à prendre en compte ainsi qu'aux souhaits des élus.

Elles visent à définir un résultat global recherché sur tout ou partie du territoire couvert par le PLU, sans que les constructions et aménagements permettant d'y parvenir, ne soient complètement arrêtés et figés par des règles détaillées, dans une logique opérationnelle et dynamique.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourront définir les dispositions pour :

- ✓ mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
- ✓ lutter contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain,
- ✓ favoriser la densification et assurer le développement de la commune,
- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,
- ✓ mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager certains espaces ;
- ✓ préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- ✓ Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.



**Notre proposition comprend la réalisation de 2 OAP « sectorielles », ainsi que la réalisation d'une OAP « thématique » portant sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.**

**Une réunion de travail permettra d'identifier, avec la commune, les espaces à enjeux pouvant faire l'objet d'OAP. Cette réunion sera suivie d'une visite des secteurs concernés avec les élus, afin de bien identifier les enjeux d'aménagement et de protection des espaces retenus.**

Suite à ces échanges, l'équipe élaborera pour chaque secteur, un document de synthèse comprenant des parties écrites et graphiques permettant de présenter les principes d'aménagement qui pourraient s'appliquer sur chacun des secteurs. Différents scénarii d'aménagement seront proposés et exposés dans le cadre d'une réunion de travail, afin que les élus puissent choisir des principes qu'ils souhaitent voir s'appliquer.

Les projets d'OAP seront présentés aux élus. Cet échange permettra d'affiner le scénario retenu, et d'échanger sur les implications des choix effectués afin que les élus aient pleinement conscience des incidences et implications des choix effectués.

### **PHASE 3 - b : Le règlement**

**Le règlement du PLU comprend une partie graphique et une partie écrite. Il s'agit des pièces qui seront opposables dans le cadre de l'instruction des demandes d'urbanisme, en complément des OAP.**

Ces pièces constituent la traduction réglementaire du projet de développement (PADD) défini par les élus. Le PADD expose les orientations d'aménagement et de protection de la commune qui feront ensuite l'objet d'une traduction réglementaire.

Le règlement se doit d'être l'expression de la volonté politique exposée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Tout au long de cette phase, SOLIHA Vaucluse s'attachera à expliquer précisément les implications concrètes concernant les choix opérés en matière réglementaire afin que les élus puissent décider en ayant pleinement conscience des conséquences et implications des règles mises en place.

#### Le zonage : la traduction spatiale du règlement

Le plan de zonage sera élaboré en cohérence avec les orientations du PADD. Il délimitera 4 types de zones :

- ✓ les zones urbaines U (secteurs déjà urbanisés ou équipés),
- ✓ les zones à urbaniser AU (secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation),
- ✓ les zones agricoles A (secteurs à protéger en raison du potentiel économique, biologique, agronomique des terres agricoles).
- ✓ les zones naturelles ou forestières N (secteurs naturels et forestiers à protéger),

Chacune de ces zones peut comprendre des sous-secteurs pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent.

En outre, les documents graphiques du règlement délimitant les zones pourront notamment faire apparaître, s'il y a lieu :

- ✓ Les espaces boisés classés à conserver ou à créer définis à l'article L130-1 du CU.
- ✓ Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol,
- ✓ Les règles d'implantation des constructions,
- ✓ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- ✓ Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- ✓ Les éléments de paysage, quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique (article L.151-19 du

