

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C.MIROUX	Directrice
JB.PORHEL	Responsable pôle urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

PIECE N°

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PREAMBULE:	2
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU :	5
GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE :	7
OBJET N°1 DE LA PROCEDURE :	24
OBJET N°2 DE LA PROCEDURE :	34
OBJET N°3 DE LA PROCEDURE :	37
OBJET N°4 DE LA PROCEDURE :	40
OBJET N°5 DE LA PROCEDURE :	43
OBJET N°6 DE LA PROCEDURE :	48
OBJET N°7 DE LA PROCEDURE :	50
OBJET N°8 DE LA PROCEDURE :	53
OBJET N°9 DE LA PROCEDURE :	57
OBJET N°10 DE LA PROCEDURE :	59
OBJET N°11 DE LA PROCEDURE :	61
OBJET N°12 DE LA PROCEDURE :	63
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 L'ENVIRONNEMENT:	SUR

PREMABULE

La commune de Cadenet a engagé une procédure de modification n°1 de son PLU. Elle concerne les points suivants :

- ❖ Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe afin de permettre la réalisation d'un projet de locaux techniques municipaux.
- ❖ 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.
- ❖ 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 CU 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 commercial 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-dechaussée 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.
- ❖ 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 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 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 présentent sur la zone.
- ❖ Introduire un lexique dans le règlement afin d'en faciliter la lecture et la compréhension pour tous.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

<u>Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (Modifié par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15) :</u>

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée n'ait pas pour conséquence :

- 1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière:
- 3. 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.
- 4. 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L.153-41 du Code de l'urbanisme explique que :

- « Le projet de modification est soumis à enquête publique (...) lorsqu'il a pour effet :
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.»

Considérant que l'adaptation législative issue de l'article 41 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, offre une majoration de plus de 20% de construction, alors le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique. Le projet de modification sera notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Au regard des critères définis à l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, la présente procédure de modification n°1 du PLU de Cadenet a été soumise à un avis au cas par cas ad hoc.

Suite à un examen au cas par cas « ad hoc » de la présente modification n°1, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2023-3539), le 21/11/2023, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, <u>le</u> projet de modification n°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

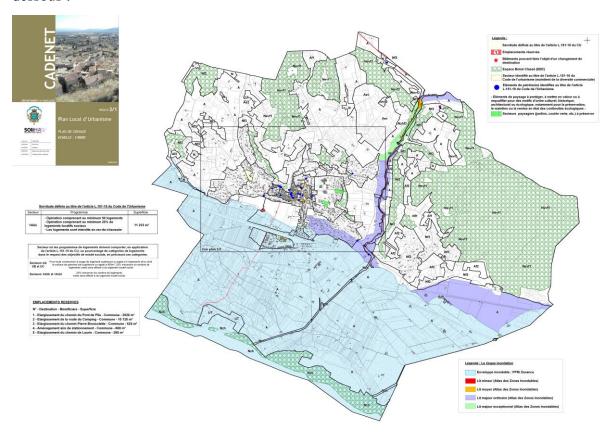
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cadenet a été approuvé le 30 septembre 2019.

Pour répondre à ses enjeux locaux, la commune de Cadenet a décidé d'axer son projet de territoire autour de ces grandes orientations dans son PADD :

- Rééquilibrer la structure démographique ;
- Encourager l'attractivité du centre-ville ;
- Structurer la trame urbaine ;
- Confirmer Cadenet comme pole économique ;
- Mettre en valeur les élements identitaires de la commune ;
- Maintenir et renforcer les fonctions naturelles du territoire.

Le règlement du PLU a été réalisé conformément aux zones définies dans le zonage cidessous :



Le PLU de la commune de Cadenet est réparti sur le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines (U) :

• Zone UA

La **zone UA** correspond au centre historique de la commune.

• Zone UB

La **zone UB** est une zone urbaine en première couronne du centre historique dont l'Avenue Philippe de Girard en est l'extension et qu'il convient de densifier.

• Zone UC

La **zone UC** concerne des extensions urbaines plus récentes, caractérisées par une vocation principale d'habitat et ayant suivi une logique d'urbanisation au coup par coup, le long des voies principales (chemin de Lauris, route de Lourmarin, route de Cucuron, route de Pertuis).

• Zone UE

La zone **UE** est réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureaux, de services, et d'industrie au sein de la ZA les Meilleres.

• Zone UT

La zone **UT** est une zone à vocation d'accueil touristique destinée à accueillir et prendre en compte des activités liées au tourisme et aux loisirs sur les rives de la Durance (camping Val de Durance).

<u>Les zones à urbaniser (AU)</u>:

Les zones à urbaniser dites zones **1AU** correspondent à des secteurs de mixité urbaine et sociale destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux zones fermées à l'urbanisation ont été définies :

- Une zone 2AUe, destinée à permettre, une fois les conditions d'accessibilité améliorées, l'extension de la ZA les Meilleres.
- Une zone 2AU destinée à recevoir principalement de l'habitat à moyen terme, dès lors que l'accès depuis le chemin Pierre Brossolette aura été amélioré.

La zone agricole (A):

Il s'agit d'une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole. Cependant l'extension limitée des constructions à usage d'habitation et leur annexe sont autorisées sous conditions.

Les zones naturelles et forestières (N) :

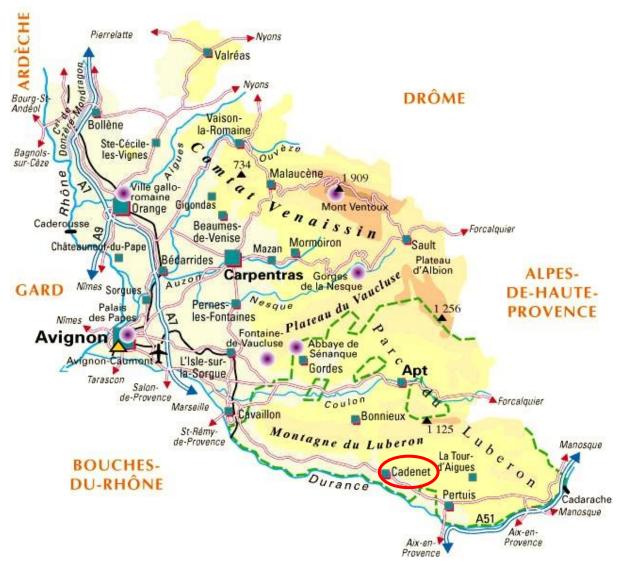
Il s'agit d'une zone naturelle qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique. En zone N, la règle générale d'urbanisme est la limitation des constructions aux seules extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous certaines conditions, mais aussi la possibilité d'accueillir les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole.

GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

1) Situation de la commune

Cadenet est un village surplombant la vallée de la Durance, situé en plein cœur du Parc Naturel Régional du Luberon.

Village pittoresque du Sud Luberon, typiquement provençal, il est situé au Sud du département du Vaucluse. La commune de Cadenet comptait 4 219 habitants au dernier recensement de l'Insee en 2020. Répartis sur une superficie d'environ 2508 hectares, la densité de population est d'environ 168 habitants au km².



Cadenet bénéficie d'une position géographique intéressante puisqu'elle est située dans le Sud Luberon, à moins de 5 kilomètres du village classé de Lourmarin, mais aussi à 13 km de Pertuis, 23 km d'Apt, 34 km de Cavaillon, et à 35 km de Salon de Provence et d'Aix en Provence.

2) contexte administartif

La commune de Cadenet se trouve au Sud du département du Vaucluse. Ce département compte 3 arrondissments (Avignon, Apt, Carpentras), 5 circonscriptions législatives, 17 cantons, 13 intercommunalités et 151 communes (dont une partie constitue l'enclave des papes du Sud de la Drôme).

La population du Vaucluse était de 561 941 habitants au dernier recensement de l'Insee en 2020.



La commune de Cadenet appartient à l'arrondissement d'Apt ainsi qu'au canton de Cheval-Blanc. Ce canton regroupe 14 communes : Cabrières-d'Avignon, Cadenet, Cheval-Blanc, Cucuron, Lagnes, Lauris, Lourmarin, Maubec, Mérindol, Puget, Puyvert, Robion, Les Taillades et Vaugines.

Les communes limitrophes de Cadenet sont : Vaugines et Lourmarin au Nord, Villelaure à l'Est, Puyvert à l'Ouest, et La Roque d'Anthéron et Saint Estève au Sud (Bouches-du-Rhône).

3) Le contexte intercommunal

a) <u>Le Schéma Régional d'Aménagement Durable et D'Egalité des territoires</u> (SRADDET)

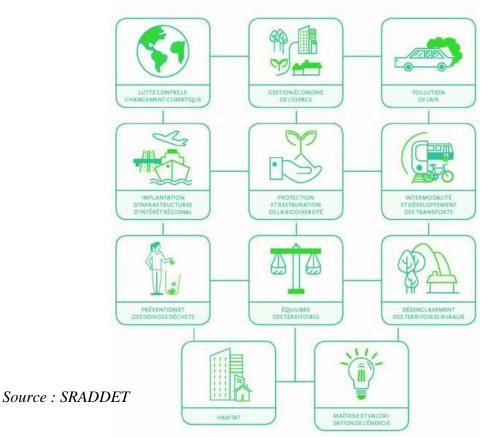
C'est la loi Notre (Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République) qui le 07 août 2015 précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, en créant le SRADDET. Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en défaussant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans auxquels il se substitue. Il constitue une occasion rare de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans les onze domaines définis par la loi.

Au contraire de son prédécesseur (le SEADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte.

Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCOT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application ; ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

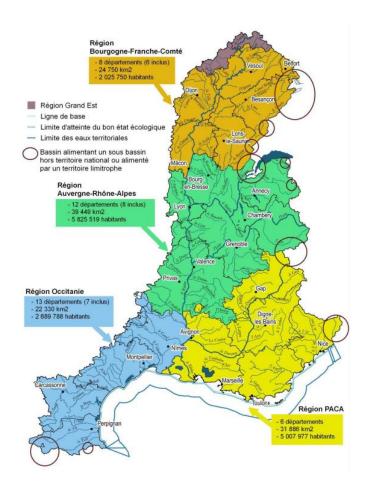
Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a rendu son arrêté portant approbation du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des territoires le 15 octobre 2019.



b) <u>Le SDAGE Rhône méditerranée</u>

La commune de Cadenet appartient au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 21 mars 2022 pour la version 2022-2027. Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2027 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit aue documents d'urbanisme doivent principe respecter ce de non et dégradation tenir compte évolutions prévisibles ou constatées des aquatiques milieux du fait des aménagements projetés.



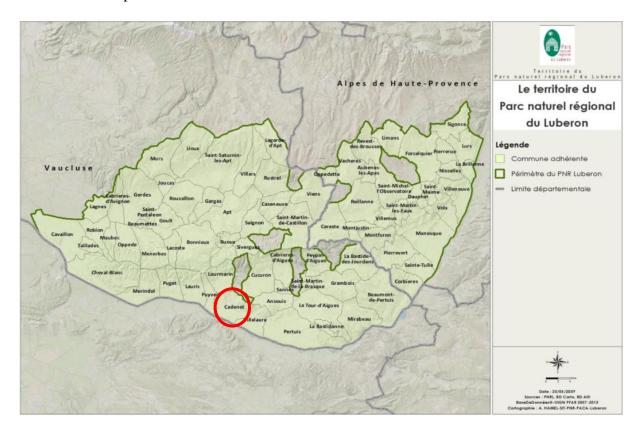
Source: SDAGE Rhône Méditerranée

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 comprend les objectifs assignés aux masses d'eau ainsi que 9 orientations fondamentales (OF) :

- **OF 0 :** S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1: Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- **OF 2 :** Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 : Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- **OF 4 :** Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- **OF 5 :** Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- **OF 6 :** Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- **OF 7 :** Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- **OF 8 :** Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

c) <u>Le Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL)</u>

La commune de Cadenet se trouve dans le périmètre Parc Naturel Régional du Luberon. Issue d'une large concertation entre les acteurs du territoire, la charte est le contrat moral qui fixe les objectifs et méthodes de travail du Parc. Approuvée après enquête publique et par délibération des conseils municipaux, elle aboutit à l'attribution du label « Parc naturel régional » par décret du Premier ministre pour une durée maximale de 15 ans. Le Parc naturel régional du Luberon a été classé la première fois le 31 janvier 1977 puis renouvelé en 1997, puis en 2009 jusqu'en 2021. La charte est actuellement en révision et aboutira, en 2024, à une nouvelle charte pour le PNRL.



Source: PNR du Luberon

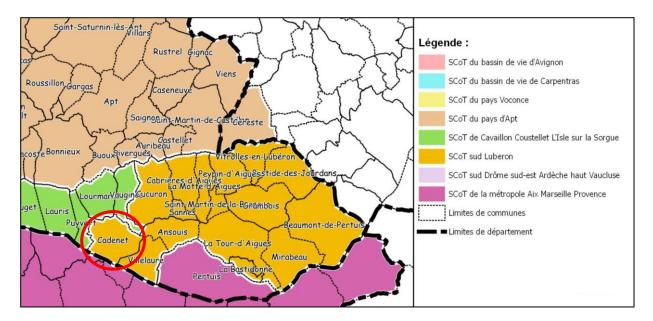
d) Le SCoT Sud Luberon

La commune de Cadenet appartient au SCoT Sud Luberon. Approuvé le 23 novembre 2015, il comprenait initialement 21 communes, réparties sur la Communauté de communes Portes du Luberon et la Communauté Territoriale Sud Luberon, pour un périmètre de 440km².

