

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis délibéré

de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur

**sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de
L'Isle-sur-la-Sorgue (84)**

N° MRAe
2025APACA4/3871

PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 3 février 2025 en collégialité électronique par Philippe Guillard, Sylvie Bassuel, Marc Challéat et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de L'Isle-sur-la-Sorgue pour avis de la MRAe sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de L'Isle-sur-la-Sorgue (84). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- règlement, plans de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 04/11/2024. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 08/11/2024 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 22/11/2024.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHÈSE

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue, située dans le département de Vaucluse (84) à 27 km d'Avignon, comptait une population de 19 965 habitants en 2021 sur une superficie de 44,6 km². La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en février 2017. Elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) bassin de vie de Cavaillon-Coustellet-l'Isle-sur-la-Sorgue, approuvé en novembre 2018.

La modification n°2 du PLU, soumise à évaluation environnementale par [l'avis conforme du 28 mai 2024 de la MRAe](#) après examen au cas par cas, concerne 32 points relatifs à des modifications de pièces du PLU, notamment réglementaires (OAP¹, zonage et règlement).

Le présent avis porte sur deux points visés dans l'avis conforme du 28 mai 2024, susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine :

- le reclassement de la zone à urbaniser (2AU) de la Gare en secteur urbanisé (UCspr2²) à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces et d'équipements publics ;
- l'ajout au PLU de bâtiments agricoles du domaine de Palerme, situés en zone agricole (A), pouvant changer de destination en hôtellerie et commerce.

La MRAe relève que les impacts sanitaires ne sont pas évalués dans le secteur de la Gare alors que ce secteur est localisé sur une ancienne friche industrielle, bordé par la voie ferrée et situé à proximité immédiate de la route départementale RD 901. La MRAe recommande, dès le stade du PLU, de prendre en compte les enjeux sanitaires concernant le bruit, la pollution de l'air et des sols par la mise en œuvre d'une démarche complète « éviter-réduire-compenser » s'appuyant sur une caractérisation plus précise de l'exposition de la population aux nuisances et pollutions (bruit, air, sols) et de les traduire dans les pièces réglementaires du PLU modifié.

Concernant la biodiversité, la MRAe recommande de compléter le dossier afin d'intégrer, dans le règlement et dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), des mesures de préservation des zones naturelles à enjeux de conservation.

La MRAe recommande de démontrer l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins induits par l'aménagement du secteur de la Gare, dans un contexte de changement climatique.

Enfin, la MRAe recommande de présenter, sous la forme d'une OAP, les projets d'aménagement des secteurs de la Gare et du domaine de Palerme afin d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux à l'échelle du PLU.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

1 OAP : orientation d'aménagement et de programmation.

2 Zone Ucspr2 : Secteur inscrit en zone Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Contenu de la modification n°2 du PLU de L'Isle-sur-la-Sorgue.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	8
1.4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	8
1.5. Prise en compte de l'avis conforme du 28 mai 2024.....	8
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	9
2.1. Qualité de l'air et nuisances sonores.....	9
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	10
2.2.1. <i>Habitats naturels, faune, flore et préservation des continuités écologiques</i>	10
2.2.2. <i>Étude des incidences Natura 2000</i>	11
2.3. Pollution des sols.....	12
2.4. Ressource en eau.....	12
2.5. Adaptation au changement climatique.....	13

AVIS

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de L'Isle-sur-la-Sorgue, située dans le département de Vaucluse (84) à 27 km d'Avignon, comptait une population de 19 965 habitants en 2021 (recensement INSEE), sur une superficie de 44,6 km². La commune est dotée d'un PLU approuvé en février 2017. Elle est comprise dans le périmètre du SCoT du bassin de vie de Cavaillon-Coustellet-l'Isle-sur-la-Sorgue, approuvé en novembre 2018³.