CU), et, notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

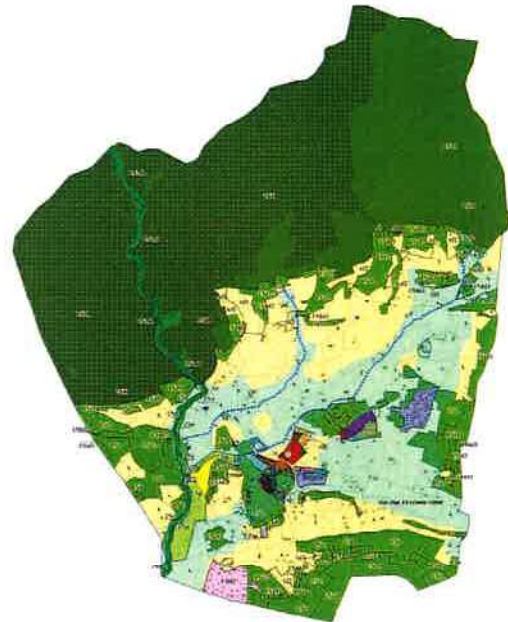
- ✓ Délimiter, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

**En termes de méthodologie, nous proposons deux réunions de travail avec les élus pour l'identification des différentes zones.**

La première réunion de travail portera sur la traduction des orientations urbaines du PADD avec la définition des zones urbaines et à urbaniser, ainsi que leur vocation principale. Une première réflexion portant sur les emplacements réservés sera discutée collectivement.

Cette réunion portera également sur la traduction des orientations naturelles et agricoles du PADD. A ce titre, une réflexion sur les Espaces Boisés Classés, la traduction des trames vertes et bleues, l'identification des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, l'identification des éléments bâtis et naturels au titre de la loi Paysage sera réalisée, ...

**La deuxième réunion aura pour but de présenter le projet de zonage et d'échanger sur ce projet.**



Un tableau synthétisant les principaux articles sera réalisé pour chacune des zones en parallèle à la première réunion de zonage ; l'objectif étant de valider en commission technique les premiers éléments de zonage et de règlement avant de l'écrire intégralement.

#### Le règlement écrit : Un document pédagogique au service du projet

Le règlement écrit édicte les prescriptions et dispositions applicables pour l'ensemble du territoire (dispositions générales) et celles applicables à chacune des zones définies sur le plan de zonage.

Aujourd'hui, le règlement du PLU est structuré autour de trois grands axes :

- ✓ l'affectation des zones et la destination des constructions : Où puis-je construire ?
- ✓ les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : Comment prendre en compte l'environnement ?
- ✓ les équipements et les réseaux : Comment s'y raccorder ?

Il s'agit ainsi de faciliter son appropriation par les élus et les habitants.

SOLiHA Vaucluse s'attachera à rédiger un règlement traduisant les objectifs stratégiques définis dans le PADD de manière claire et facilement compréhensible. A ce titre, l'intégration de schémas explicatifs et de lexique participe grandement à améliorer la lecture du règlement et son appropriation.

En fonction des objectifs recherchés, les dispositions réglementaires seront déclinées de manière :

- ✓ Quantitative : expression d'une règle, le plus souvent métrique, stricte (distances minimales, hauteurs maximales, ...),
- ✓ Qualitative : expression d'une norme relative, qui précise l'objectif à atteindre, sans imposer de moyens pour y parvenir,
- ✓ Alternative : expression d'une règle prévoyant une ou plusieurs exceptions à une règle générale, sous la forme de règles spécifiques limitées à des situations définies.



Cette souplesse dans la rédaction du règlement permet d'adapter le plus précisément possible la rédaction de la règle en fonction du but à atteindre.

Chacun des articles du règlement du PLU peut permettre des rédactions en prise directe avec les préoccupations de préservation de l'environnement et l'inscription dans une politique de développement durable.

La démarche d'élaboration du règlement consistera donc, à partir des besoins de la commune, de laisser de la souplesse dans certaines dispositions réglementaires ou d'être plus restrictif pour d'autres. Ce travail réglementaire se devra d'être très pédagogique afin que chacun ait conscience de la portée des décisions qui seront prises et qui peuvent être lourdes de conséquences. Dans ce cadre, nous illustrerons les dispositions qui nécessiteront un éclairage particulier en raison de leur caractère technique.