Le 31 décembre 2016, la Communauté de communes Portes du Luberon est dissoute. Cinq communes sont alors entrées dans la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse et les deux autres (Cadenet et Cucuron) sont entrées dans la Communauté Territoriale Sud Luberon.

La SCoT Sud Luberon porte aujourd'hui uniquement sur les communes qui composent la Communauté Territoriale Sud Luberon soit 16 communes au total.

Le SCoT permet d'orienter le développement d'un territoire (bassin de vie) dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. Le Document d'Orientations Générales (DOG), une des pièces maîtresse du SCoT, fixe des mesures concrètes pour tenir les ambitions affichées du PADD. Ce document s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes (principe de la compatibilité).



e) La Communauté Territoriale Sud Luberon (COTELUB)

La commune de Cadenet fait partie de la Communauté Territoriale Sud Luberon qui compte 16 communes et environ 25 500 habitants. Ses communes s'associent aujourd'hui pour exercer plusieurs compétences autour de l'économie, de l'aménagement, du logement...



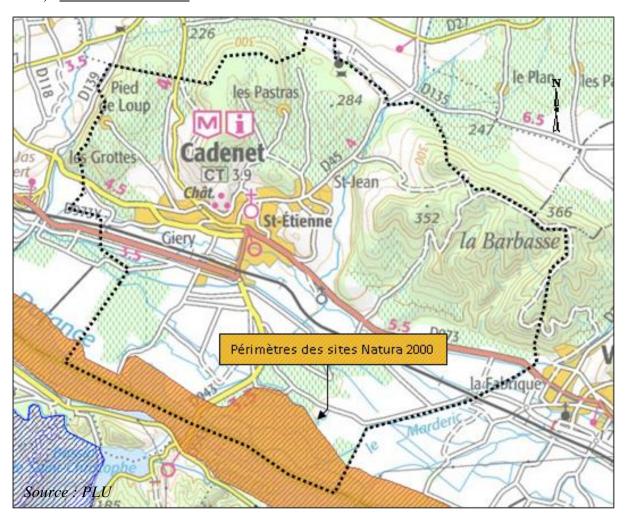
Source: cotelub.fr

4) Milieux naturels

Le territoire communal de Cadenet s'insère dans un site naturel riche concerné par plusieurs périmètres à statuts :

- Deux sites Natura 2000 : une ZSC (FR9301589) et une ZPS (FR9312003) qui concernent le site de La Durance :
- Deux ZNIEFF: la ZNIEFF de type I « La basse Durance, du pont de Pertuis au pont de Cadenet » et la ZNIEFF de type II « La basse Durance » ;
- Un arrêté préfectoral de biotope concernant le « Lit de la Durance, lieu-dit la Bastide Neuve » ;
- La réserve de biosphère « Luberon-Lure ».

a) Réseau Natura 2000



➤ Zone Spéciale de Conservation FR9301589 (ZSC-Dir. Habitat) = La Durance

La Durance constitue un bel exemple de système fluvial méditerranéen, présentant une imbrication de milieux naturels plus ou moins humides et liés au cours d'eau. La variété des situations écologiques se traduit par une grande diversité d'habitats naturels : végétation basse

des bancs graveleux et des dépôts de limons, boisements bas, étendues d'eau libre, bras morts directement associés au lit de la rivière, ainsi que différentes formes de forêts installées sur les berges. La plupart de ces habitats est remaniée à chaque crue et présente ainsi une grande instabilité et originalité.

Le site présente un intérêt particulier puisqu'il concentre, sur un espace réduit, de nombreux habitats naturels d'intérêt communautaire, à la fois marqués par les influences méditerranéenne et montagnarde. La Durance assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore : fonction de corridor, de diversification et de refuge.

➤ Zone de protection Spéciale FR9312003 (ZPS 6 Dir. Oiseaux) = La Durance

La Durance constitue la seule grande rivière provençale, à régime méditerranéen, dont la biostructure a profondément évolué depuis quelques décennies. Fréquentée par plus de 260 espèces d'oiseaux, la vallée de la Durance est certainement l'un des sites de France où la diversité avifaunistique est la plus grande. La plupart des espèces françaises peut y être rencontrée. La Durance est régulièrement fréquentée par plus de 60 espèces d'intérêt communautaire, ce qui en fait un site d'importance majeure au sein du réseau NATURA 2000.

Le site présente un intérêt particulier pour la conservation de certaines espèces d'intérêt communautaire, telles que le Blongios nain (20 à 30 couples), le Milan noir (100 à 150 couples), l'Alouette calandre (6 à 10 couples, soit 20% de la population nationale) et l'Outarde canepetière (une quinzaine d'individus). Les ripisylves, largement représentées, accueillent plusieurs colonies mixtes de hérons arboricoles. Les roselières se développant en marge des plans d'eau accueillent de nombreuses espèces paludicoles. Les bancs de galets et berges meubles sont fréquentés par la Sterne pierregarin, le Petit Gravelot, le Guêpier d'Europe et le Martin-pêcheur d'Europe. Les zones agricoles riveraines constituent des espaces ouverts propices à diverses espèces patrimoniales (Alouette lulu, Pipit rousseline, Pie-grièche écorcheur, etc.) et sont régulièrement fréquentées par les grands rapaces (Percnoptère d'Egypte, Circaète Jean-le-Blanc, Aigle de Bonelli, Aigle royal, Grand-duc d'Europe, Faucon pèlerin) nichant dans les massifs alentour (Luberon, Verdon, Alpilles, Lure ...). La vallée de la Durance constitue un important couloir de migration. Ses zones humides accueillent de nombreux oiseaux hivernants (canards, foulques...) et migrateurs aux passages printanier et automnal.

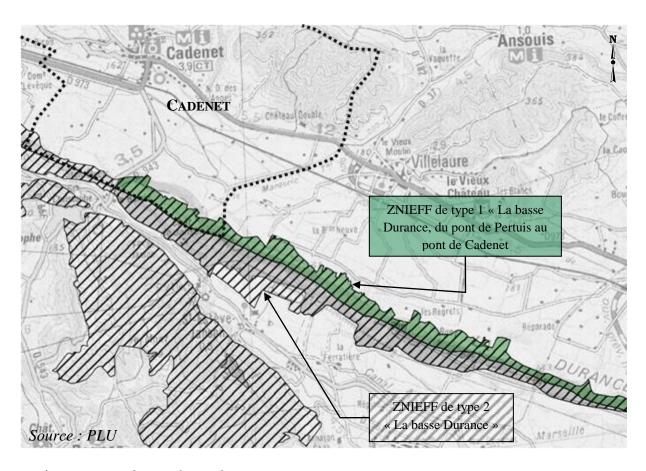
b) ZNIEFF (Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

> ZNIEFF de type 1 : La basse Durance, du pont de Pertuis au pont de Cadenet

Entre Gourre d'Aure, en amont et le pont de Cadenet en aval, la Durance s'exprime dans un espace de plus en plus soumis aux influences du climat méditerranéen et qui a été en partie aménagé (en amont de la Grande Bastide) par plusieurs retenues d'eau qui contribuent au maintien de zones marécageuses aux eaux stagnantes favorables à des formations à hydrophytes et à hélophytes. La ripisylve, discontinue en amont du dernier barrage, se densifie et couvre régulièrement le lit majeur vers l'aval, en même temps qu'un réseau de

lônes se développe. Si les formations pionnières à saules arbustifs et à peupliers noirs prédominent, des éléments de ripisylve plus mature y trouvent également leur place avec la présence de l'aulne glutineux. En aval des Vieilles Iscles, les roselières bien développées, bordent des eaux stagnantes d'une grande richesse floristique. Le secteur situé sur la commune de Villelaure, entre la Grande Bastide et les Pradas, offre une ripisylve plus ouverte et plus modeste où les groupements arbustifs sont majoritaires. Parmi les rejets de peupliers noirs et de saules, s'étend, sur la terrasse alluviale, une dune fluviatile fossile dont la végétation xérothermophile est entièrement déconnectée de la nappe phréatique.

Ce secteur de Durance est doté d'un patrimoine faunistique d'un intérêt biologique élevé. La présence de **30 espèces animales patrimoniales**, dont **6 espèces déterminantes est à noter**.



ZNIEFF de type 2 : La basse Durance

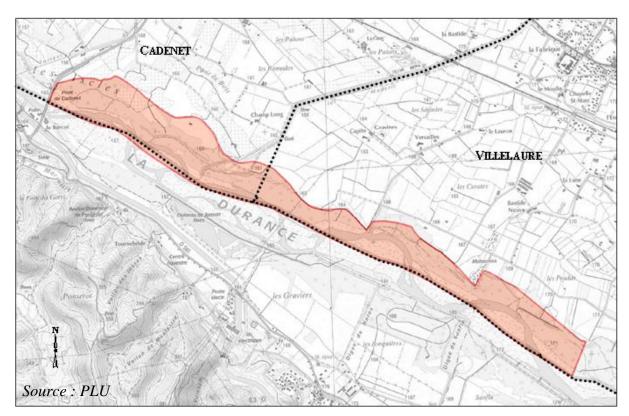
La Durance, rivière longue de plus de 300 kilomètres, prend sa source au col du MontGenèvre, à l'est de Briançon, à 2 300 m d'altitude et se jette dans le Rhône à la hauteur d'Avignon, à 13 m d'altitude. Cours d'eau le plus important de la région méditerranéenne française, il est provençal sur environ 100 km. Entre l'usine électrique de Beaumont-de-Pertuis et les Rochers Rouges, l'apport du Verdon en fait encore une rivière à très fortes affinités montagnardes. En revanche, à l'aval du défilé de Mirabeau, ces influences, bien que toujours présentes, se réduisent et l'élément méditerranéen y prend de plus en plus d'importance. C'est d'ailleurs à ce niveau-là que le tracé de son cours s'infléchit pour prendre une orientation nettement est-ouest. La Durance, rivière en tresse de type alpin, possède un

régime torrentiel excessif avec un débit de 35 m3/s en période d'étiage contre 5 000 à 6 000 m3/s lors des plus fortes crues. Elle avait autrefois un lit large parfois de plus d'un kilomètre, dans lequel elle déplaçait régulièrement son cours, déterminant des lônes et isolant des iscles, zones caillouteuses ou sableuses régulièrement inondées. Les berges fluctuaient, colonisées plus ou moins rapidement par la végétation. Les torrents et les ruisseaux se jetant dans la Durance, créaient un réseau de canaux et de fossés s'ajoutant encore à la diversité des milieux aquatiques. Extrêmement redoutées, ses crues soudaines et violentes, représentaient néanmoins une source de richesse d'une part pour la pêche et la chasse, grâce à la quantité de poissons et de gibiers qu'elles engendraient et d'autre part, pour l'agriculture, par les limons qu'elles charriaient et qui, venant des Alpes, fertilisaient les basses terres.

La Durance est cours d'eau qui est doté d'un patrimoine faunistique exceptionnel puisque 71 espèces animales patrimoniales, dont 23 espèces déterminantes ont été recensées dans cette zone. L'intérêt ornithologique du site est considérable tant en ce qui concerne l'avifaune hivernante et migratrice de passage, car la Durance est l'un des axes importants de migration à l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, que l'avifaune nicheuse.

c) Arrêté préfectoral de biotope

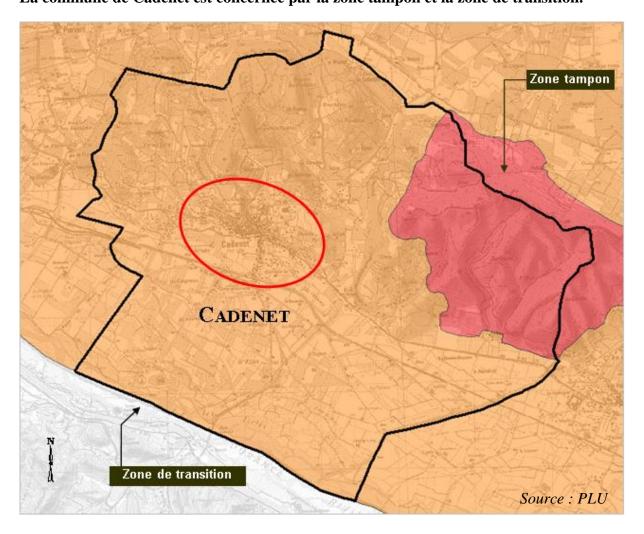
Cadenet est concernée par l'arrêté de Biotope du lit de la Durance, au lieu-dit « la Bastide Neuve ». Le lit de la Durance, dans ce secteur, constitue un site nécessaire à l'alimentation, la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces animales, notamment d'oiseaux, protégés par la loi. Ces espaces assurant la tranquillité requise au stationnement et au développement de ces espèces, sont d'un intérêt exceptionnel dans le contexte local et régional. En conséquence, toutes les activités susceptibles de déranger les espèces précitées et de modifier ou de détruire leur biotope, sont interdites ou réglementées.



d) Réserve de biosphère du « Luberon »

Les réserves de biosphère sont établies pour promouvoir une relation équilibrée entre les êtres humains et la biosphère. Ce sont des aires portant sur des écosystèmes ou une combinaison d'écosystèmes terrestres et côtiers/marins, reconnues au niveau international. La commune de Cadenet est concernée par la réserve de biosphère du Luberon. Cette réserve constitue la neuvième des dix réserves de biosphère française.

