


Envoyé en préfecture le 20/09/2023
Reçu en préfecture le 20/09/2023
Publié le 
ID : 084-218400265-20230918-CM180923_82-DE

DEPARTEMENT
DE VAUCLUSE

ARRONDISSEMENT
D'APT

MAIRIE
DE
CADENET
84160 Cadenet

Délibération du Conseil Municipal de la Commune de CADENET

N° 82 /2023

Mis en ligne le **21 SEP. 2023**

Téléphone 04 90 68 13 26
Mail : accueil@mairie-cadenet.fr

Session du 18 septembre 2023

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE 18 septembre
le Conseil Municipal de la Commune de CADENET s'est réuni au nombre prescrit par la loi,
dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de septembre sous la
présidence de M. Jean Marc BRABANT

Date de la convocation : 12 septembre 2023

Étaient présents : Mmes et Mrs : BRABANT, GAUDELET SANHADJI, LORIEDO, RAOUX
JACQUEME, JAUBERT, BOISGARD, MANGANARO, BOY COURROUX, DE LAURENS DE
LACENNE, JAUMARY, DUVAL, BERGE, GRANGE, ALBERTINI, LAVOREL, LEROY,
SCHOFFIT, RIPERT, DEBIT, KHALIZOFF, CAUSSARIEU, SLAVICEK, VEVE

Secrétaire de séance : Valérie GRANGE

Absents : xx

Absents excusés : MARTIN, BASTIE, SEVE, VOREUX

Procurations :

M. MARTIN	a donné procuration à	Mme BOISGARD
Mme BASTIE	" "	M. BRABANT
Mme SEVE	" "	Mme DEBIT
M. VOREUX	" "	Mme KHALIZOFF

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur Marcello MANGANARO, adjoint délégué à l'urbanisme et au cimetière, rappelle que
la commune de Cadenet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2019.

Monsieur MANGANARO indique que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme
peut être utilisée conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Il précise que cette procédure est possible dès lors qu'elle n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Monsieur MANGANARO indique que la modification du PLU que la commune souhaite engager, a notamment pour objectifs de :

- Affiner les dispositions en matière d'obligations de stationnement dans le centre du village (zone UA) afin de chercher un équilibre entre le besoin de réalisation de nouveaux logements dans le centre et la nécessité que cela ne génère pas d'impact trop important sur les besoins en matière de stationnement dans le centre,
- Assouplir un peu les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions en zone UC et 1AUd afin de rendre possible des projets d'aspect architectural contemporain.
Par ailleurs, le règlement de la zone UC n'autorise pas les toitures terrasses ainsi que les décaissés dans le volume des toitures. La commune souhaite que cela puisse se réaliser, mais de manière encadrée, afin que les futures constructions s'intègrent au mieux dans leur environnement urbain,
- Identifier au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, une partie des bâtiments du domaine PICON afin de rendre possible un changement de destination. Ce domaine constitue un équipement d'hébergement touristique. Une partie des bâtiments de ce domaine est aujourd'hui non utilisée car non affectée à de l'hébergement touristique et/ou résidentiel. Le souhait de la commune est de faciliter le confortement de cet équipement d'accueil touristique en rendant possible son développement au sein de parties de bâtiments existantes et sans fonctions particulières,
- Affiner les dispositions visant à préserver la diversité commerciale et la mixité fonctionnelle dans le centre. Lors de l'approbation du PLU, un secteur pour le maintien de la diversité commerciale avait été créé. Il s'agit aujourd'hui d'étendre ce périmètre pour intégrer l'ensemble des secteurs pour lesquels des enjeux existent. En complément, la commune souhaite pouvoir introduire des dispositions visant à encadrer les changements de destinations des rez-de-chaussée à usage d'activité pour conserver la mixité fonctionnelle du centre-village,
- Autoriser (sous conditions), en zones A et N, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles conformément aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, en autorisant (sous conditions),
- Apporter une correction quant aux dispositions relatives aux limites des extensions des constructions à usage d'habitation dans les zones A et N soumises à un risque incendie de forêt. En effet, les possibilités dans ces zones sont plus importantes que dans les zones A et N non soumises à un risque incendie de forêt, ce qui est incohérent et constitue une erreur,
- Actualiser les marges de recul par rapport aux routes départementales afin de prendre en compte le nouveau Règlement de Voirie Départemental. Un nouveau règlement départemental de voirie a été approuvé la 21 juin 2019 par délibération du Conseil Départemental. Le PLU de Cadenet ayant été approuvé avant cette date, il ne prend pas en compte la nouvelle version du règlement départemental de voirie,
- Introduire une information dans le règlement au sujet de l'obligation des règles à respecter lorsque la présence d'une espèce protégée est constatée, dans la mesure où un certain nombre de nids d'hirondelles et martinets sont présents sur la commune,
- Supprimer des emplacements réservés (n° 4 et 5) pour prendre en compte le fait que la commune ait renoncé à l'acquisition des terrains concernés suite à des mises en demeure par les propriétaires concernés. Ainsi, il convient de retirer ces emplacements réservés qui ne produisent plus leurs effets juridiques,
- Interdire la création de logements dans la zone UE. La zone UE est une zone d'activités, et la création de logements, même en lien avec les activités existantes, pose des problèmes de cohabitation entre l'aspect résidentiel et les nuisances que peuvent générer les activités présentes sur la zone,
- Introduire un lexique dans le règlement afin d'en faciliter la lecture et la compréhension pour tous.

Monsieur MANGANARO indique que la modification du PLU a également pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation, une partie de la zone 2AUe afin de permettre la réalisation d'un projet de locaux techniques municipaux.