C'est également à ce stade que viendront se traduire définitivement les conclusions du travail réalisé en phase amont ayant pour objet les analyses, prescriptions et recommandations. Sera également établi au besoin un lexique spécifique au vocabulaire PLU permettant à la fois pour les élus, les techniciens et surtout pour la population de comprendre aisément le vocabulaire développé au caractère quelques fois trop technique.

En termes de méthodologie, deux réunions de travail avec les élus sont proposées :

- ✓ **La première réunion permettra de proposer aux élus la traduction des enjeux du développement durable dans les différents articles du règlement** (implantation des constructions, récupération des eaux pluviales, aménagement des espaces libres...). Des exemples photographiques de réalisation pourront être proposés aux élus afin d'appréhender les résultats qui peuvent être obtenus. Cette réunion de travail permettra également de définir le règlement sur les zones urbaines et d'établir les règles de constructions sur les zones à urbaniser. Au cours de cette réunion, les actions et les projets prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation seront traduites réglementairement,
- ✓ **La seconde réunion de travail permettra de traduire les orientations agricoles.** La prise en compte des exploitations agricoles, de leur développement et les résultats d'un éventuel atelier thématique seront traduits de manière réglementaire. Elle aura également pour but de finaliser le règlement, notamment par la traduction des orientations naturelles du PADD.

Lorsque les projets de règlement graphique et écrit auront été établis, une réunion avec les élus sera organisée afin d'échanger sur le travail effectué et adapter certaines dispositions si nécessaire.

**Cette phase se clôturera par une réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.** Cette rencontre permettra de présenter le travail effectué et d'expliquer les choix réalisés. Il s'agira également de recueillir les remarques et observations des PPA et de déterminer la manière dont la commune souhaitera les prendre en compte.

#### **PHASE 4 – ETABLISSEMENT DU DOSSIER POUR L'ARRET DU PLU**

Lorsque les choix réglementaires auront été arrêtés et validés par les élus, SOLiHA Vaucluse rédigera le rapport de présentation du PLU. Il permettra, en complément du diagnostic, de justifier les choix opérés pour établir le PADD, le règlement et les OAP et d'analyser l'incidence sur l'environnement des orientations en matière de développement en intégrant toutes les composantes figurant aux articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme.

**Une réunion de travail avec les élus permettra d'échanger sur les éléments de justification à présenter et d'expliquer les éléments à intégrer dans le rapport de présentation et les incidences sur la procédure.**

Le rapport de présentation comprendra le diagnostic établi à la phase 1, éventuellement actualisé ou complété tout au long de la démarche. Dans le rapport de présentation seront également analysés le projet et les règles qui en découlent. A ce titre, il comprendra notamment les justifications de :

- ✓ La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ✓ La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone,
- ✓ La complémentarité de ces dispositions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- ✓ La délimitation des zones prévues par l'article,
- ✓ L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41,
- ✓ Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Le rapport de présentation sera également complété par les éléments relatifs à l'évaluation environnementale. Les éléments à intégrer doivent être proportionnés à l'importance des effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation devra :

- ✓ Décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
- ✓ Analyser l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan,
- ✓ Analyser les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages, ainsi que les interactions entre ces facteurs. Il expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000,
- ✓ Expliquer les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan,
- ✓ Présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- ✓ Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
- ✓ Comprendre un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le dossier de PLU sera également complété avec les annexes telles que définies aux articles R151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme. SOLiHA Vaucluse se chargera tout au long de la procédure de récupérer les données et éléments nécessaires à l'établissement de ces annexes.

**Ensuite, SOLiHA Vaucluse formalisera le dossier du projet de PLU.** Ce dossier comprendra donc :

- ✓ Un rapport de présentation.
- ✓ Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- ✓ Un règlement et ses documents graphiques.
- ✓ Des orientations d'aménagement et de programmation –
- ✓ Les annexes (Servitudes d'Utilité Publiques, zones d'assainissement, périmètre de préemption des ENS, ...).