Les réserves de biosphère sont constituées de trois aires interdépendantes qui se complètent : une aire centrale (zone de protection des écosystèmes et des paysages ; elle fait l'objet d'une surveillance continue) ; une aire tampon (qui entoure théoriquement la zone centrale et contribue à sa protection) ; et une zone de transition (lieu d'implantation des populations et de leurs activités économiques, sociales et culturelles où s'entrecroisent les principaux enjeux). La commune de Cadenet est concernée par la zone tampon et la zone de transition.



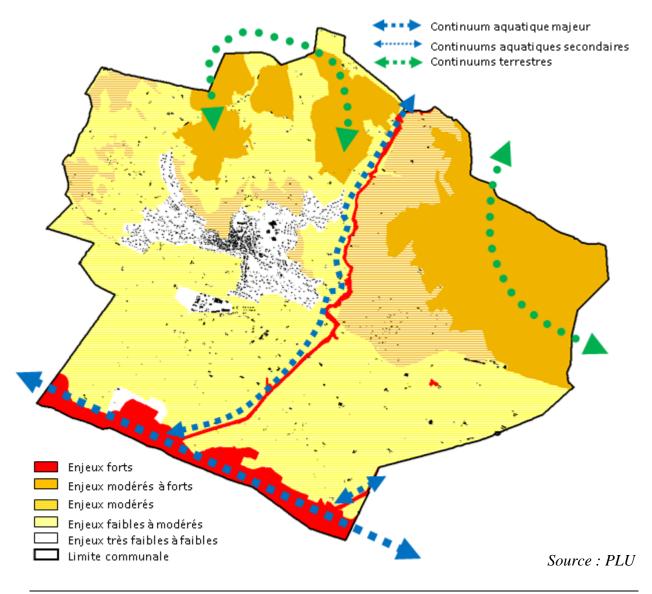
e) Synthèse des principaux enjeux écologiques

Les principaux enjeux écologiques portent sur le cours d'eau de la Durance et sa ripisylve. Les espaces boisés de la ripisylve présentent un linéaire continu qu'il convient de préserver. C'est au sein de cet espace que repose la grande majorité des inventaires et protections réglementaires répertoriés sur la commune de Cadenet. Véritable entité écologique structurante, elle est concernée par un arrêté de biotope, deux zones de ZNIEFF et d'une zone Natura 2000. Enfin, elle est identifiée par le Parc Naturel Régional du Luberon comme un espace à enjeu écologique majeur à travers l'établissement de deux périmètres de protection : une zone de valeur biologique majeure et un milieu naturel exceptionnel.

La Durance n'est pas une simple rivière, mais un ensemble d'écosystèmes qui interagissent entre eux et qui apportent à une macro-échelle une fonctionnalité forte en terme d'échanges populationnels (flore, oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes...).

Arrive ensuite les linéaires aquatiques du cours d'eau du Marderic et du Laval, affluent de la Durance, dont la ripisylve présente des enjeux de préservation, notamment en terme de continuité écologique.

Le mamelon boisé de La Barbasse est également concerné par certaines mesures de protections réglementaires. Il s'agit de la Zone de Nature et de Silence, identifiée par le Parc Naturel Régional du Luberon, ainsi que du périmètre de la zone de tampon de la réserve de biosphère du Luberon. Ces deux périmètres de protection en font un espace présentant une sensibilité écologique avérée, dans lequel l'occupation humaine, en partie déjà présente, n'est pas totalement interdite, mais fortement réglementée.



5) Patrimoine bâti et historique

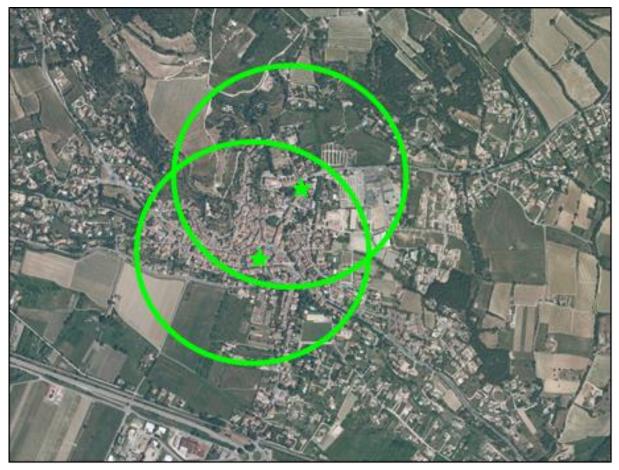
a) Les monuments historiques

En France, le classement ou l'inscription comme monument historique est une servitude d'utilité publique visant à protéger un édifice remarquable de par son histoire ou son architecture.

Il existe deux niveaux de protection : le classement comme monument historique et l'inscription simple au titre des monuments historiques.

A Cadenet, deux monuments sont inscrits et un classé. Il s'agit de l'église paroissiale Saint-Étienne (classé) et son presbytère (inscrit), et le monument au Tambour d'Arcole (inscrit), tous deux situés au centre de la commune.

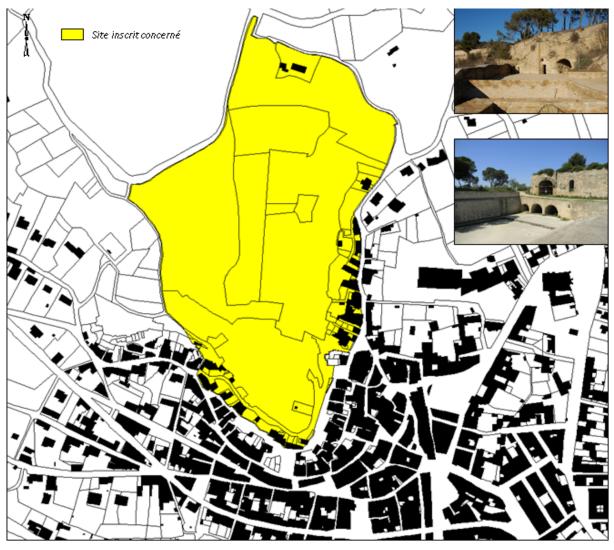
Périmètres de protection de 500m des monuments historiques



Source: PLU

b) Site inscrit

Une partie de la commune est classée comme site inscrit, intitulé « Le château de Cadenet et ses abords » d'une superficie de 8 ha. Ce site est inscrit depuis le 05/05/1947.



Source: PLU

- 6) Morphologie urbaine
- a) Le centre historique et ses premières extensions

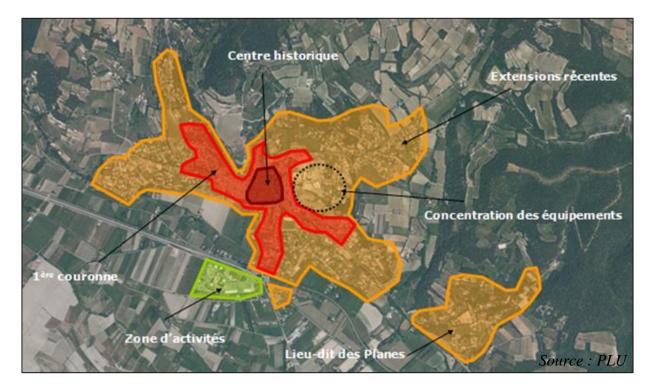
A l'origine, le village s'est construit à flanc de coteau du Sud Lubéron, face à la Durance.

L'implantation est due à l'adaptation des zones bâties aux contraintes issues du relief et des cours d'eau. En effet, le caractère torrentiel de la rivière de la Durance et les fréquentes inondations ont maintenue à l'écart les zones bâties et les voies de communication qui se sont implantées sur les coteaux.

La commune de Cadenet conserve un centre ancien hérité du Moyen âge, avec la présence du château surplombant la ville : bâti dense, rues étroites et sinueuses.

Dans l'hyper-centre médiéval, la densité bâtie est très forte. Dans les anciens faubourgs médiévaux, derrières les façades sur rues, les jardins et les cours forment des enclaves privées verdoyantes qui contribuent à aérer le tissu.

La première couronne de l'agglomération date de la fin du XIXème siècle-début du XXème siècle, avec les premières extensions à l'Ouest, mais aussi par le Sud, le long de l'Avenue Philippe de Girard.



b) Les extensions urbaines

L'urbanisation se poursuit selon une logique de préservation des terres agricoles en plaine et d'utilisation de la topographie pour l'habitat.

Parallèlement, au milieu du XXème siècle, le coeur du village commence à se déconstruire. La tendance à déplacer l'habitat et les constructions vers l'extérieur du noyau villageois est d'ores et déjà amorcée, elle se poursuivra et s'affirmera jusqu'à nos jours.

Au cours du XXème siècle, l'agglomération s'est plus largement étendue et a très rapidement atteint les espaces agricoles dans la plaine, en particulier sur les flancs Est et Ouest du village. Dans la plaine agricole, des écarts bâtis se sont constitués autour des éléments existants comme les fermes ou les cabanons existent toujours. Au cours de cette phase d'évolution, l'urbanisation s'est faite selon une forme quasi unique : l'habitat pavillonnaire individuel. Ainsi, on retrouve des extensions plus récentes marquées par la présence de lotissements sous la forme d'opérations d'ensemble (rue Frédéric Mistral par exemple) et de logements individuels non-organisés. C'est aussi le lieu de concentration des équipements (Est du centre ancien) et le développement du Lieu-dit des Planes à l'Est de la commune.

Le développement urbain de Cadenet a suivi les grands axes de communications en place ainsi que les voies de desserte secondaires. Ainsi, la RD973, la RD45 et la RD943 constituent les axes majeurs d'urbanisation de la commune. En parallèle, de nombreuses voies de desserte sont se multipliées avec la création des quartiers, et au sud, une zone d'artisanale a été créée.

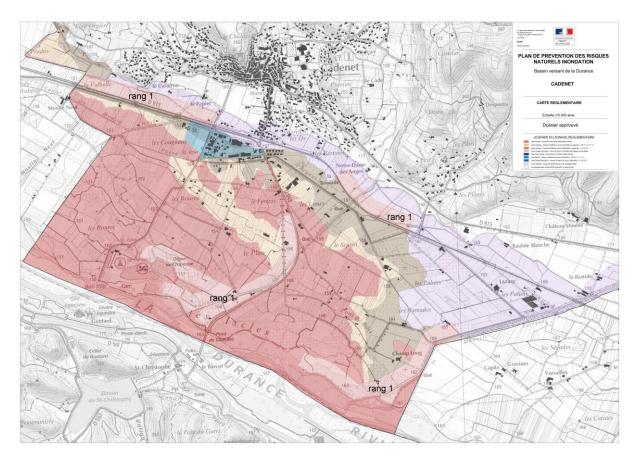
c) L'habitat diffus : entre hameau et fermes

Le territoire de Cadenet comporte un habitat traditionnel dispersé. Cette forme d'urbanisation est peu visible depuis la plaine et s'étend de manière très modérée sur l'ensemble du territoire communal. Les secteurs les plus concernés par ce type de constructions sont ceux situés en zones de piémont, ainsi que quelques constructions dans la plaine de la Durance.

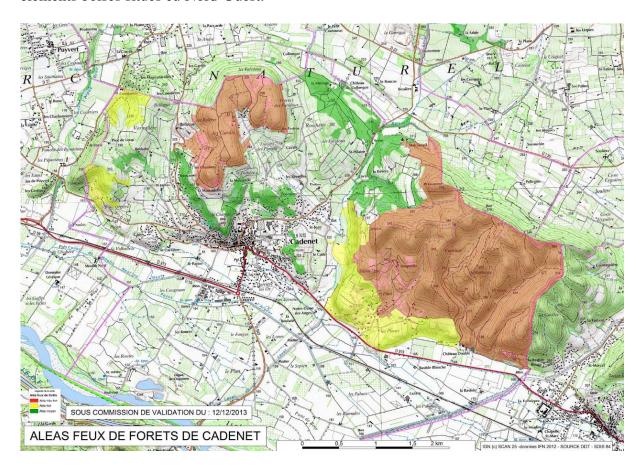
La dispersion du bâti est historique, due à l'activité agricole. Les corps de fermes ainsi dispersées sur le territoire sont le témoignage de l'histoire de l'urbanisation à Cadenet. L'architecture massive des bastides ou de certaines exploitations agricoles prend une place fondamentale dans le paysage de Cadenet. Constituées de volumes simples complétés par ajouts successifs, ces fermes isolées forment un ensemble toujours équilibré et harmonieux.

7) Risques naturels

Le territoire communal de Cadenet est soumis au risque d'inondation de la Durance, mais aussi par les cours d'eau du Laval et du Marderic, affluents de la Durance. Compte tenu des enjeux et du risque inondation marqué sur la commune, un plan de prévention des risques inondation (PPRi) a été réalisé. Le PPRi de la Basse Vallée de la Durance a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 novembre 2014. Le risque inondation sur la commune concerne la plaine de la Durance. Une partie de la zone urbanisée au niveau de la RD973 est également impactée ainsi que la ZA des Meillères.