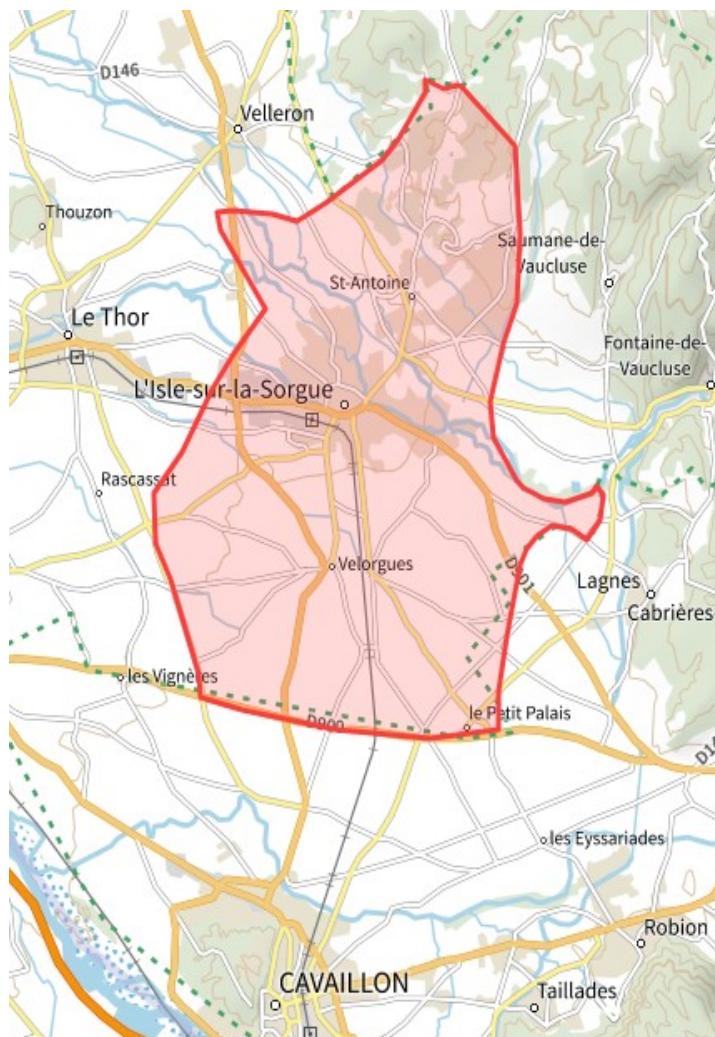


Figure 1: Localisation de la commune - Source : Batrame

La modification n°2 du PLU de L'Isle-sur-la-Sorgue a été soumise à évaluation environnementale suite à l'avis conforme n°CU-2024-3673⁴ du 28 mai 2024 de la MRAe PACA.

³ Une procédure de mise en révision du SCoT bassin de vie de Cavaillon-Coustellet-l'Isle-sur-la-Sorgue (CCISS) a été prescrite le 5 juillet 2023.

1.2. Contenu de la modification n°2 du PLU de L'Isle-sur-la-Sorgue

L'objet du projet de la modification n°2 du PLU concerne 32 points portant modification de certaines pièces du PLU, notamment les pièces réglementaires (OAP⁵, zonage et règlement) et se subdivise principalement de la manière suivante :

- des reclassements de zonage réglementaire dont le reclassement de la zone à urbaniser (2AU) de la Gare en secteur urbanisé à vocation principale d'habitat inscrit en zone SPR⁶ (UCspr2) ;
- l'ajout au PLU de bâtiments agricoles du domaine de Palerme pouvant changer de destination en hôtellerie et commerce ;
- la mise en cohérence du PLU avec les servitudes d'utilités publiques et l'intégration du risque inondation dans les pièces réglementaires ;
- des mises à jour de rédaction des dispositions générales du règlement ;
- des adaptations de règles d'architecture concernant les constructions (aspect, volume, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives...) ;
- l'élargissement d'un emplacement réservé (ER) et la création d'un ER de voirie, ainsi que la suppression d'un ER portant sur la création d'un réseau d'assainissement ;
- des précisions de rédaction du règlement écrit concernant les occupations et utilisations admises sous condition, les espaces libres et plantations, l'emprise au sol des constructions selon les zones et le coefficient d'espaces verts ;
- la modification des règles en matière de production de logements sociaux ;
- la création d'une OAP thématique de Saint-Antoine pour maîtriser la densification sur ce quartier et pour répondre aux problématiques de gestion des eaux pluviales de ruissellement et de capacité des réseaux et des équipements.