Ce dossier sera présenté aux élus de la commune afin qu'ils puissent émettre leurs avis avant que le Conseil Municipal ne délibère.

SOLiHA Vaucluse préparera ensuite le dossier destiné à l'arrêt par la Conseil Municipal ainsi que le modèle de délibération qui tirera le bilan de la concertation et arrêtera le projet de PLU.

Nous élaborerons également la note de synthèse qui doit être transmises aux élus avec le dossier de PLU avant le Conseil Municipal. Il s'agit d'une note comprenant des parties graphiques et des parties écrites qui doit être claire et explicite.

#### **PHASE 5 : CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE – APPROBATION DU PLU**

Une fois que le Conseil Municipal aura délibéré pour tirer le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU, SOLiHA Vaucluse fournira à la commune la liste des PPA qui devront être destinataires du dossier, ainsi que les adresses des organismes à consulter avec les modèles de courriers d'accompagnement.

L'équipe de SOLiHA Vaucluse préparera également le dossier destiné à la consultation de la CDPENAF. Ce dossier sera établi afin de présenter et justifier tous les éléments qui nécessitent un passage en CDPENAF (STECAL, extension d'habitation en zone A et N, annexes aux habitations en zones A et N, ...). SOLiHA Vaucluse formalisera également le support de la présentation pour le passage en CDPENAF sous format powerpoint. L'équipe SOLiHA Vaucluse accompagnera la commune devant la CDPENAF.

Les Personnes Publiques Associées auront un délai de 3 mois pour donner leur avis.

A l'issue du délai de consultation des personnes Publiques Associées, SOLiHA Vaucluse recensera et analysera les avis émis, et en fera une synthèse sous la forme d'un tableau. Ce travail fera l'objet d'une réunion d'échange et d'explication avec la commune.

SOLiHA Vaucluse préparera le dossier destiné à l'enquête publique et assistera la commune dans la mise en œuvre de cette enquête. A ce titre, un modèle d'arrêt de mise à enquête ainsi qu'un modèle de publicité seront transmis par nos soins.

A l'issue de l'enquête publique, l'équipe assistera la commune pour répondre aux questions du commissaire enquêteur consignées dans son procès-verbal de synthèse.

Lorsque le commissaire enquêteur aura remis son rapport ainsi que ses conclusions motivées au Maire, SOLiHA Vaucluse en fera une synthèse qui viendra s'ajouter à celle réalisée pour les avis des PPA. Lors d'une réunion de travail, notre équipe analysera les remarques afin de statuer sur les modifications à apporter au projet de PLU en vue de son approbation.

Enfin, le dossier de PLU sera préparé par nos soins afin d'être approuvé par le Conseil Municipal. Ce dossier sera accompagné d'un modèle de délibération destiné à l'approbation de la révision du PLU à laquelle sera annexé un récapitulatif des changements apportés entre l'arrêt et l'approbation, ainsi que la justification des choix opérés quant à la prise en compte ou non des observations.



Une fois le PLU approuvé, nous transmettrons le PLU au format CNIG afin qu'il puisse être téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme, étape nécessaire à son opposabilité.

### LA CONCERTATION (PHASE TRANSVERSALE DURANT LES PHASES 1 A 4)

Le Plan local d'Urbanisme est un document de planification et de gestion du territoire. A ce titre, il est important qu'il soit compris et accepté par l'ensemble des habitants.

Ainsi, la concertation de la population est un élément important dans le processus d'élaboration du PLU.

La commune délibérera pour définir les modalités de la concertation. Toute délibération engage la commune. Ainsi, ce qui a été mentionné et voté devra être mis en œuvre. Il sera également possible que d'autres actions de concertation soient menées, si nécessaire.