En ce qui concerne le risque d'incendie de forêt, la commune est moyennement impactée. Ce risque concerne principalement le massif boisé de la Barbasse au Nord-Est et quelques éléments boisés situés eu Nord-Ouest.



Par ailleurs, la commune est concernée par le risque sismique à un niveau d'aléa moyen, par le risque de mouvement de terrain et par le risque lié au retrait-gonflement des argiles.

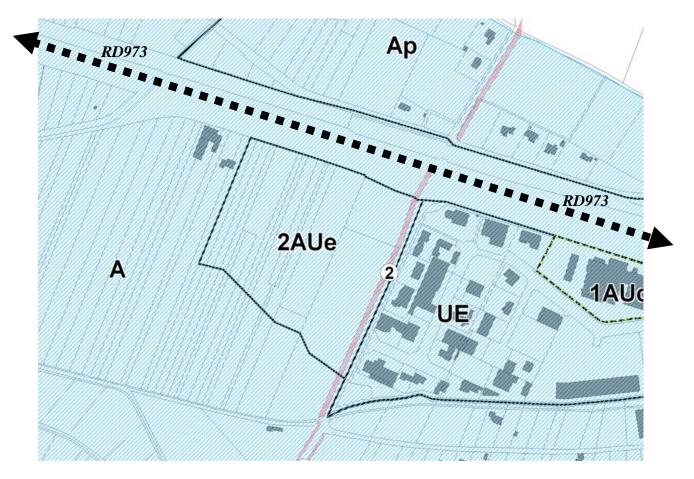
OBJET N°1 DE LA PROCEDURE

❖ Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe afin de permettre la réalisation d'un projet de locaux techniques municipaux.

1. Justification du point n°1 de la modification n°1

Lors de l'approbation du PLU en 2019, une zone 2AUe avait été délimitée à l'Ouest de la zone UE qui constitue la zone d'activités communale (au Sud du village et de la RD973). Cette zone 2AUe avait été délimitée pour constituer une réserve foncière pour l'extension future de la zone UE.

Localisation de la zone 2AUe



Source : Extrait de zonage PLU

Des études réalisées pour le compte de COTELUB ont conduit à l'abandon du projet d'extension de la zone UE compte tenu des enjeux observés, en termes de risque inondation et de valeur écologique, qui impactent certaines parties de la zone et qui rendent difficile l'aménagement d'une extension de la zone d'activités. Les élus de la commune de Cadenet souhaitent ouvrir une partie de la zone 2AUe (création d'une zone 1AUe sur une partie de la zone 2AUe), en prenant en compte les spécificités du site (enjeux écologiques, risque inondation, espaces bâtis de la zone UE...), de manière à permettre un nouveau projet.

→ Description du nouveau projet

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.

Actuellement, l'organisation des locaux techniques municipaux pose problème :

- 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).

Il apparait nécessaire de trouver une solution à ces problèmes énoncés. 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 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 5000m² environ.

→ Choix de la localisation

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 s'est donc porté sur la zone 2AUe pour plusieurs raisons :

- 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 ;
- La zone UE (zone d'activités) à proximité ne présente pas d'incompatibilité avec les potentielles nuisances générées (bruit principalement).

Enjeux écologiques principaux recensés

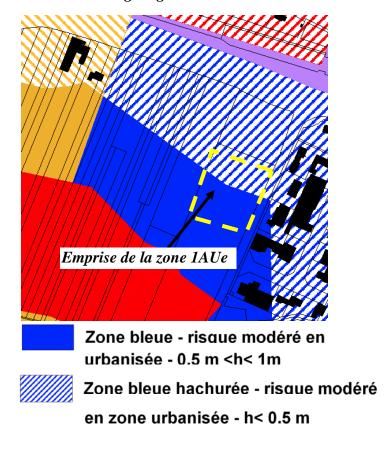


Source : Etude écologique réalisée pour le compte de COTELUB

Par ailleurs, au sein de la zone choisie (zone 2AUe), le choix de l'emplacement du projet a été réalisé de manière à limiter au maximum l'impact sur les fonctionnalités écologiques du site. Ainsi, la zone 1AUe, dédiée à l'accueil du projet, a été délimitée en dehors des zones humides observées sur le site qui constituent les enjeux écologiques majeurs. De plus, sur la partie de la zone 2AUe concernée par le projet (zone 1AUe), les inventaires naturalistes n'ont pas révélé d'enjeux écologiques particuliers.

La zone 2AUe est concernée dans sa quasi intégralité par les zones bleue et bleue hachurée du PPRi correspondant à un risque modéré en zone urbanisée. De ce fait, la zone 1AUe est concernée par ces zones du PPRi dont le règlement associé est compatible à la réalisation du projet. Les règles issues du PPRi ne sont donc pas contraignantes pour le projet.

Extrait du zonage règlementaire du PPRi

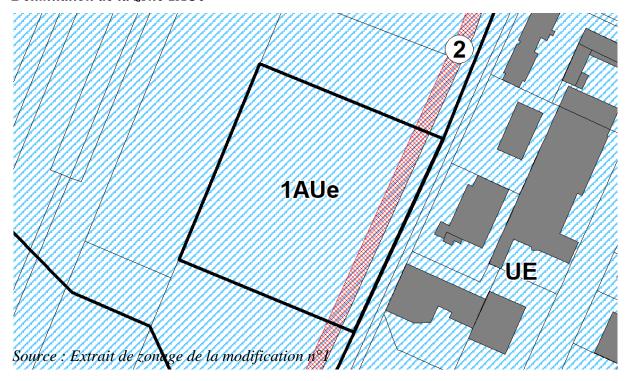


Pour finir, une attention a été portée sur l'intégration du projet dans son site. Ainsi, il a été choisi :

- de ne pas délimiter la zone de projet trop près de la RD973 qui passe à proximité au Nord du site ;
- de délimiter la zone de projet à proximité immédiate de l'espace bâti de la zone UE de manière à rester dans une logique de continuité bâtie, d'autant plus que la typologie des bâtiments du projet s'intègrera qualitativement avec la trame bâtie de la zone UE.

Ainsi, en tenant compte de l'ensemble de ces caractéristiques (besoins fonciers du projet, volonté de minimiser au maximum l'impact du projet sur les fonctionnalités écologiques, éloignement à la RD973, intégration du projet dans le site), la zone 1AUe ci-dessous a été délimitée sur des terrains communaux situés sur une partie de la zone 2AUe.

Délimitation de la zone 1AUe



→ Prescriptions associées à la zone 1AUe

Des prescriptions ont été associées à la zone 1AUe de manière à encadrer la réalisation du projet de regroupement des locaux techniques municipaux. Premièrement, au sein du règlement, un règlement dédié à la zone 1AUe a été ajouté. L'objectif étant de mettre en place les règles spécifiques au projet suivantes :

- N'autoriser, sous conditions, que les constructions et installations à usage techniques municipaux, ainsi que les installations techniques de service public ;
- Retrait des constructions de 6 mètres minimum par rapport au domaine public ;
- Retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Emprise au sol des constructions limitée à 30% de la superficie du terrain ;
- Hauteur des constructions limitée à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

D'une manière générale, ces prescriptions permettront de s'assurer de la réalisation du projet voulu sur cette zone de manière à répondre au mieux aux besoins communaux. Pour finir, le règlement indique que « les constructions autorisées en zone l'AUe ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation ». En effet, une OAP a été réalisée de manière à assurer une insertion qualitative du projet dans son site.

OAP réalisée pour la zone 1AUe



Source : Extrait de l'OAP réalisée dans la modification n°1

L'OAP réalisée a pour intérêt de préciser l'aménagement de la zone 1AUe tout en prenant compte les contraintes et spécificités du site. En ce qui concerne l'insertion paysagère du projet, il est indiqué qu'un traitement paysager devra être réalisé en limite Ouest, Nord et Sud. Ces limites constituent les transitions entre la zone de projet et les espaces non bâtis environnants (espaces agricoles). La limite Est ne présente pas de traitement paysager particulier car il s'agit de la limite avec l'espace urbanisé de la zone d'activités existante. Ainsi, les enjeux paysagers sont bien moins importants et des contraintes techniques s'appliquent (accès...). Par ailleurs, il est indiqué qu'un retrait des constructions plus important devra être observé depuis les limites Nord et Ouest. En effet, ce sont les limites avec les espaces constituant le plus d'enjeux paysagers et environnementaux (zones humides...). Pour finir, l'OAP précise les conditions d'aménagement au sein de la zone : implantation des constructions, mise en place de stationnement, accès...

Ainsi, une zone 1AUe a été créée sur une partie de la zone 2AUe afin d'accueillir le projet de regroupement des locaux techniques municipaux.

2. Les implications réglementaires du point n°1 de la modification n°1

Les implications règlementaires du premier point de la modification n°1 concernent :

- Le zonage : création de la zone 1AUe.
- Le règlement : création du règlement de la zone 1AUe.
- Les OAP: création d'une OAP pour la zone 1AUe.

Evolutions apportées à la pièce du zonage

AVANT Modification n°1

APRES Modification n°1



Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

CHAPITRE VII – ZONE 1AUE

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUe1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article 1AUe2 est interdit.

<u>Article 1AUe2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u>

- Les constructions et installations à usage de services techniques municipaux (locaux techniques et administratifs).

- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.
- Les constructions autorisées au sein de la zone **1AUe** ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi de la Durance) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

N.B.: Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

<u>Article 1AUe4 – Desserte par les réseaux</u>

<u>1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE</u>

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions concernant la gestion des eaux pluviales).

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie - RDDECI).

Article 1AUe5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

<u>Article 1AUe6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 6 mètres par rapport au domaine public.

Article 1AUe7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

<u>Article 1AUe8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</u>

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AUe9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Article 1AUe10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<u>Article 1AUe11 – Aspect extérieur</u>

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 1AUe12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article 1AUe13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau. Dans tous les cas, il est recommandé de privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes pour les plantations nouvelles et remplacées.

En limite avec les terrains cultivés alentours, un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre les constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;
- la végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présenter une absence de trous.



Création d'une OAP pour la zone 1AUe :

Organisation et destination des constructions et installations :

- Implanter les différentes constructions et aménagements dans une logique fonctionnelle. La localisation des différentes constructions devra tenir compte des espaces nécessaires au fonctionnement du site (espaces de stockage, quai de déchargement, station de lavage etc.).
- Veiller à une insertion qualitative des constructions dans le site (insertion paysagère, logique d'implantation...).

Principe de liaison et de circulation :

- Prévoir un accès principal à l'opération, depuis la Route du Camping, à la localisation la plus propice.
- La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement sera à privilégier à l'entrée de l'opération. Le potentiel de stationnement devra répondre aux besoins du personnel mais aussi des visiteurs.

Principe d'ordonnancement et composition paysagère :

- Les limites de l'opération donnant sur des terres agricoles devront faire l'objet d'un traitement paysager limitant les visibilités et favorisant l'insertion paysagère du site.
- Les constructions devront respecter un retrait par rapport aux limites Nord et Ouest de l'opération. En effet, ce sont les espaces environnants constituant le plus d'enjeux de conservation (zone humide...).
- Des arbres de hautes tiges pourront être plantés au sein de l'opération dans une logique d'apport qualitatif dans l'espace.
- La gestion du pluvial devra être traitée à l'échelle de l'opération. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus, en fonction du type d'occupation souhaitée (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

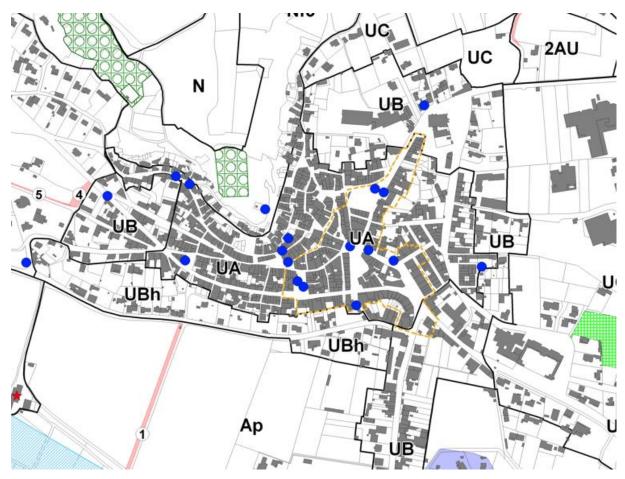
OBJET N°2 DE LA PROCEDURE

❖ 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.

1. Justification du point n°2 de la modification n°1

De par l'urbanisation atypique du centre ancien, avec un bâti relativement dense et des espaces publics restreints, trouver un équilibre entre le besoin de réalisation de nouveaux logements et la nécessité que cela ne génère pas d'impact trop important sur les besoins en matière de stationnement n'est pas chose aisée.