Monsieur MANGANARO indique que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Elle indique que le projet de modification doit être soumis à enquête publique, et qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, ce projet doit être notifié aux personnes publiques appelées à émettre un avis.

Monsieur MANGANARO présente la justification de l'ouverture d'une partie de la zone 2AUe, ainsi que la faisabilité opérationnelle :

La commune de Cadenet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2019.

Les locaux des Services Techniques municipaux sont aujourd'hui obsolètes au regard de l'activité et des contraintes associées :

- Les locaux dédiés sont dispersés sur 6 sites totalisant une surface de 810 m². Le site principal est situé dans des bâtiments vétustés sis au Chemin des Rougettes et représente une surface de 410 m², dont 65 m² de locaux sociaux,
- Les zones de stockages extérieurs sont réparties sur 3 sites totalisant 2 970 m²,
- L'état général des bâtiments est vétuste,
- Les locaux et aménagements présentent des non-conformités (sanitaires, vestiaires, gestion des eaux de lavage, gestion des déchets de balayeuse, stockage GNR,...)
- Le parc automobile, les mobiliers urbains, les équipements nécessaires au service sont stockés à l'extérieur sans protection (couverture),

La volonté de la commune est de regrouper tous ces équipements sur un même site. Il s'agit également d'y associer certains services de manière à faciliter la mutualisation des compétences et le travail en transversalité.

Le projet prévoira et permettra :

- Le rassemblement sur un même site des locaux dédiés aux Services Techniques et au Service Urbanisme,
- Un local dédié au Comité Communal des Feux de Forêts,
- La centralisation des zones de stockages (véhicules, matériels et équipements ...),
- La mise en œuvre de locaux conformes aux différentes réglementations en vigueur,
- La création d'un bâtiment énergétiquement autonome,
- Une possibilité d'évolution (agrandissement, passage en régie d'autres compétences...).

Les besoins en foncier pour répondre à ces besoins sont de 5 000m² environ.

Au sein du tissu urbain, il n'y a pas de terrain qui permettrait d'accueillir ce projet qui nécessite notamment une desserte adaptée à des véhicules techniques et une certaine distance des zones résidentielles compte tenu des nuisances potentielles générées (bruit principalement). Le choix de la commune est de rapprocher ce futur projet de la zone d'activités existante au sud de la RD973.

Lors de l'élaboration du PLU, une zone destinée à accueillir une extension de la zone d'activité (zone 2AUe) avait été délimitée à l'ouest de la zone existante. Hors les études réalisées par COTELUB ont conduit à l'abandon de ce projet compte tenu des enjeux en matière de risque

inondation et en matière écologique qui impactent certaines parties de la zone qui rendent trop compliqué l'aménagement d'une extension de la zone d'activité.

La commune souhaite ouvrir une partie de la zone 2AUe afin de pouvoir y réaliser son projet de regroupement des locaux techniques municipaux, sur une partie située en continuité immédiate de la zone d'activités existante, sur un espace présentant les enjeux environnementaux les plus faibles.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe est rendue possible en raison de plusieurs éléments. En effet, différents critères ont permis l'identification de la partie de la zone qui sera ouverte à l'urbanisation :

- La desserte par les réseaux : les réseaux électricité, AEP, EU se situent à proximité du site.
- L'accessibilité : le site est facilement accessible, par la route du camping.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe permettra donc de répondre au besoin de rassemblement sur un même site des locaux dédiés aux Services Techniques et ainsi répondre de manière adaptée aux problèmes constatés actuellement.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30/09/2019 ;

Considérant qu'il y a lieu de lancer une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Après avoir délibéré,

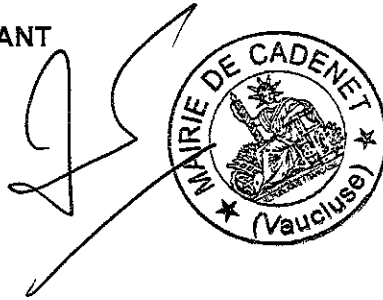
Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

1- de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme qui a pour objectifs de :

- Affiner les dispositions en matière d'obligations en matière de stationnement dans le centre du village (zone UA).
- Assouplir un peu les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions en zone UC et 1AUd afin de rendre possible des projets d'aspect architectural contemporain.
- Identifier au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, une partie des bâtiments du domaine PICON afin de rendre possible un changement de destination.
- Affiner les dispositions visant à préserver la diversité commerciale et la mixité fonctionnelle dans le centre.
- Autoriser (sous conditions), en zones A et N, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
- Apporter une correction quant aux dispositions relatives aux limites des extensions des constructions à usage d'habitation dans les zones A et N soumises à un risque incendie de forêt.
- Actualiser les marges de recul par rapport aux routes départementales afin de prendre en compte le nouveau Règlement de Voirie Départemental.
- Introduire une information dans le règlement au sujet de l'obligation des règles à respecter lorsque la présence d'une espèce protégée est constatée.
- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe pour rendre possible le projet de regroupement des locaux techniques municipaux.
- Supprimer des emplacements réservés (n° 4 et 5).
- Interdire la création de logements dans la zone UE.
- Introduire un lexique dans le règlement.

- 2- de donner pouvoir à Monsieur le Maire de mener toutes les démarches nécessaires à la réalisation de cette procédure.
- 3- de solliciter de l'Etat conformément au décret n°83-1122 du 22 décembre 1983 qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la modification du Plan Local d'Urbanisme.
- 4- que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du Plan Local d'Urbanisme sont (seront) inscrits au budget de l'exercice considéré.

Le Maire
Jean-Marc BRABANT



La Secrétaire de séance
Valérie GRANGE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Grange', written in a cursive style.