

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme
Commune de CADENET - VAUCLUSE
du 29 février au 29 mars 2024 inclus

Commissaire enquêteur : Monsieur Jacques SUBE



CONCLUSIONS ET AVIS

Sommaire :

Page 2 1 - Conclusions.
Page 5 2 - Avis.

CONCLUSIONS ET AVIS

Projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme Commune de CADENET - VAUCLUSE

1 -

CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 - Objet de l'enquête et nature du projet.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cadenet en vigueur a été approuvé le 30 septembre 2019. Cette enquête publique a pour objet le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme à l'initiative de la commune, dans les formes prévues au Code de l'urbanisme.

Les objectifs fixés par cette modification sont :

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe ;
- Affiner les dispositions en matière d'obligations de stationnement dans le centre du village (zone UA) ;
- Assouplir les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions en zone UC et 1AUd ;
- Identifier au titre de l'article L.151-11 2° du CU une partie des bâtiments du domaine PICON ;
- Affiner les dispositions visant à préserver la diversité commerciale et la mixité fonctionnelle dans le 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 ;
- 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 ;
- Supprimer des emplacements réservés ;
- Interdire la création de logements dans la zone UE ;
- Introduire un lexique dans le règlement ;
- Intégrer le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département du Vaucluse afin de tenir compte de son évolution réglementaire.

1.2 – Intérêt du projet pour la commune.

Le cœur du projet est d'*ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe*. Le but de cette évolution du zonage est de permettre la construction d'un nouvel ensemble bâti destiné à accueillir les Services techniques de la commune.

Actuellement, ces services et le matériel associé sont disséminés en plusieurs lieux de la commune. Le bâtiment principal est désormais trop exigu et son accès n'est pas adapté aux véhicules de grand gabarit. De même, les installations sont désuètes et ne répondent pas aux attentes du personnel.

Le choix du lieu du projet est motivé par l'espace suffisant qu'il offre, la proximité des installations de la zone d'activité et l'accès direct aux voies principales vers le village.

J'estime que cet objet n°1 correspond à un réel besoin de la commune et que les arguments fournis en réponse aux observations, en particulier celle de la Chambre d'agriculture, sont détaillés et motivés.

Le deuxième sujet significatif est *d'identifier au titre de l'article L.151-11 2° du CU une partie des bâtiments du domaine PICON*. Il s'agit là de répondre à une demande du propriétaire et le conseil municipal y est favorable.

J'estime que cet objet n°4 va dans le sens de la promotion des activités touristiques et commerciales de la commune.

Les autres objets de la modification répondent soit à de nouveaux besoins, soit à la nécessité d'adapter le PLU aux évolutions des besoins ou des documents intégrateurs. C'est également l'occasion de corriger des anomalies ou d'apporter plus de clarté dans l'exploitation du règlement du PLU.

J'estime que ces objets répondent légitimement aux besoins et à la nécessité de faire évoluer le PLU.

1.3 - Dossier et déroulement de l'enquête.

Les documents constituant le dossier d'enquête ont été élaborés par le bureau d'études SOLiHA Vaucluse, Place du Marché, 84510 Caumont-sur-Durance.

Il était consultable directement en mairie (version papier) et en ligne sur le site Internet de la commune (version numérique).

Il comprend tous les éléments permettant au public d'analyser et de comprendre le contenu et les objectifs du projet. Il est complet, clair et détaillé.

J'estime que le dossier d'enquête publique est à considérer comme un élément positif dans le déroulement de cette enquête.

L'enquête publique s'est déroulée du 29 février au 29 mars 2024 inclus, soit 30 jours consécutifs.

Sur cette période j'ai tenu quatre permanences en mairie de Cadenet :

1ère permanence : jeudi 29 février 2024, de 08h45 à 11h45,

2ème permanence : mardi 12 mars 2024, de 13h30 à 16h30,

3ème permanence : mercredi 20 mars 2024, de 08h45 à 11h45,

4ème permanence : vendredi 29 mars 2024, de 13h30 à 16h30, en mairie de Cadenet.