Localisation de la zone UA



Source : Extrait de zonage du PLU

Lors de l'approbation du PLU, les règles d'obligations de production de stationnement pour les habitations situées en zone UA (centre ancien) étaient les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Il s'avère que ces règles apparaissent trop contraignantes et peu adaptées pour le centre ancien de Cadenet. En effet, il est compliqué de répondre aux obligations de production de stationnement du fait des caractéristiques du centre ancien (bâti dense, espaces publics restreints...). Ainsi, les élus de la commune souhaitent modifier ces règles pour adapter davantage les règles d'obligations de stationnement à l'espace du centre ancien. Par la présente modification, elles sont modifiées par la règle suivante : 1 place de stationnement par logement de moins de 60m² de surface de plancher. Cette règle a pour intérêt d'être moins contraignante, notamment pour les logements de 50m² et plus pour lesquels le règlement du PLU actuel oblige la création de 2 places de stationnement, tout en concernant un large panel de logements. Ainsi, les obligations de production de stationnement sont plus adaptées au centre ancien tout en gardant des objectifs de production permettant de répondre aux besoins. L'autre objectif est d'orienter la production future de logements dans le centre vers la réalisation de logements adaptés à l'accueil de familles, tout en limitant le phénomène de division de logements, en lien avec la capacité de stationnement existante dans cet espace et en périphérie. Ceci permettrait de diversifier les typologies de logements dans le centre ancien et d'accueillir des familles apportant de la vitalité au centre ancien.

Par ailleurs, par la présente procédure de modification n°1, les élus de Cadenet ont souhaité interdire le changement de destination des garages en centre ancien afin de maintenir le potentiel de stationnement existant.

A noter qu'à Cadenet, les habitants et les visiteurs disposent de zones de stationnement en périphérie du centre ancien.

Ainsi, par la présente modification n°1 et de manière à obtenir un meilleur équilibre entre besoins de production de logements et de production de stationnement en centre ancien, les règles d'obligations de production de places de stationnement sont modifiées. De plus, le changement de destination des garages en centre ancien est interdit.

2. Les implications réglementaires du point n°2 de la modification n°1

Les implications règlementaires du deuxième point de la modification n°1 concernent :

- Le règlement : articles UA1 et UA12.

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

CHAPITRE I – ZONE UA

<u>Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u>

Sont interdits:

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitation agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances

incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

- La création de logements dans les locaux commerciaux au sein du secteur identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Le changement de destination des garages.

[...]

Article UA12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

a) Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations:

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par logement de moins de 60m² de surface de plancher ;

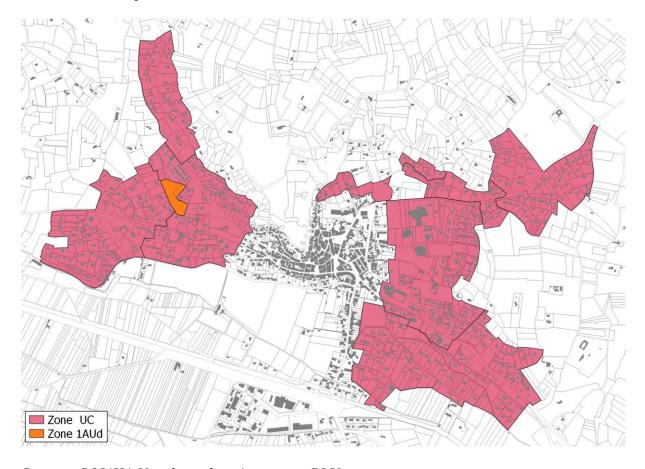
OBJET N°3 DE LA PROCEDURE

❖ 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.

1. Justification du point n°3 de la modification n°1

Les articles 11 du règlement de chaque zone du PLU apportent des prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions. Les élus de la commune de Cadenet souhaitent apporter des dispositions aux articles 11 des zones UC et 1AUd de manière à assouplir les règles et à prendre davantage en compte le caractère urbain de ces zones.

Localisation des zones UC et 1AUd



Source : SOLiHA Vaucluse, données zonage PLU

Les zones UC et 1AUd constituent les zones d'extensions urbaines récentes à vocation principale d'habitat de la commune. De ce fait, le bâti y est d'aspect plutôt récent. La commune souhaite ajouter des règles concernant l'aspect extérieur des constructions de ces zones de manière à ce que les constructions puissent plus facilement prendre en compte les

normes récentes liées aux constructions, et qu'elles puissent apporter des techniques de réalisation qualitatives (insertion de la construction dans son espace, bioclimatisme...).

Au sein du règlement de ces deux zones, les élus souhaitent autoriser les constructions d'aspect architectural contemporain dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Les façades devront toutefois faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...). L'objectif est de permettre la réalisation de constructions contemporaines dans ce tissu urbain qui s'y prête bien, mais de manière encadrée pour ne pas dénaturer l'espace.

Par ailleurs, uniquement dans la zone UC, les élus de la commune souhaitent autoriser les toitures terrasses si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Autre condition, les toitures terrasses ne pourront excéder 40% de l'emprise au sol du bâtiment. Ainsi, par la présente modification n°1, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent qualitativement dans l'espace et qu'elles sont limitées par rapport à l'emprise du bâtiment. De plus, par la présente modification n°1, les terrasses en décaissé dans le volume de la toiture sont autorisées sous plusieurs conditions (surface maximum de ¼ de la surface totale de la toiture, être située à plus de 1,5m en arrière de la ligne d'égout, ne pas être apparente en façade ou visible depuis l'espace public). L'objectif est toujours le même : proposer des règles qui prennent davantage en compte l'aspect de ce tissu urbain, les normes récentes de constructions, les techniques de réalisation innovante... tout en encadrant les possibilités pour assurer une insertion qualitative.

Ainsi, par la présente procédure de modification n°1, les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées sous conditions dans les zones UC et 1AUd, et uniquement en zone UC, les toitures terrasses et les terrasses en décaissé sont autorisées sous conditions.

2. Les implications réglementaires du point n°3 de la modification n°1

Les implications règlementaires du troisième point de la modification n°1 concernent :

- Le règlement : articles UC11 et 1AUd11.

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

Les modifications apportées aux articles UC11 et 1AUd11 concernant les constructions contemporaines étant similaires l'exemple est donné uniquement pour l'article UC11.

CHAPITRE III – ZONE UC

[...]

<u>Article UC11 – Aspect extérieur</u>

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions d'aspect architectural contemporain sont autorisées, dans la mesure où elles participent à la mise en valeur du lieu dans lequel elles s'inscrivent. Les façades devront toutefois toujours faire l'objet d'un traitement en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, couleurs...).

Forme:

Les toitures principales doivent être de préférence à un ou deux pans.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Les couvertures seront en tuiles d'aspect "canal" en couvert et en creux d'onde. Leurs teintes devront s'intégrer dans la tonalité des toitures voisines traditionnelles (sans panachage, orangé clair, paille, beige rosé,...).

Les toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Les surfaces en toitures terrasses ne pourront excéder 40% de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, les terrasses en décaissé dans le volume de la toiture pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

- présenter une surface proportionnée à la surface totale de la toiture et ne pas être prédominante sur le volume de la toiture (surface maximum de ¼ de la surface totale) ;
- être située à plus de 1.5 mètres en arrière de la ligne d'égout ;
- ne pas être apparente en façade, que ce soit en façades sur rue, en façades latérales, en façades sur cour, ou visible depuis l'espace public.

OBJET N°4 DE LA PROCEDURE

❖ Identifier au titre de l'article L.151-11 2° du CU 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.

1. Justification du point n°4 de la modification n°1

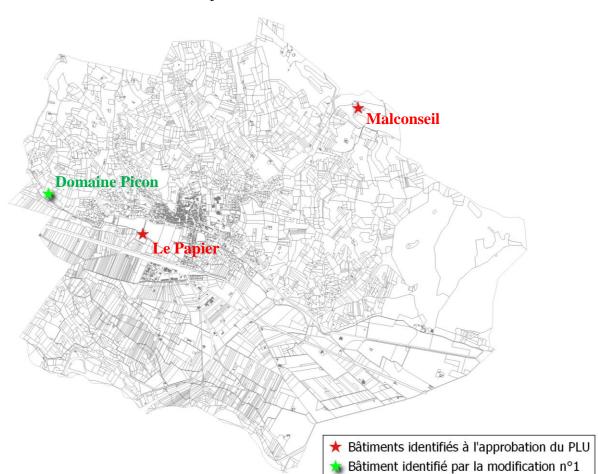
Lors de l'approbation du PLU, deux bâtiments situés en zones A et N ont été identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-11 précise : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le règlement comporte un titre VIII dédié à la « localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (changement de destination) ». On y retrouve donc une carte de localisation des bâtiments identifiés, ainsi qu'une représentation à l'échelle des bâtiments de manière à identifier les bâtiments ou parties de bâtiments concernés par l'identification au titre de l'article L.151-11 2° du CU.

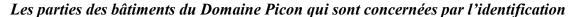
Dans la continuité de cette démarche, les élus de Cadenet souhaitent identifier un autre bâtiment au titre de l'article L.151-11 2° du CU. En effet, le Domaine Picon, situé à l'Ouest du territoire communal en zone agricole (cf. carte de localisation ci-dessous), constitue actuellement un équipement d'hébergement touristique. C'est une activité importante dans le sens où elle participe à la vie économique de la commune et à son potentiel d'accueil touristique. Toutefois, cette activité ne concerne pas l'entièreté de l'unité bâtie du domaine puisqu'une partie des bâtiments de ce domaine est aujourd'hui non utilisée. 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. De ce fait, par la présente modification n°1 du PLU, le domaine Picon est identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du CU. Par ailleurs, celui-ci est spécifié au sein du titre VIII du règlement, dans lequel la partie concernée par l'identification est précisée.

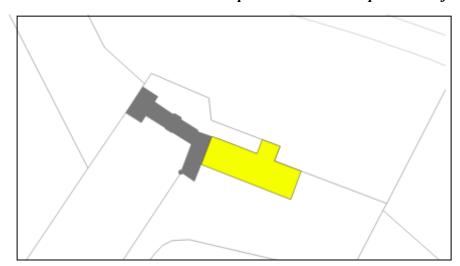


Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du CU

Source : SOLiHA Vaucluse, données PLU

Comme nous pouvons le voir ci-dessous, c'est la moitié Est des bâtiments du domaine Picon qui est concernée par l'identification.





Source : Règlement du PLU après modification n°1

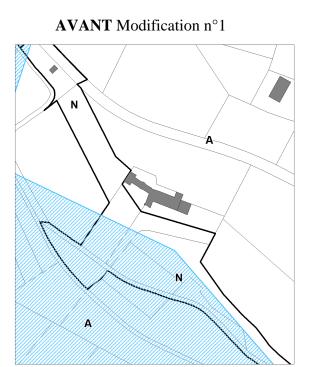
Ainsi, par la présente modification n°1 du PLU, le domaine Picon est identifié au titre de l'article L.151-11 2° du PLU, de manière à ce que l'activité d'hébergement touristique qu'il accueille puisse se développer.

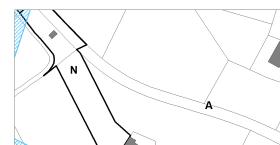
2. Les implications réglementaires du point n°4 de la modification n°1

Les implications règlementaires du quatrième point de la modification n°1 concernent :

- Le zonage : identification du Domaine Picon au titre de l'article L.151-11 2° du CU
- Le règlement : Titre VIII du règlement.

Evolutions apportées à la pièce du zonage :





APRES Modification n°1



*

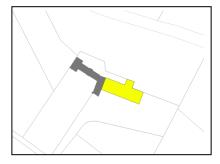
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Evolutions apportées à la pièce du règlement :

Titre VIII – Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code l'Urbanisme (changement de destination)

[...]

➤ DOMAINE PICON



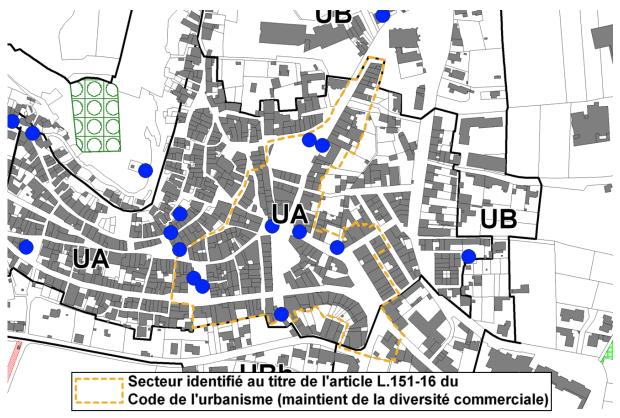
OBJET N°5 DE LA PROCEDURE

❖ 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 commercial 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-dechaussée à usage d'activité pour conserver la mixité fonctionnelle du centre-village.

1. Justification du point n°5 de la modification n°1

Lors de l'approbation du PLU en 2019, un secteur avait été délimité sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Ce secteur a pour objectif de maintenir la diversité commerciale sur une partie du centre ancien et de ses premières périphéries, conformément à l'article L.151-16 du CU qui stipule que « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. [...] ». En effet, les activités commerciales constituent des éléments importants pour la vitalité de cet espace de centralité du village.