Afin de mener à bien cette concertation, nous proposons de l'organiser autour de 5 axes :

- ✓ La mise à disposition d'un cahier de doléances.
- ✓ La diffusion d'éléments d'information tout au long de la procédure.
- ✓ La consultation de représentants de la société civile.
- ✓ Des réunions publiques
- ✓ Des expositions publiques

Tout au long de la procédure, SOLiHA Vaucluse préconise que soit laissé à la disposition du public, en mairie, un « cahier de doléances » sur lequel chaque personne qui le souhaite puisse laisser ces remarques ou commentaires relatifs à la procédure d'élaboration du PLU. Une adresse courriel dédiée permettra également de recueillir les observations et contributions de la population.

En outre, à chaque étape de la démarche, nous préconisons la parution d'articles dans le bulletin municipal, sur le site Internet de la commune et dans la presse locale afin d'informer la population de l'avancée de la démarche. Au fur et à mesure des étapes d'élaboration, les documents seront mis à disposition sur une page dédiée sur le site internet de la commune.

Lorsque le projet de diagnostic communal sera en phase d'être finalisé, SOLiHA Vaucluse préconise de le présenter à la population sous la forme d'une mise à disposition afin d'une part d'informer sur l'état des lieux de la commune, et d'autre part de solliciter la formulation d'éventuelles remarques qui permettraient de venir compléter ce document.

Au cours de la réflexion menée par la municipalité lors de l'élaboration du PADD, en fonction des thématiques abordées et dans le but d'enrichir la démarche, SOLiHA Vaucluse prévoit, la constitution de groupes de travail composés de représentants de la société civile. Il s'agit ainsi d'apporter une vision la plus large possible des problématiques pour permettre aux élus de mettre en œuvre un projet de développement qui réponde au mieux aux enjeux de leur territoire. Nous proposons d'adapter la composition et le nombre de ces groupes de travail en fonction des enjeux dégagés au cours des réunions avec les élus, les Personnes Publiques Associées et les citoyens.

Lorsque le projet de PADD est élaboré, l'équipe prévoit de présenter à la population sous la forme d'une réunion publique afin, d'une part, d'informer sur les orientations et choix retenus par la municipalité et, d'autre part, de recueillir les remarques des administrés sur les choix opérés, et ainsi échanger sur le devenir de la commune.



**A l'issue de cette réunion publique, SOLiHA Vaucluse propose la tenue d'une exposition concernant les éléments du PADD afin que chacun puisse prendre connaissance des choix effectués par la municipalité.**

Dans le cadre de l'élaboration des pièces réglementaires, il serait intéressant également de constituer des groupes de travail composés de représentants de la société civile en fonction des thématiques abordées (environnement, agriculture, ...) afin d'apporter un regard complémentaire à celui des élus et des techniciens.

Lorsque les pièces réglementaires du projet de PLU sont élaborées, SOLiHA Vaucluse propose de les présenter à la population dans la cadre d'une deuxième réunion publique, puis d'organiser une exposition publique afin que chacun puisse prendre le temps d'analyser les documents et de faire part de ces remarques avant l'arrêt par le Conseil Municipal.

**Pour l'arrêt du projet par le Conseil Municipal, SOLiHA Vaucluse préparera le bilan de cette concertation.**

Les réunions publiques permettent de dévoiler, d'expliquer et d'exposer l'avancement de la démarche ainsi que les documents produits. Elles sont menées avec la projection d'un support pédagogique qui vient illustrer et compléter le discours préparé. Au cours de la présentation, le public est invité à émettre ses observations et questions. Le bureau d'étude est présent au côté des élus pour apporter des réponses techniques et réglementaires si cela est nécessaire.

Tout au long de la démarche, SOLiHA Vaucluse fournira les documents et supports nécessaire pour la mise en œuvre de la concertation. La mise en page et la conception des supports sont réalisées par SOLiHA Vaucluse. Ils seront transmis à la commune sous un format reproductible, en général PDF).