Le présent avis porte sur deux points visés dans l'avis conforme du 28 mai 2024, susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine :

- le reclassement de la zone à urbaniser (2AU) de la Gare en secteur urbanisé (UCspr2⁷) à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces et d'équipements publics. Situé sur une friche industrielle, il porte sur la partie nord du site ; la partie sud étant occupée par la voie ferrée sur un foncier appartenant à la SNCF ;

4 [Avis conforme n°CU-2024-3673 de la MRAe PACA de soumission à évaluation environnementale relatif à la modification n°2 du PLU de L'Isle-sur-la-Sorgue \(84\).](#)

5 OAP : orientation d'aménagement et de programmation.

6 SPR : Site Patrimonial Remarquable.

7 Zone Ucspr2 : Secteur inscrit en zone Site Patrimonial Remarquable (SPR).

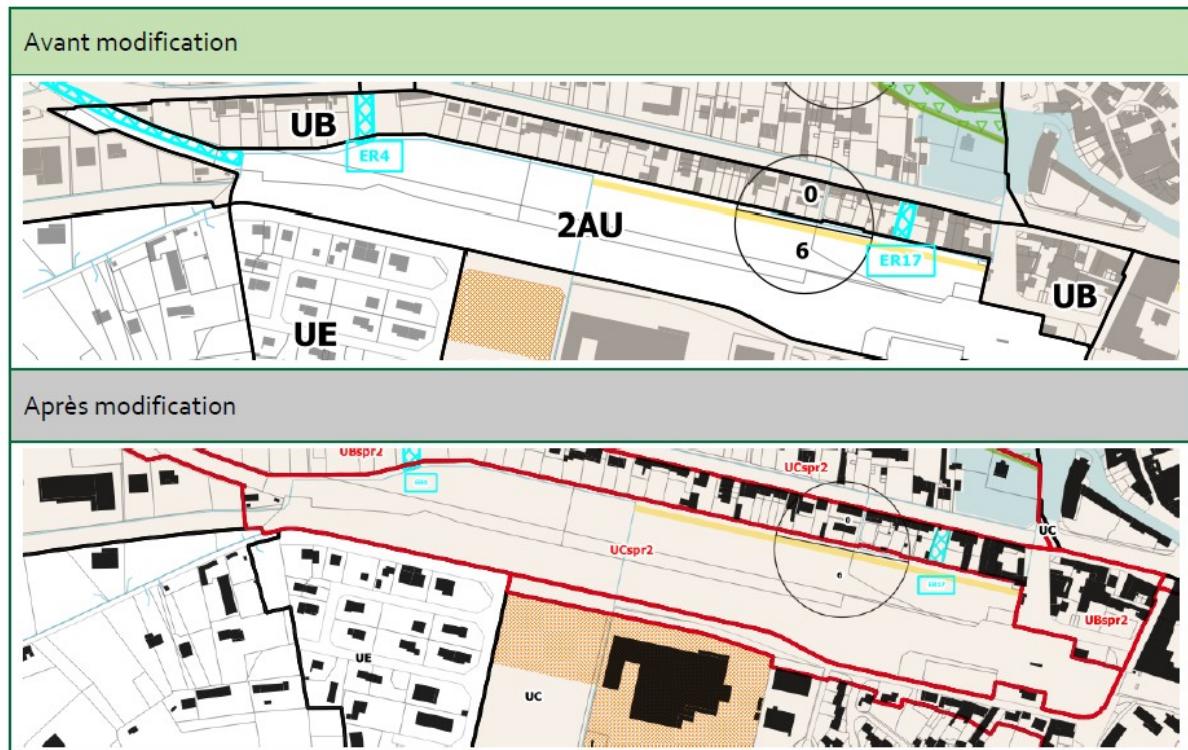


Figure 2: Localisation du secteur de la Gare : zonage réglementaire avant et après la modification - Source : Notice explicative

- l'ajout de bâtiments agricoles du domaine de Palerme, situés en zone agricole (Aspr4⁸), pouvant changer de destination en hôtellerie et commerce ;