Localisation du secteur délimité au titre de l'article L151-16 du CU dans le PLU actuel



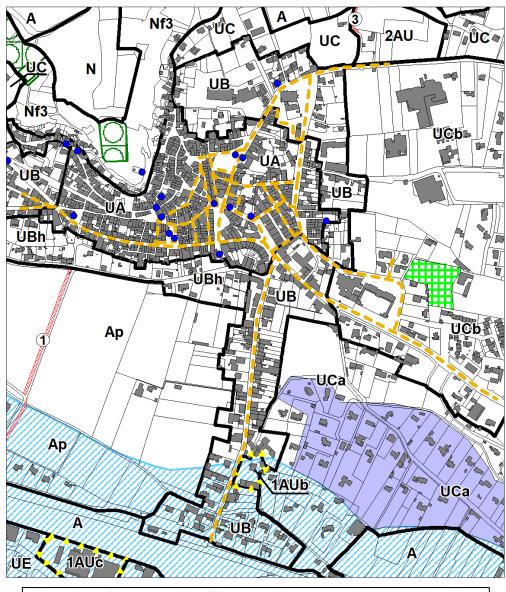
Source : Extrait de zonage du PLU

En ce sens, des prescriptions ont été établies au sein du règlement à l'approbation du PLU pour garantir le maintien de l'activité commerciale dans ce secteur. En effet, il est indiqué que « La création de logements dans les locaux commerciaux au sein du secteur identifié sur les documents graphiques » est interdite.

Par la présente modification n°1 du PLU, les élus de la commune souhaitent poursuivre cette démarche par plusieurs modifications :

- Le périmètre est étendu. En effet, le secteur définit actuellement ne regroupe pas certaines rues du centre ancien et de sa périphérie dans lesquelles se trouvent des commerces. Par ailleurs, le périmètre est remplacé par des linéaires. Le principe de conservation de la diversité commerciale reste le même, cependant les linéaires permettent de gagner en précision dans l'identification des rues concernées par de l'activité commerciale.

Modifications apportées au secteur pour le maintien de la diversité commerciale



Linéaires identifiés pour le maintien de la diversité commerciale et de la mixitié fonctionnelle Les élus souhaitent associer à ces linéaires des principes de mixité fonctionnelle supplémentaires. Outre le maintien de la diversité commerciale, ils ont la volonté de préserver le niveau d'activité et plus précisément en rez-de-chaussée des bâtiments de ces secteurs. En effet, de nombreuses activités se trouvent en centre ancien et dans sa périphérie. Bien souvent, ces activités prennent place dans les rez-de-chaussée des bâtiments. Au regard de leur importance dans la vitalité et l'économie de la commune, les élus ont souhaité introduire un outil au sein du PLU pour les préserver. L'article R151-37 du Code l'Urbanisme stipule qu'afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut « 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ». A ce titre et par la présente modification du PLU, il est précisé dans le règlement que « La création de logements dans les locaux à usage d'activités situés au rez-de-chaussée des bâtiments situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphiques ».

Ainsi, par la présente modification n°1 du PLU, la démarche de préservation de la diversité commerciale est poursuivie. En effet, le secteur identifié au titre du L151-16 du CU dans le PLU est étendu afin de prendre en compte de manière plus exhaustive les activités commerciales du centre ancien et de sa périphérie. Par ailleurs, celui-ci est remplacé par des linéaires pour gagner en précision dans l'identification des rues. De plus, les élus ont souhaité apporter des prescriptions en faveur du maintien des activités situées en rez-dechaussée des bâtiments de ces secteurs identifiés par les linéaires.

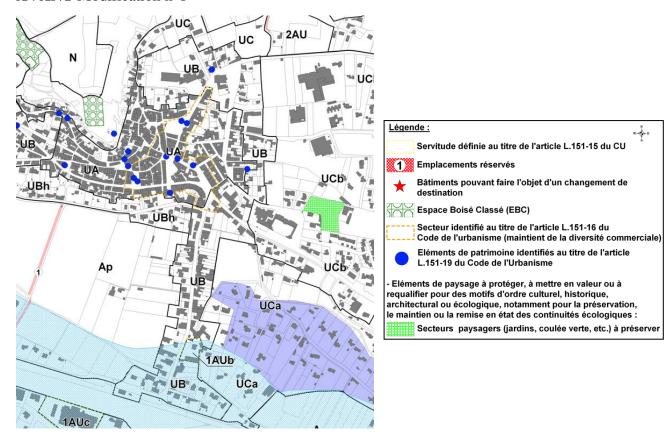
2. Les implications réglementaires du point n°5 de la modification n°1

Les implications règlementaires du cinquième point de la modification n°1 concernent :

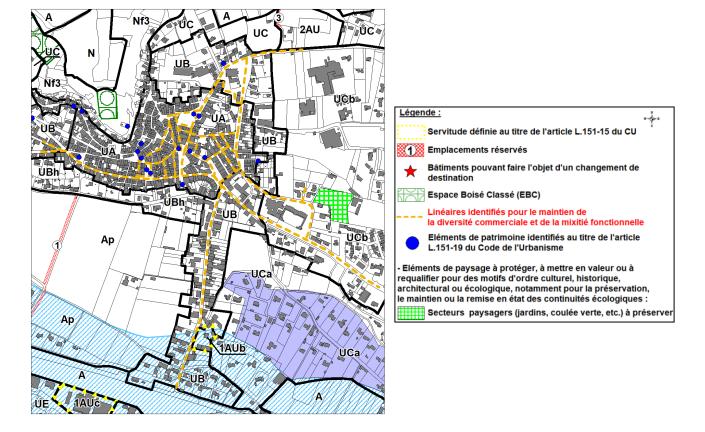
- Le zonage : mise en place des linéaires identifiés pour le maintien de la diversité commerciale et de la mixité fonctionnelle.
- Le règlement : articles UA1, UB1 et UC1.

Evolutions apportées à la pièce du zonage

AVANT Modification n°1



APRES Modification n°1



Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

Les modifications apportées aux articles UA1, UB1 et UC1 étant similaires, l'exemple est donné uniquement pour l'article UA1.

CHAPITRE I – ZONE UA

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitation agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- La création de logements dans les locaux commerciaux au sein du secteur situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- La création de logements dans les locaux à usage d'activités situés au rez-dechaussée des bâtiments situés de part et d'autre des linéaires de diversité commerciale et mixité fonctionnelle identifiés sur les documents graphiques.

OBJET N°6 DE LA PROCEDURE

❖ 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.

1. Justification du point n°6 de la modification n°1

La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, a pour conséquence la modification du code de l'urbanisme. Bien que le PLU de Cadenet ait été approuvé en septembre 2019, son règlement n'inclut pas les éléments législatifs de la loi ELAN.

Cadenet a pour ambition de valoriser ses richesses locales, en favorisant l'évolution de l'activité des exploitants agricoles présents sur la commune, à travers l'autorisation de constructions complémentaires à leur activité d'origine.

Le PLU autorise en zone Agricole et Naturelle, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La modification de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, par la loi ELAN (article 41), apporte un complément à la notion de « nécessaire » à l'exploitation agricole, en autorisant les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (sous conditions). Compte tenu de la loi ELAN, la modification du règlement pourrait autoriser l'aménagement d'activités complémentaires à l'activité agricole existante, renforçant ainsi l'attractivité du territoire.

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 41, explique que :

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Ainsi, l'un des objectifs de la modification n°1 est de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

2. Les implications réglementaires du point n°6 de la modification n°1

Les implications règlementaires du sixième point de la modification n°1 concernent :

- Le règlement : articles A2 et N2

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

Les modifications apportées aux articles A2 et N2 par l'introduction de la Loi ELAN étant similaires l'exemple est donnée uniquement pour l'article A2.

CHAPITRE IX – ZONE A

[...]

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Seuls sont autorisés dans la zone A :

[...]

- 2- <u>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,</u> lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **2** 3- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m², sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 150 m².
- 3 4- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation sont autorisées, et peuvent représenter jusqu'à deux unités (hors piscine) sur une même propriété d'une superficie maximum de 20 m² chacune. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4-5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

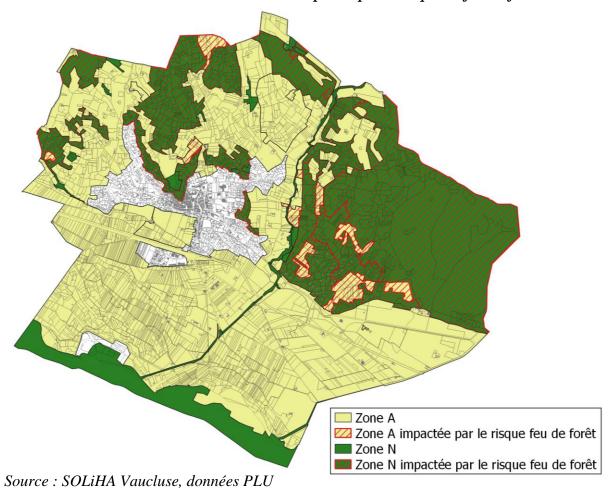
OBJET N°7 DE LA PROCEDURE

❖ 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.

1. Justification du point n°7 de la modification n°1

L'article 2 des zones A et N du PLU règlemente les « occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières. Parmi celles-ci figurent les extensions de la surface de plancher des bâtiments d'habitations. Concernant ces extensions des constructions à usage d'habitation, le règlement des zones A et N stipule que peut être autorisée « l'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation dont la surface de plancher initiale est d'au moins 70 m², sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 150 m² ». Ainsi, au regard de cette règle, l'extension des constructions d'habitations en zone A et N ne pourra en aucun cas avoir pour effet de porter la surface de plancher de ces constructions à plus de 150m².

Localisation des zones A et N et des secteurs impactés par le risque de feu de forêt



Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessus, les zones A et N comportent des secteurs impactés par le risque de feu de forêt. Ce risque se caractérise par différents niveaux d'aléas : aléa très fort (indicé .f1 sur les documents graphiques), aléa fort (indicé .f2 sur les documents graphiques) et aléa modéré (indicé .f3 sur les documents graphiques). Pour tenir compte de ce risque, le règlement des zones A et N du PLU apportent des prescriptions particulières, plus ou moins prescriptives en fonction des niveaux d'aléas, de manière à limiter l'impact de celuici. C'est le cas pour les extensions des constructions à usage d'habitation. En effet, le règlement des zones A et N stipule que « dans les secteurs Af1 et Af2, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes. Pour les constructions à usage d'habitation : l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum, peuvent être autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m². Dans ce cas, l'extension des constructions est limitée jusqu'à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 180m²;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250m². »

Ces règles comportent une incohérence dans le sens où elles sont plus permissives que celles des secteurs non impactés par le risque feu de forêt. Comme expliqué précédemment, les extensions des constructions d'habitations en zone A et N peuvent avoir pour effet de porter la surface de plancher de ses constructions jusqu'à la limite de 150m². Or, les règles établies pour les secteurs impactés par le risque feu de forêt (aléas fort et très fort) permettent aux constructions d'une surface de plancher initiale de plus de 130m² de dépasser ce seuil. Par exemple, une construction à usage d'habitation située dans un secteur des zones A et N impacté par le risque feu de forêt fort ou très fort dont la superficie initiale est 200m² a la possibilité, après extension, de porter la surface de plancher des constructions jusqu'à 220m² (10% de la surface de plancher existante).

Les élus de la commune de Cadenet souhaitent revoir ces règles de manière à corriger cette erreur. Ainsi, la règle permettant aux constructions à usage d'habitation de 180m^2 ou plus d'augmenter de 10% maximum la surface de plancher existante est supprimée, et le seuil de surface de plancher initiale permettant à une construction d'augmenter sa surface de plancher de 20m^2 au maximum (initialement entre 121m^2 et 180m^2) est rabaissé à entre 121m^2 et 130m^2 . Les modifications apportées permettent une cohérence avec les règles des zones A et N, puisqu'après modification, la surface maximale qu'il sera possible d'atteindre en secteurs impactés par le risque feu de forêt à un niveau d'aléa fort ou très fort sera 150m^2 .

Ainsi, par la présente modification, les règles concernant les extensions des constructions à usage d'habitation au sein des secteurs impactés par le risque feu de forêt en zones A et N sont corrigées de manière à obtenir une cohérence avec les règles générales appliquées.

2. Les implications réglementaires du point n°7 de la modification n°1

Les implications règlementaires du septième point de la modification n°1 concernent :

- Le règlement : articles A2 et N2

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

Les modifications apportées aux articles A2 et N2 étant similaires, l'exemple est donné uniquement pour l'article A2.

CHAPITRE IX – ZONE A

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

[...]

En outre, dans les secteurs **Af1 et Af2**, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes. **Pour les constructions à usage d'habitation**: l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale de 70m² minimum, peuvent être autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m². Dans ce cas, l'extension des constructions est limitée jusqu'à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 180 130m²;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250m².