## **L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

SOLiHA Vaucluse réalisera l'évaluation environnementale et la restituera dans le rapport de présentation, notamment dans le diagnostic, les justifications du projet et impacts du projet sur l'environnement, établira les outils de suivi et le résumé non technique.

Certaines pièces du PLU présenteront une partie plus étoffée avec notamment dans le diagnostic une analyse fine des zones de protection et la réalisation d'un tableau d'enjeux environnementaux avec une carte détaillée. Le PADD et les OAP prendront en compte les sensibilités environnementales des sites (une fiche par site sera établie reprenant les éléments liés à la faune, la flore, les zones de protection, etc.). Le zonage et le règlement traduiront de la même façon les enjeux environnementaux et les zones à protéger.

Si le dossier d'évaluation environnementale doit refléter avant tout le contenu technique et les conclusions des études, il convient d'être vigilant sur sa forme afin de réduire les sources de contentieux.

L'évaluation environnementale intervient dans la mise en œuvre des principes fondamentaux de protection de la nature, prévus par l'article L 110-1 du Code de l'Environnement. Ce dernier prévoit que les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, fassent partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général. Ils concourent à l'objectif de développement durable, qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

**Les critères étudiés seront développés de manière thématique, à l'aide de documents cartographiques, permettant de faire apparaître des zones plus ou moins sensibles au projet.** La synthèse des contraintes sera faite par addition ou prise en compte de l'importance relative de chaque critère, par rapport aux impacts du projet. Ainsi, les zones sensibles seront déterminées, soit par la présence d'une contrainte importante, soit par la présence simultanée de plusieurs contraintes de moindre importance.

Dans le cadre de sa prestation SOLiHA Vaucluse propose de mener l'Évaluation Environnementale selon les modalités suivantes :

**Phase 1 : État Initial de l'Environnement naturel – Diagnostic**

- ✓ Bibliographie et analyse des documents existants,
- ✓ Prospections de terrain sur l'ensemble du territoire de la commune,
- ✓ Portrait écologique global de la commune,
- ✓ Présentation des enjeux écologiques,
- ✓ Continuités écologiques.

**Phase 2/3 : Volet Naturel de l'Évaluation Environnementale et Évaluation des Incidences Natura 2000**

- ✓ Volet Naturel de l'Évaluation Environnementale :  
Prospections ciblées de terrain à la bonne période écologique sur les zones naturelles ou agricoles, à changement de vocation et analyse de l'incidence du projet communal sur le patrimoine naturel local et proposition de mesures d'intégration du PLU.
- ✓ Évaluation des Incidences Natura 2000 :  
Analyse de l'incidence ou non du projet de déclassement sur l'intégrité des sites Natura 2000 concernés.

## LES LIVRABLES

Tout au long de la procédure, SOLiHA Vaucluse propose de fournir à la commune l'ensemble des modèles de lettres, de délibérations, d'arrêtés et d'articles de presse nécessaires au bon déroulement de la procédure. Cette assistance administrative permettra de soulager la commune des aspects administratifs de la procédure et apportera une assurance juridique essentielle pour la sécuriser.

Une présentation PowerPoint servira de support à chaque réunion animée par nos équipes.

Chaque rencontre, avec les élus ou les partenaires, fera l'objet d'un compte rendu rédigé par SOLiHA Vaucluse, transmis à la commune dans les 8 jours suivant la réunion.

A chaque phase, nous transmettrons à la commune une version papier et une version numérique des documents produits.

Pour chaque étape de concertation (articles, panneaux, supports de réunions, ...), nous proposerons à la commune une version reproductible et modifiable.

A l'issue de la procédure, SOLiHA Vaucluse remettra à la commune les éléments suivants :

- ✓ Une version papier du dossier de PLU,
- ✓ Une version numérique (pdf) du dossier de PLU,
- ✓ Une version du PLU prête à être téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme (format CNIG),
- ✓ Une version modifiable (Word) de l'ensemble des pièces écrites,
- ✓ Une version SIG (shape) de l'ensemble des données cartographiques.