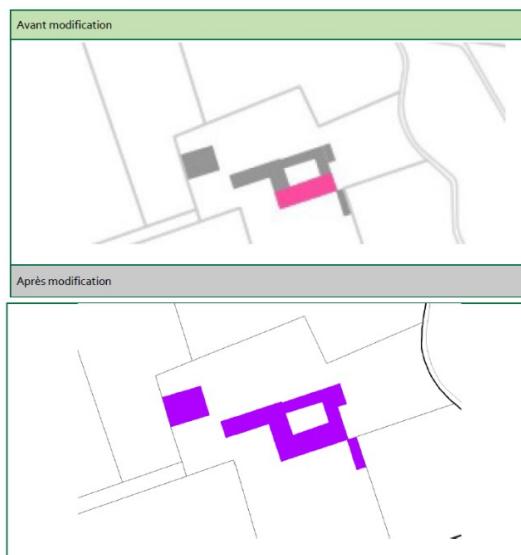


Figure 3: Localisation des bâtiments agricoles du domaine de Palerme pouvant changer de destination : identification avant et après la modification - Source : Notice explicative

⁸ La zone agricole comporte un secteur Aspr4, correspondant au secteur « campagnes dispersées du Site Patrimonial Remarquable ».

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie principalement les enjeux environnementaux suivants :

- la qualité du cadre de vie lié à la qualité de l'air et aux nuisances sonores ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la prise en compte de la pollution des sols ;
- l'adéquation de la ressource en eau et des besoins futurs ;
- la prise en compte du changement climatique.

La MRAe n'a pas de remarque particulière concernant le paysage, le secteur de la Gare et le domaine de Palerme étant couvert par le site patrimoine remarquable⁹ (SPR) de L'Isle-sur-la-Sorgue.

1.4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation contient sur la forme les éléments énumérés à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme relatif au contenu de l'évaluation environnementale. Il aborde l'ensemble des thématiques requises pour la caractérisation des enjeux concernés par le PLU.

Sur la forme :

- le règlement identifie neufs secteurs en zone UC. Or la notice explicative de la modification indique que le règlement comprend, pour la zone UC, six secteurs pour le point 2 « *modification nécessaires à la mise en cohérence du PLU avec le SPR* » et cinq secteurs, pour le point 12 « *intégration du risque inondation du quartier des Autures* » ;
- l'article UC13 du règlement énonce un pourcentage minimum d'espaces verts ou jardins de 80 % pour le secteur UCj alors que celui-ci est reclassé en zone naturelle dans le cadre de la modification n°2 du PLU ;
- le rapport de l'évaluation environnementale n'est pas paginé ce qui rend difficile l'accès aux différents chapitres. Les cartes et figures, scannées et de petites dimensions, ne permettent pas de lire les légendes ; la mise en forme des tableaux des incidences et des mesures ERC ne permet pas une lecture fluide, car les en-têtes des colonnes ne sont pas repris à chaque nouvelle page ;
- le rapport de l'évaluation environnementale présente, pour les sites de la Gare et du domaine de Palerme, une carte intitulée : « *Proposition de mesures pour éviter, réduire ou compenser/accompagner – Projet OAP* ». La MRAe note que la modification n°2 ne présente aucune OAP relative à ces secteurs de projet.

Pour la MRAe, il convient de rectifier ces erreurs et d'améliorer la lisibilité du dossier afin d'en permettre la bonne compréhension par le public.

1.5. Prise en compte de l'avis conforme du 28 mai 2024

L'évaluation environnementale ne démontre pas comment les considérants de l'avis conforme n°CU-2024-3673 du 28 mai 2024 de la MRAe PACA ont été pris en compte afin de proposer des

⁹ SPR : servitude publique dont l'objectif est de préserver et d'améliorer le cadre de vie architectural et paysager, déjà en partie protégé au titre des abords des Monuments Historiques et du Site Inscrit de la commune.

mesures pour éviter et réduire les éventuels effets négatifs des incidences de la modification du PLU, notamment celles relatives aux nuisances (qualité de l'air, bruit), alors que ces enjeux sont identifiés dans le dossier (cf § 2.1. du présent avis).

De même, le dossier gagnerait en clarté s'il comportait la formalisation d'OAP sur les secteurs de la Gare et du domaine de Palerme, afin de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux (notamment sanitaires et biodiversité) dès le stade du PLU.

La MRAe recommande de présenter sous la forme d'une OAP, les projets d'aménagement du secteur de la Gare et du domaine de Palerme afin d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux.