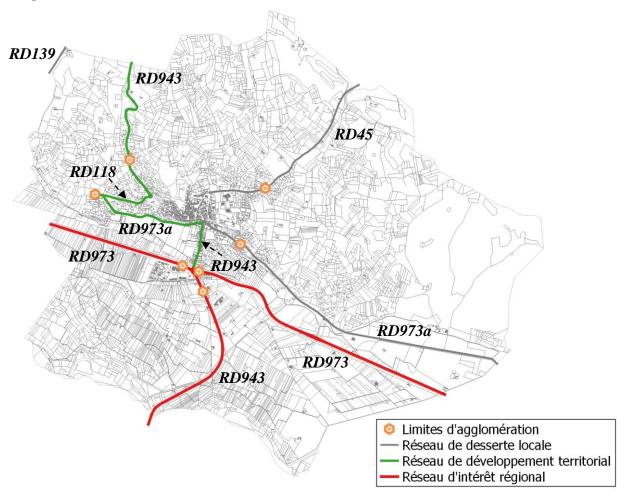
OBJET N°8 DE LA PROCEDURE

❖ 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 ne prend pas en compte la nouvelle version du règlement départemental de voirie.

1. Justification du point n°8 de la modification n°1

Un nouveau règlement départemental de voirie a été approuvé la 21 juin 2019 par délibération du Conseil Départemental. Le PLU de Cadenet ne prend pas en compte la nouvelle version du règlement départemental de voirie.

Classification des routes départementales de Cadenet issue du Règlement de Voirie Départemental



Source : SOLiHA Vaucluse, données Règlement de Voirie Départemental

Cette nouvelle version donne une nouvelle classification des routes départementales en trois classes :

- Réseau d'intérêt régional : il assure, en complément du réseau des routes nationales, l'armature de base des routes départementales. Il constitue un réseau maillé de voies

pénétrantes et de déviations d'agglomération. Le trafic de transit y est assuré dans les conditions optimum de sécurité : aucun accès n'y est autorisé.

- Réseau de développement territorial : il assure, par des liaisons de ville à ville, le rabattement de la circulation vers le réseau d'intérêt régional.
- Réseau de desserte locale : il correspond à l'ensemble des routes à faible trafic qui assurent le maillage des dessertes locales et de découverte des sites pittoresques.

Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessus, la commune de Cadenet est concernée par les trois niveaux de classifications. Les retraits des constructions à respecter hors agglomération, en fonction des classifications, sont les suivants :

- Réseau de desserte locale : 15 mètres.
- Réseau de développement territorial : 25 mètres.
- Réseau d'intérêt régional : 35 mètres.

Ainsi, par la présente modification n°1, il s'agit de mettre à jour les reculs qui s'appliquent aux constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération.

2. Les implications réglementaires du point n°8 de la modification n°1

Les implications règlementaires du huitième point de la modification n°1 concernent :

- Le règlement : articles UB6, UC6, UE6, A6 et N6.

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

CHAPITRE II – ZONE UB

[...]

<u>Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Par ailleurs, au sein du secteur UBh, les constructions devront être édifiées à au moins 15 m de la RD973a (rue des Ferrages).

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à au moins 35 m de l'axe de la RD973.

CHAPITRE III – ZONE UC

[...]

<u>Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de la limite du domaine public routier.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions de l'axe de la RD973 et RD943 ;
- 25 m pour toutes les constructions de l'axe de la RD943 (au Nord de la RD973 en direction de Lourmarin) ;
- 15 m pour toutes les constructions de l'axe de la RD45 et la RD139 des autres routes départementales.

[...]

CHAPITRE IV – ZONE UE

[...]

<u>Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées à au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD973.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

CHAPITRE IX – ZONE A

[...]

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 mètres (pour les habitations) et 25 mètres (pour les autres constructions) par rapport à l'axe de la RD 973 et de la RD 943 (au Sud de la RD973 en direction de Rognes).
- 25 m pour toutes les constructions de l'axe de la RD943 (au Nord de la RD973 en direction de Lourmarin);
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 45, RD973a, RD139 des autres routes départementales.

[...]

CHAPITRE X – ZONE N

 $[\ldots]$

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 mètres (pour les habitations) et 25 mètres (pour les autres constructions) par rapport à l'axe de la RD 973 et de la RD 943 (au Sud de la RD973 en direction de Rognes).
- 25 m pour toutes les constructions de l'axe de la RD943 (au Nord de la RD973 en direction de Lourmarin) ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 45, RD973a, RD139 des autres routes départementales.

OBJET N°9 DE LA PROCEDURE

❖ 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.

1. Justification du point n°9 de la modification n°1

Dans la démarche nationale de préservation de la biodiversité, agir pour le maintien et la préservation des espèces d'oiseaux est un levier d'action. Parmi ces espèces d'oiseaux certaines font l'objet de prescriptions plus ou moins fortes concernant leur préservation en fonction des enjeux liés à leur préservation. A ce titre, les hirondelles et martinets sont tous deux des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du code de l'environnement (article issu de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature).

L'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection est l'application de l'article L411-1 aux espèces d'oiseaux. En ce qui concerne toutes les espèces d'oiseaux protégées, sont interdits en tout temps et en tout lieu :

- La destruction intentionnelle ou l'enlèvement des œufs et des nids ;
- La destruction, la mutilation intentionnelles, la capture ou l'enlèvement des oiseaux dans le milieu naturel ;
- La perturbation intentionnelle des oiseaux, notamment pendant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation remette en cause le bon accomplissement des cycles biologiques de l'espèce considérée;
- La détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation commerciale ou non des spécimens d'oiseaux prélevés.

Il arrive que des dérogations soient accordées lorsque, à l'occasion de travaux, pour enlever un nid si la préfecture estime qu'il n'y a pas d'autre solution satisfaisante. La demande de dérogation doit être déposée à la DREAL.

Un recensement réalisé par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) a fait état des lieux de la présence de plusieurs individus d'hirondelles et de Martinets sur le territoire communal. Ce recensement a été réalisé sur le bâti de la commune de Cadenet. De ce fait, les individus observés avaient pour espace fonctionnel (espace de vie, de nidification...) le territoire communal de Cadenet et son bâti.

Les élus de la commune de Cadenet souhaitent intégrer, par la présente modification, ces informations au sein de son règlement. En effet, à titre informatif, ils souhaitent informer la population de la présence de ces espèces d'oiseaux et de la protection qui leur est attribuée.

Ainsi, au sein de l'article 2 de l'ensemble des zones du PLU, il est spécifié que « Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de

l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL ».

2. Les implications réglementaires du point n°9 de la modification n°1

Les implications règlementaires du neuvième point de la modification n°1 concernent :

- Le règlement : articles 2 de l'ensemble des zones du PLU.

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

Les modifications apportées aux articles 2 étant similaires pour l'ensemble des zones du PLU, l'exemple est donné uniquement pour l'article A2.

CHAPITRE I – ZONE UA

[...]

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

[...]

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

N.B.: Les hirondelles et martinets sont des espèces protégées au titre de l'article L411-1 du Code de l'Environnement. Il est interdit de détruire ou d'enlever leurs nids, et de perturber intentionnellement ces oiseaux. En cas de travaux, des dérogations peuvent être accordées auprès de la DREAL.

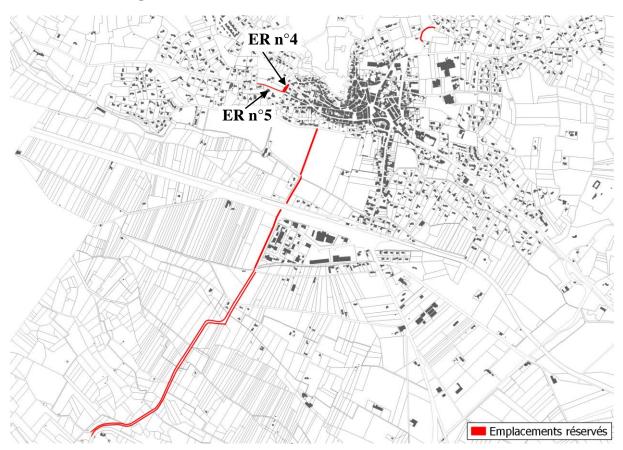
OBJET N°10 DE LA PROCEDURE

Supprimer des emplacements réservés 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.

1. Justification du point n°10 de la modification n°1

Lors de l'approbation du PLU en 2019, plusieurs emplacements réservés ont été délimités. L'emplacement réservé est un outil mobilisable dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) permettant d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Ainsi, 5 emplacements réservés ont été délimités pour des projets communaux d'élargissement de voies et d'aménagement d'une aire de stationnement.

Localisation des emplacements réservés



Source : SOLiHA Vaucluse, données zonage PLU

Parmi ceux-ci, l'emplacement réservé n°4 avait été délimité pour l'aménagement d'une aire de stationnement et l'emplacement réservé n°5 pour l'élargissement du chemin de Lauris. Ces deux emplacements réservés avaient été délimité sur le même site (parcelle AD66). Cette parcelle, ainsi que les parcelles AD67 et AD68 font l'objet d'une procédure de vente de l'unité foncière. L'acquéreur, par courrier en date du 25/11/2022, a fait valoir son droit de

délaissement consistant à mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition du terrain. Compte tenu de la topographie du terrain rendant impossible l'aménagement d'une aire de stationnement (ER n°4) et le fait que le projet d'élargissement de la voie (ER n°5) n'est plus d'actualité, le conseil municipal, par délibération du 12 décembre 2022, a décidé de lever les emplacements réservés n°4 et n°5 sur la parcelle AD66.

Ainsi, pour tenir compte de cette décision, ces deux emplacements réservés sont supprimés des documents graphiques du PLU par la présente procédure de modification n°1

2. Les implications réglementaires du point $n^{\circ}10$ de la modification $n^{\circ}1$

Les implications règlementaires du dixième point de la modification n°1 concernent :

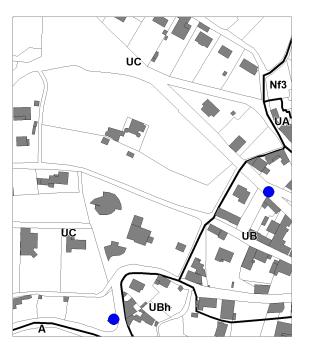
- Le zonage : suppression des emplacements réservés n°4 et n°5.

Evolutions apportées à la pièce du zonage

AVANT Modification n°1

UC Nf3

APRES Modification n°1



EMPLACEMENTS RESERVES

N° - Destination - Bénéficiare - Superficie

- 1 Elargissement du chemin du Pont de Pile Commune 2520 m²
- 2 Elargissement de la route du Camping Commune 10 120 m²
- 3 Elargissement du chemin Pierre Brossolette Commune 525 m²
- 4 Aménagement aire de stationnement Commune 600 m²
- 5 Elargissement du chemin de Lauris Commune 290 m²

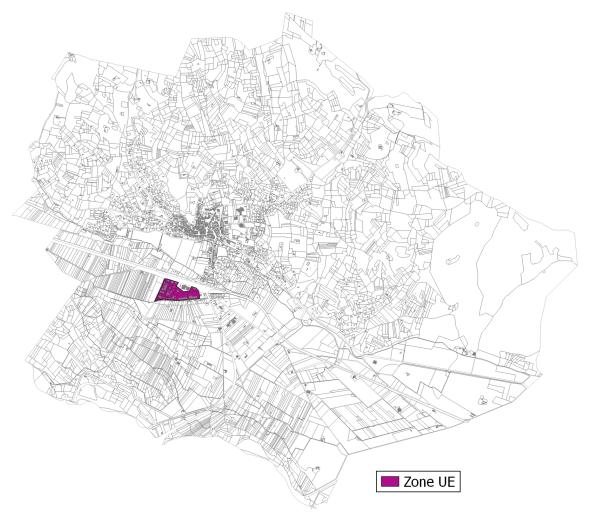
OBJET N°11 DE LA PROCEDURE

❖ 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 présentent sur la zone.

1. Justification du point n°11 de la modification n°1

Lors de l'approbation du PLU, une zone UE a été délimitée pour prendre en compte un espace de tissu économique sur le territoire communal (zone d'activités).

Localisation de la zone UE sur le territoire communal



Source : SOLiHA Vaucluse, données zonage PLU

L'article 2 du règlement de la zone UE détermine les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Parmi celles-ci figurent « Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaires pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté par unité foncière et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. La superficie développée de surface de plancher ne devra pas excéder

30% de la surface des locaux professionnels, avec une limite maximum de 60m² ». Ainsi, le règlement la zone UE en vigueur, permet les constructions à usage d'habitation selon plusieurs conditions et notamment d'être liées à une activité existante.

Depuis l'approbation du PLU en 2019, les élus ont eu un retour d'expérience vis-à-vis de ces constructions à usage d'habitation en zone UE. Il apparait avec le temps que ces constructions sont peu adaptées dans une zone d'activités génératrice de nuisances (nuisances sonores, poussières...). En effet, un usage quotidien résidentiel au sein d'une zone de ce type révèle des problèmes de cohabitation entre activités professionnelles et le fonctionnement des habitants. Par ailleurs, certaines de ces habitations avaient été réalisées, à l'origine, pour des personnes ayant une activité sur la zone et ont été par la suite cédées à des personnes qui n'ont pas de lien avec la zone d'activités. Ce phénomène à tendance à accentuer le problème de cohabitation entre habitants et activités sur la zone.

Ainsi, compte tenu de ces constats, les élus de la commune de Cadenet souhaitent interdire la création de logements.

2. Les implications réglementaires du point n°11 de la modification n°1

Les implications règlementaires du onzième point de la modification n°1 concernent :

- Le règlement : article UE2.