## MATERIEL ET EQUIPEMENTS NECESSAIRES A L'ELABORATION DES ETUDES

SOLiHA Vaucluse dispose de moyens techniques performants et adaptés à la réalisation de toutes les pièces des documents d'urbanisme y compris l'impression de plans au format AO, nécessaires à la réalisation des plans de zonage et d'éventuels panneaux de concertation.

|                                    |                                                                                                        |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ordinateurs</b>                 | HEWLETT-PACKARD Intel Core5 8500<br>Portable ACER – Intel pentium Gold 6405U                           |
| <b>Imprimantes / Photocopieurs</b> | CANON 5540-R                                                                                           |
| <b>Traceur</b>                     | HP Designjet 500                                                                                       |
| <b>Vidéoprojecteur</b>             | EPSON EB-W06                                                                                           |
| <b>Appareils photos</b>            | CANON IXUS 185                                                                                         |
| <b>Logiciels</b>                   | PACK Office (Word, Excel, Powerpoint, Access)<br>Qgis & Mapinfo (SIG)<br>Adobe Illustrator<br>SketchUp |
| <b>Véhicules (société)</b>         | RENAULT Clio III<br>PEUGEOT 208<br>CITROEN C3                                                          |

## LE PLANNING PREVISIONNEL

Le planning prévisionnel proposé débiterait à compter de la notification du marché.

| Missions       |                                                                           | Délais                                    |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Phase 1</b> | Bilan du PLU et diagnostic du territoire – Définition partagée des enjeux | <b>7 mois</b>                             |
| <b>Phase 2</b> | Définition du projet communal (PADD)                                      | <b>4 mois</b>                             |
| <b>Phase 3</b> | Traduction réglementaire du projet                                        | <b>8 mois</b>                             |
| <b>Phase 4</b> | Arrêt du PLU                                                              | <b>3 mois</b>                             |
| <b>Phase 5</b> | Consultation des PPA et enquête publique – Approbation du PLU             | <b>6 mois</b>                             |
|                | La concertation (phase transversale)                                      | <i>Menée tout au long de la procédure</i> |
|                | L'évaluation environnementale                                             | <i>Menée durant les phases 1 à 4</i>      |
| <b>TOTAL</b>   |                                                                           | <b>28 mois</b>                            |

Le délai proposé pour la réalisation de la mission est de **28 mois**, hors délais de validation politique, nécessaires lors des différentes phases.

SOLiHA Vaucluse ne saurait être responsable des éventuels retards imposés par la réalisation d'études hors PLU mais nécessairement prises en compte dans le document d'urbanisme (PPR, études spécifiques...).