Il n'y a eu aucun incident particulier durant cette enquête. Le climat de l'enquête a été serein. La salle mise à disposition par la mairie de Cadenet permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions.

J'estime que le déroulement de cette enquête publique et les conditions d'information et d'accueil du public sont à considérer comme un élément positif.

1.4 - Participation du public.

Pendant la durée de l'enquête :

- 08 personnes se sont présentées pour consulter le dossier ou porter une observation sur le registre,
- 02 courriels ont été reçus.

Le total des observations à exploiter est de 10 :

- 02 observations portées sont à considérer POUR INFORMATION.

- 08 observations portées sont à considérer comme DEMANDE OU AVIS DEFAVORABLE.

Comme cela est souvent le cas, cette modification du PLU a été l'occasion pour le public d'exprimer des remarques ou des demandes hors du cadre du projet. Néanmoins, j'ai porté ces observations à la connaissance du maître d'ouvrage.

1.5 - Réponses du maître d'ouvrage à la synthèse des observations.

En complément des observations du public, les avis des Personnes publiques associées (PPA) contenaient des recommandations et un avis défavorable nécessitant des réponses adaptées.

Le maître d'ouvrage a répondu à la synthèse des observations du public par un courriel qui fournit des éléments de réponse clairs et argumentés.

J'estime que la réponse à la synthèse des observations fournies par le maître d'ouvrage est un élément positif dans le déroulement de cette enquête publique.

2 -

AVIS

- Je constate que ce projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme permettra à la commune de Cadenet de :
 - Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe ;
 - Affiner les dispositions en matière d'obligations de stationnement dans le centre du village (zone UA) ;
 - Assouplir les dispositions relatives à l'aspect architectural des constructions en zone UC et 1AUd ;
 - Identifier au titre de l'article L.151-11 2° du CU une partie des bâtiments du domaine PICON ;
 - Affiner les dispositions visant à préserver la diversité commerciale et la mixité fonctionnelle dans le 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 ;
 - 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 ;
 - Supprimer des emplacements réservés ;
 - Interdire la création de logements dans la zone UE ;
 - Introduire un lexique dans le règlement ;
 - Intégrer le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département du Vaucluse afin de tenir compte de son évolution réglementaire.

- Après étude, j'estime que :

L'objet n°1 de cette modification du PLU correspond à un réel besoin de la commune et que les arguments fournis en réponse aux observations, en particulier celle de la Chambre d'agriculture, sont détaillés et motivés ;

L'objet n°4 va dans le sens de la promotion des activités touristiques et commerciales de la commune ;

Les autres objets répondent légitimement aux besoins et à la nécessité de faire évoluer le PLU ;

Le dossier d'enquête publique est à considérer comme un élément positif dans le déroulement de cette enquête ;

Le déroulement de cette enquête publique et les conditions d'information et d'accueil du public sont à considérer comme un élément positif ;

La réponse à la synthèse des observations fournies par le maître d'ouvrage est un élément positif dans le déroulement de cette enquête publique.

- * Après avoir étudié le dossier présenté, m'être fait expliquer les enjeux du projet et avoir visité les lieux concernés ;
- * Après m'être assuré que l'enquête publique s'est déroulée conformément au Code de l'environnement et au Code de l'urbanisme ;
- * Après avoir tenu quatre permanences sur la commune de Cadenet ;
- * Après avoir pris connaissance et analysé les observations formulées par le public, les Personnes publiques associées et la Mission régionale d'autorité environnementale, et la réponse du maître d'ouvrage à la synthèse des observations ;
- * Comme suite aux conclusions ci-dessus ;

J'émet un

AVIS FAVORABLE

à l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme
Commune de CADENET - VAUCLUSE
Dossier d'enquête n° E23000110 / 84

Fait à Saint Saturnin Lès Apt, le 22 avril 2024.



Jacques SUBE