L'avis conforme du 28 mai 2024 note que le reclassement de la zone 2AU de la Gare en zone UCspr2 consiste à ouvrir à l'urbanisation environ 7,76 ha à vocation principale d'habitation pour permettre la création d'environ 230 logements (densité de 30 logements/ha). La notice fournie dans le cadre de la procédure de modification n°2 ne mentionne aucun de ces éléments, n'estime pas la capacité d'accueil pour les futures populations et ne précise pas comment cette procédure de modification répond aux objectifs de besoins en logements définis dans le PLU. Enfin, l'absence d'OAP ne permet pas de comprendre le projet d'aménagement.

La MRAe recommande de décrire comment la modification n°2 répond aux objectifs de besoins en logements du PLU en vigueur et de préciser le nombre de nouveaux habitants attendus et de logements à créer sur le secteur de la Gare.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Qualité de l'air et nuisances sonores

Le secteur de projet de la Gare est à proximité immédiate de la voie ferrée (infrastructure classée bruyante par arrêté préfectoral) et de la route départementale RD 901 dont le trafic est supérieur à trois millions de véhicules par an. La proximité de ces voies de transports implique des nuisances notamment vis-à-vis de la qualité de l'air et du bruit.

L'état initial de l'environnement relève que le niveau d'enjeu de la qualité de l'air lié aux « *problèmes d'exposition de la population aux agents de pollution le long des axes routiers* » est fort. L'arrivée de nouveaux habitants induira à la fois par une augmentation du trafic et une dégradation de la qualité de l'air existante, et par l'exposition de populations supplémentaires à ces nuisances. Alors que les incidences sont qualifiées de fortes, le dossier indique, concernant les mesures d'évitement et de réduction, que le « *PLU ne dispose pas d'outils sur la qualité de l'air* » et que des mesures compensatoires seront à définir en phase projet.

En ce qui concerne le bruit et les vibrations, le dossier ne présente aucune étude acoustique permettant d'évaluer et de spatialiser les niveaux de nuisances sonores qui affectent les terrains concernés par le secteur de projet de la Gare. L'enjeu bruit n'est pas abordé ni l'évaluation des incidences. Dans son avis du 1er octobre 2020¹⁰, la MRAe recommandait pourtant d'évaluer les nuisances sonores potentielles au sein des secteurs de projets à vocation d'habitat du quartier de la gare et de préciser les mesures d'évitement et de réduction envisagées au bénéfice de la population.

¹⁰ [Avis délibéré n° 2663 du 1er octobre 2020 sur la modification n°1 du PLU de l'Isle-sur-la-Sorgue \(84\).](#)

Pour la MRAe, il convient, dès le stade du PLU, d'évaluer les risques sanitaires liés à la qualité de l'air et au bruit afin de prendre en compte l'installation d'une population nouvelle dans un environnement a priori dégradé et d'optimiser le projet pour limiter les nuisances. Il est également attendu, des mesures adaptées d'atténuation et de protection des futurs habitants vis-à-vis de ces nuisances (mesures concernant par exemple l'implantation des bâtiments, l'éloignement par rapport aux sources de bruit, mesures constructives visant à limiter le transfert des pollutions à l'intérieur du bâti...) afin d'encadrer les projets d'aménagements et de constructions.

La MRAe recommande d'évaluer l'exposition des futures populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores sur le secteur de projet de la Gare, de proposer des principes d'aménagement et des mesures adaptés et proportionnés dans les documents opposables (règlement et OAP), pour réduire les risques pour les futurs riverains.

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1. Habitats naturels, faune, flore et préservation des continuités écologiques

La commune est composée majoritairement d'espaces naturels et agricoles en connexion avec plusieurs périmètres d'inventaire et de protection (une ZNIEFF de type I¹¹, une ZNIEFF de type II¹², une ZNIEFF géologique¹³, un site Natura 2000¹⁴).

Le secteur de projet de la Gare se situe sur une ancienne friche industrielle dans un environnement anthropisé (habitations, infrastructures routières et ferroviaires), présentant quelques boisements. Le domaine de Palerme est composé pour l'essentiel de boisements et de maquis bas. L'évaluation environnementale indique qu'un inventaire faune/flore d'une journée a été conduit en juillet 2024 sur ces deux sites.