**LA PROPOSITION FINANCIERE**

| <i>Intitulé</i>                                                         | <i>Nombre</i> | <i>Prix unitaire</i> | <i>Montant HT</i> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------|
| <b>Assistance administrative</b>                                        |               |                      |                   |
| Suivi de la procédure (délibérations, arrêtés, publicités ...)          | Forfaitaire   | 1 275 €              | 1 275 €           |
| <b>Phase 1 : Bilan du PLU et diagnostic du territoire</b>               |               |                      |                   |
| Etablissement du bilan du PLU                                           | Forfaitaire   | 1 150 €              | 1 550 €           |
| Elaboration du diagnostic du territoire                                 | Forfaitaire   | 8 750 €              | 8 750 €           |
| Réunion de travail                                                      | 2             | 350 €                | 700 €             |
| Réunion avec les PPA                                                    | 1             | 400 €                | 400 €             |
| Concertation : Article/parution                                         | 1             | 150 €                | 150 €             |
| Concertation : Mise à disposition de documents                          | Forfaitaire   | 300 €                | 300 €             |
| <b>Total</b>                                                            |               |                      | <b>11 850 €</b>   |
| <b>Phase 2 : Définition du projet communal (PADD)</b>                   |               |                      |                   |
| Formalisation du PADD                                                   | Forfaitaire   | 3 575 €              | 3 575 €           |
| Réunion de travail                                                      | 3             | 350 €                | 1 050 €           |
| Réunion avec les PPA                                                    | 1             | 400 €                | 400 €             |
| Réunion avec le Conseil Municipal                                       | 1             | 400 €                | 400 €             |
| Concertation : Articles/parutions                                       | 1             | 150 €                | 150 €             |
| Concertation : Réunion publique                                         | 1             | 500 €                | 500 €             |
| <b>Total</b>                                                            |               |                      | <b>6 075 €</b>    |
| <b>Phase 3 : Traduction réglementaire du projet et arrêt du PLU</b>     |               |                      |                   |
| Elaboration d'OAP thématique                                            | 1             | 1 400 €              | 1 400 €           |
| Elaboration d'une OAP sectorielle                                       | 2             | 1 400 €              | 2 800 €           |
| Etablissement de la partie graphique du règlement (zonage)              | Forfaitaire   | 2 425 €              | 2 425 €           |
| Rédaction de la partie écrite du règlement                              | Forfaitaire   | 2 875 €              | 2 875 €           |
| Réunion de travail                                                      | 7             | 350 €                | 2 450 €           |
| Réunion avec les PPA                                                    | 1             | 400 €                | 400 €             |
| Concertation : Article/parution                                         | 1             | 150 €                | 150 €             |
| Concertation : Exposition publique                                      | 1             | 450 €                | 450 €             |
| <b>Total</b>                                                            |               |                      | <b>12 950 €</b>   |
| <b>Phase 4 : Etablissement du dossier pour l'arrêt</b>                  |               |                      |                   |
| Préparation du dossier pour l'arrêt                                     | Forfaitaire   | 1 975 €              | 1 975 €           |
| Réunion de travail                                                      | 2             | 350 €                | 700 €             |
| Réunion avec le Conseil Municipal                                       | 1             | 400 €                | 400 €             |
| <b>Total</b>                                                            |               |                      | <b>3 075 €</b>    |
| <b>Phase 5 : Consultation des PPA et enquête publique – Approbation</b> |               |                      |                   |
| CDPENAF : Préparation du dossier et présence à la commission            | Forfaitaire   | 750 €                | 750 €             |
| Formalisation de la synthèse des avis des PPA                           | Forfaitaire   | 250 €                | 250 €             |
| Réunion de travail                                                      | 1             | 350 €                | 350 €             |
| Préparation des réponses au commissaire enquêteur                       | Forfaitaire   | 300 €                | 300 €             |
| Etablissement du dossier final du PLU                                   | Forfaitaire   | 1400 €               | 1400 €            |
| Préparation du PLU au format CNIG                                       | Forfaitaire   | 325 €                | 325 €             |
| <b>Total</b>                                                            |               |                      | <b>3 375 €</b>    |
| <b>TOTAL HT</b>                                                         |               |                      | <b>38 600 €</b>   |
| <b>TVA (20%)</b>                                                        |               |                      | <b>7 720 €</b>    |
| <b>TOTAL TTC</b>                                                        |               |                      | <b>46 320€</b>    |

**Options**

|                        |   |         |         |
|------------------------|---|---------|---------|
| Réunion supplémentaire | 1 | 350 €   | 350 €   |
| OAP supplémentaire     | 1 | 1 400 € | 1 400 € |



17, Place du Marché, 84510 CAUMONT SUR DURANCE

BON POUR ACCORDER  
Le Maire,  
Jérôme DAUMAS<sup>22</sup>

Envoyé en préfecture le 03/09/2026

Reçu en préfecture le 03/09/2026

Publié le 03/09/2026

ID : 084-218400471-20260903-DM202619-AU