La MRAe souligne l'absence d'information concernant la méthodologie des inventaires (pression de prospection, groupes taxonomiques étudiés et compétences mobilisées) et les résultats en termes d'espèces et d'habitats, présents ou potentiels. La carte des enjeux écologiques présentée fait apparaître notamment la présence de bâties favorables aux chiroptères en transit, d'arbres gîtes, d'espèces protégées, d'espaces boisés servant de corridors.

La MRAe recommande de présenter les résultats des inventaires écologiques réalisés sur les milieux naturels susceptibles d'être impactés dans les secteurs de la Gare et du domaine de Palerme, afin de consolider l'évaluation des incidences sur les habitats et les espèces, notamment protégés.

L'évaluation environnementale aborde très succinctement la question de la pollution lumineuse et relève que « *Compte tenu de la pollution lumineuse existante au niveau de la gare (secteur urbain) et de l'éclairage nocturne actuel, les éclairages nocturnes supplémentaires, peuvent augmenter de manière significative la perturbation des espèces nocturnes susceptibles de fréquenter la gare* ».

Pour la MRAe, il est attendu, en raison de la présence de gîtes favorables aux chiroptères, une étude au titre de la trame noire et des dispositions en faveur de la limitation de l'éclairage nocturne.

¹¹ Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestre de type I n°84-100-140 « Les Sorgues » dont le périmètre suit le tracé des Sorgues.

¹² ZNIEFF terrestre de type II n°84-129-100 « Monts de Vaucluse » dont le périmètre touche l'extrémité nord-est de la commune.

¹³ ZNIEFF géologique Carrières de la Roque sur Pernes situé au nord de la commune.

¹⁴ Site Natura 2000 directive Habitat : « La Sorgue et l'Auzon ».

La MRAe recommande de compléter l'état initial avec une analyse de la situation du site de la Gare au regard de la trame noire et d'intégrer la prise en compte de la lutte contre la pollution lumineuse au sein du règlement.

2.2.2. Étude des incidences Natura 2000

La commune est concernée par le site Natura 2000 « *Les Sorgues et l'Auzon* »¹⁵, lié à la Sorgue, dont le périmètre traverse d'est en ouest le territoire communal, en grande partie des zones urbanisées. Le secteur de projet de la Gare est partiellement inclus dans ce site Natura 2000 ; le domaine de Palerme, quant à lui, n'intercepte pas le périmètre de ce site (environ 1 km).

Le dossier de modification n°2 du PLU liste les habitats et les espèces identifiés dans le document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 « *La Sorgue et l'Auzon* » sans les mettre en corrélation avec l'inventaire de terrain réalisé en juillet 2024.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 afin de statuer de façon argumentée sur le niveau d'incidences de la modification n°2 du PLU.

Le dossier étudie les effets des projets sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire et, « *compte tenu des incidences brutes jugées fortes, des mesures spécifiques vis-à-vis des périmètres Natura 2000 seront nécessaires* », propose des mesures d'évitement et de réduction qui consistent à :

- « *conserver les arbres gîtes identifiés dans l'étude écologique par une prescription ponctuelle préservant les arbres pour leurs intérêts écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (validation commune nécessaire)* » (pour les deux sites) ;
- « *préserver les espaces boisés en entrée de parking et les alignements d'arbres autour du site de projet pour leurs intérêts écologiques par une prescription surfacique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme* » (site de la Gare) ;
- « *préserver les espaces boisés concernés par des corridors écologiques par un classement en Espace Boisé Classé (validation commune nécessaire)* » (site du domaine de Palerme) ;

Pour la MRAe, l'absence de transcription de ces mesures dans le plan de zonage et dans une OAP n'offre aucune garantie de leur prise en compte en phase réalisation.

La MRAe recommande d'inscrire sur les documents graphiques le plan de zonage du PLU, les éléments du paysage et secteurs à protéger pour leurs intérêts écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que les espaces boisés classés, recensés dans l'évaluation environnementale au titre des mesures d'évitement sur les secteurs de la Gare et du domaine de Palerme et de les identifier également dans l'OAP à élaborer.

D'autres mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement (ERC/A) « à prendre en compte pour la mise en place du projet » sont également présentées comme la « *mise en place d'un calendrier de démolition des constructions en évitant la période Septembre/Octobre pour la préservation des espèces protégées autour du site* », le « *défrichement et débroussaillage à effectuer entre septembre et fin février sans interruption* », la « *mise en place de règles en matière d'éclairage public afin d'éviter les nuisances pour les chiroptères* », « *proscrire l'utilisation de produits phytosanitaire biocide pour l'entretien des jardins* ».

15 [Site Natura 2000 directive Habitat : « La Sorgue et l'Auzon »](#)

Pour la MRAe, l'opérationnalité de ces mesures mériterait d'être garantie au niveau du PLU. D'autant plus que le dossier relève que le site de la gare situé au sein du site Natura 2000, en contexte urbain, reste « *relativement connecté avec les espaces naturels remarquables alentours* », que « *le domaine de Palerme présente un lien fonctionnel avec le site Natura 2000* » (identification d'arbres gîtes favorables aux chiroptères) et que, « *si aucune espèce d'intérêt communautaire, listée au FSD du site Natura 2000, n'a été contactée au sein des deux sites, d'autres espèces protégées ont été observées sur les deux sites* ».

La MRAe rappelle que la destruction et l'altération des habitats ou d'espèces protégés sont interdites, conformément à l'article L411-1 du Code de l'environnement.

La MRAe recommande de traduire les mesures présentées dans l'évaluation environnementale dans le règlement du PLU et au sein de l'OAP à élaborer, afin de garantir la pérennité des zones naturelles les plus sensibles lors de l'élaboration et de l'exploitation des projets.

2.3. Pollution des sols

Selon le dossier, compte-tenu des activités passées sur le secteur de projet de la gare, une pollution des sols n'est pas à exclure. Pour autant, aucune analyse de sol n'a été réalisée.

La MRAe constate, que selon le site [géorisque](#), un site et sol pollué est présent au droit de la zone dont la fiche [CASIAS](#) indique une ancienne activité de stockage de produits inflammables.

Selon l'évaluation environnementale, le site est concerné par « *le risque de remontée de nappe et l'éventuelle présence de sols pollués* » et l'incidence est qualifiée de forte en ce qui concerne les risques industriels et sols polluée. Pour autant, il est indiqué que « *le PLU ne dispose pas d'outils sur la pollution des sols* » et qu'« *une étude complémentaire en phase projet devra être menée pour diagnostiquer et mettre en place des mesures de dépollution des sols* ».

Pour la MRAe, l'état initial de l'environnement nécessite d'être complétée afin de disposer d'un état des lieux précis à partir d'un diagnostic des sols et des sous-sols permettant d'évaluer notamment le risque de pollution pour les eaux souterraines et les eaux de surface et de proposer des mesures encadrant les futurs aménagements et les travaux afférents.

La MRAe recommande de faire un état initial de la pollution des sols et des sous-sols à partir d'une étude des sols (a minima une étude historique) et d'intégrer, le cas échéant, dans les pièces réglementaires du PLU des dispositions spécifiques permettant la prise en compte de cet enjeu au stade du projet.

2.4. Ressource en eau

Le dossier ne présente aucune information sur l'adéquation des ressources en eau et des besoins, au regard du nombre de logements créés et d'habitants concernés.

Par ailleurs, le règlement ne précise pas que le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire en ce qui concerne le changement de destination des bâtiments agricoles du domaine de Palerme en hôtellerie et commerces (accueil de public), conformément aux recommandations de l'ARS et du règlement sanitaire départemental de Vaucluse.

La MRAe recommande de démontrer l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et les besoins induits par l'aménagement du secteur de projet de la Gare, dans un contexte de

changement climatique, et de compléter le règlement concernant le raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable.

2.5. Adaptation au changement climatique

L'évaluation environnementale relève que le reclassement de la zone 2AU de la Gare en zone UCspr2 accentuera le phénomène d'îlot de chaleur, mais que l'incidence est jugée faible considérant que « *le projet modifiera peu le cadre de vie, car il sera développé dans un site déjà fortement urbanisé* ».

La MRAe ne partage pas cette analyse et estime qu'il relève du PLU, dans un contexte de changement climatique, de mettre en œuvre des mesures permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur (choix de matériaux perméables ou favorisant une augmentation de l'albédo, urbanisme et architecture bioclimatique...) et de les retranscrire dans les pièces réglementaires (règlement et OAP).

La MRAe recommande de préciser les mesures envisagées pour l'adaptation au changement climatique et pour lutter contre les îlots de chaleur sur le secteur de la Gare.