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

CHAPITRE IV – ZONE UE

[...]

Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Seules sont autorisées :

- Les constructions à usage :
 - De commerce à condition que la fonction commerciale soit liée aux activités autorisées sur la zone;
 - D'artisanat ;
 - De bureaux ou de services ;
 - Industriel.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaires pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté par unité foncière et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. La superficie développée de surface de plancher ne devra pas excéder 30% de la surface des locaux professionnels, avec une limite maximum de 60m².

 $[\ldots]$

OBJET N°12 DE LA PROCEDURE

❖ Introduire un lexique dans le règlement afin d'en faciliter la lecture et la compréhension pour tous.

1. Justification du point n°12 de la modification n°1

Afin de clarifier certains termes et éviter toute confusion ou incompréhension suite à la lecture des dispositions issues du règlement du PLU, les élus souhaitent intégrer au titre XI de celui-ci un lexique.

Ainsi, il s'agit ici uniquement d'intégrer un lexique au sein du règlement.

2. Les implications réglementaires du point n°12 de la modification n°1

Les implications règlementaires du douzième point de la modification n°1 concernent :

- **Le règlement :** Titre XI - Lexique

Evolutions apportées à la pièce du règlement : (les modifications figurent en rouge)

Titre XI - Lexique

ACCES

Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

AGGLOMERATION

Espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis rapprochés et dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux placés à cet effet le long de la route qui le traverse ou qui le borde.

ALIGNEMENT

Limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine.

ANNEXE

Bâtiment accessoire de la construction principale, ne communiquant pas avec elle, de faibles dimensions et affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stationnement des cycles, abris de jardin, piscine, etc. Les annexes n'ont pas vocation d'hébergement. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

CLOTURE

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Construction régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime des permis de construire (décret du 27 octobre 1945).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

• Constructions à usage d'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les résidences pour personnes âgées, les résidences de tourisme et les chambres d'hôtes et gîtes.

• Constructions à usage d'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuitée.

• Constructions à usage de commerces

Cette destination comprend tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

• Constructions à usage d'artisanat

Cette destination comprend les constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat.

• Constructions à usage d'industrie

Cette destination comprend des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

• Constructions à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers au sein de ces locaux.

• Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

• Constructions destinées à l'exploitation agricole

Il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

ÉGOUT DE LA TOITURE

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL (selon l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENDUIT

Couche de mortier appliquée sur un mur. Pour les immeubles anciens, on utilise généralement un mortier constitué de sable et de chaux naturelle.

ESPACE BOISE CLASSE

Le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

EXTENSION

Agrandissement d'une construction existante présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci (attenante et communicante).

FACADES

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias, etc.

FAITAGES

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés, ou limite supérieure d'une toiture.

LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

- Limite latérale: limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement,
- Limite de fond de terrain: limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

SURFACE DE PLANCHER (selon l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'<u>article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation</u>, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TOUT POINT D'UNE CONSTRUCTION

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de " tout point du bâtiment ". C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cadenet, est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2023-3539), le 21/11/2023, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, <u>le projet de modification n°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.</u>

Les thématiques abordées sont les suivantes :

- 1. Contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supracommunaux.
- 2. Natura 2000
- 3. Milieux naturels et biodiversité.
- 4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- 5. Zone humide.
- **6.** Eau potable.
- 7. Gestion des eaux pluviales.
- **8.** Assainissement.
- 9. Paysage et patrimoine bâti.
- 10. Sols pollués et déchets.
- 11. Risques et nuisances.
- 12. Air, énergie et climat.

1. Contexte réglementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux

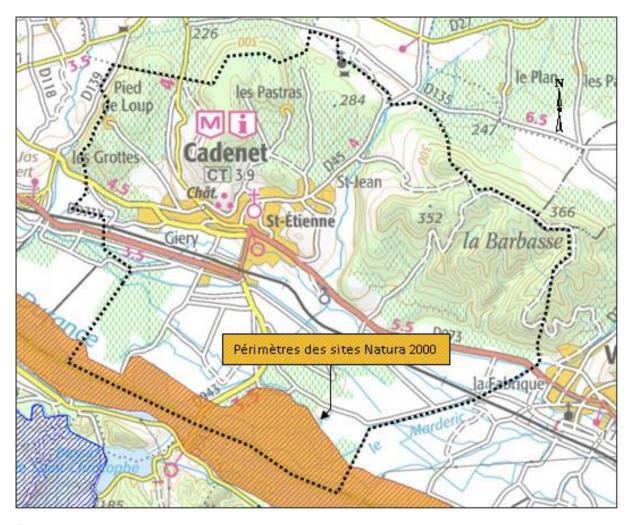
La commune de Cadenet est notamment couverte par le SCOT Sud Luberon, la charte du PNR du Luberon, le SDAGE Rhône Méditerranée et le SRADDET. Il est nécessaire que la présente procédure de modification n°1 soit compatible avec l'ensemble de ces documents supra-communaux et qu'elle ne remette pas en cause les orientations générales du PADD dans le PLU de la commune. En effet, par la présente procédure de modification n°1, il s'agit de réaliser des adaptations et actualisations règlementaires, d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe, d'identifier un domaine au titre de l'article L.151-11 2° du CU afin de rendre possible un changement de destination et de supprimer des emplacements réservés. La présente procédure intègre des notions fortes que l'on retrouve dans les orientations des documents supra-communaux comme le maintien et de le développement de l'activité économique et des services notamment dans les espaces de centralité urbaine, la préservation des fonctionnalités écologiques ainsi que le développement du secteur agricole. Par ailleurs, elle ne remet pas en cause les orientations fixées dans le PADD du PLU en vigueur.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 prend en compte le contexte réglementaire et présente une compatibilité avec les documents supra-communaux.

2. Natura 2000

Le territoire communal de Cadenet est concerné par deux sites Natura 2000 : une ZSC (FR9301589) et une ZPS (FR9312003) qui concernent le site de La Durance. Les périmètres de ces deux sites Natura 2000 sont identiques et concernent la limite Sud du territoire communal.

Localisation des périmètres des sites Natura 2000

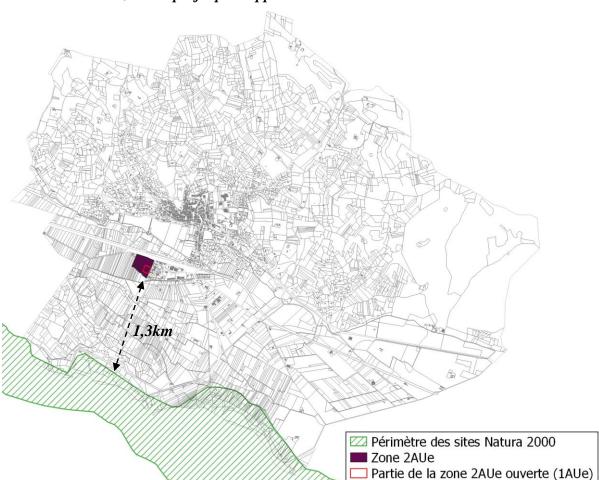


Source: PLU

Par la présente procédure de modification n°1, il s'agit de réaliser des adaptations et actualisations règlementaires, d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe, d'identifier un domaine au titre de l'article L.151-11 2° du CU afin de rendre possible un changement de destination et de supprimer des emplacements réservés. A travers ses points règlementaires généraux (prise en compte du nouveau règlement de voirie départemental, information quant aux règles relatives à la protection des hirondelles et martinets, introduction d'un lexique, introduction des dispositions issues de la Loi Elan...), la procédure concerne les espaces de fonctionnalités des sites Natura 2000. Toutefois, ces points règlementaires ne remettent en aucun cas en cause les fonctionnalités écologiques de ces sites à forte valeur

environnementale, et n'induisent pas d'incidences significatives sur les autres espaces du territoire communal.

Le seul point de la modification concernant une zone de projet est l'ouverture d'une partie de la zone 2AUe pour permettre la réalisation d'un projet de locaux techniques municipaux (création d'une zone 1AUe).



Localisation de la zone de projet par rapport aux sites Natura 2000

Source: SOLiHA Vaucluse

Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessus, la zone de projet se trouve en continuité de l'enveloppe bâtie de Cadenet. Elle se trouve à une distance considérable des espaces fonctionnels des sites Natura 2000 (environ 1,3km). La zone de projet n'a donc aucun impact sur les sites Natura 2000.

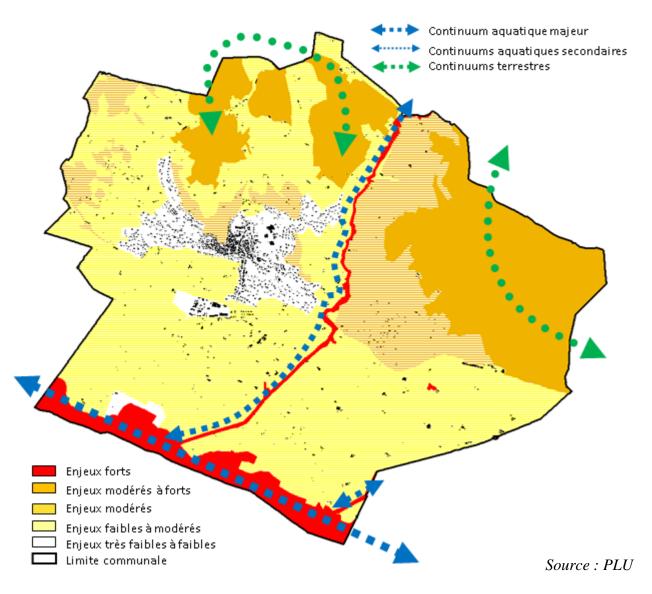
Ainsi, la présente procédure de modification n°1 n'a pas d'impact significatif concernant les sites Natura 2000.

3. Milieux naturels et biodiversité

Le territoire communal de Cadenet s'insère dans un site naturel riche concerné par plusieurs périmètres à statuts :

- Deux sites Natura 2000 : une ZSC (FR9301589) et une ZPS (FR9312003) qui concernent le site de La Durance ;
- Deux ZNIEFF : la ZNIEFF de type I « La basse Durance, du pont de Pertuis au pont de Cadenet » et la ZNIEFF de type II « La basse Durance » ;
- Un arrêté préfectoral de biotope concernant le « Lit de la Durance, lieu-dit la Bastide Neuve » ;
- La réserve de biosphère « Luberon-Lure ».

Synthèse des enjeux écologiques sur le territoire communal



Les principaux enjeux écologiques portent sur le cours d'eau de la Durance et sa ripisylve. Les espaces boisés de la ripisylve présentent un linéaire continu qu'il convient de préserver. C'est au sein de cet espace que repose la grande majorité des inventaires et protections réglementaires répertoriés sur la commune de Cadenet. Véritable entité écologique structurante, elle est concernée par un arrêté de biotope, deux zones de ZNIEFF et d'une zone Natura 2000. Enfin, elle est identifiée par le Parc Naturel Régional du Luberon comme un espace à enjeu écologique majeur à travers l'établissement de deux périmètres de protection : une zone de valeur biologique majeure et un milieu naturel exceptionnel.

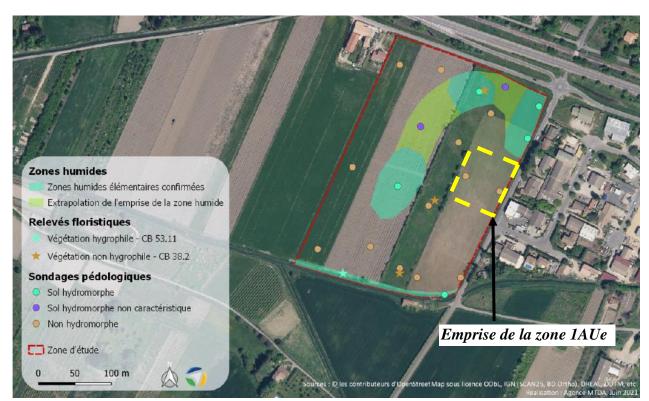
La Durance n'est pas une simple rivière, mais un ensemble d'écosystèmes qui interagissent entre eux et qui apportent à une macro-échelle une fonctionnalité forte en terme d'échanges populationnels (flore, oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes...).

Arrive ensuite les linéaires aquatiques du cours d'eau du Marderic et du Laval, affluent de la Durance, dont la ripisylve présente des enjeux de préservation, notamment en terme de continuité écologique.

Le mamelon boisé de La Barbasse est également concerné par certaines mesures de protections réglementaires. Il s'agit de la Zone de Nature et de Silence, identifiée par le Parc Naturel Régional du Luberon, ainsi que du périmètre de la zone de tampon de la réserve de biosphère du Luberon. Ces deux périmètres de protection en font un espace présentant une sensibilité écologique avérée, dans lequel l'occupation humaine, en partie déjà présente, n'est pas totalement interdite, mais fortement réglementée.

Par la présente procédure de modification n°1, il s'agit de réaliser des adaptations et actualisations règlementaires, d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe, d'identifier un domaine au titre de l'article L.151-11 2° du CU afin de rendre possible un changement de destination et de supprimer des emplacements réservés. A travers ses points règlementaires généraux (prise en compte du nouveau règlement de voirie départemental, information quant aux règles relatives à la protection des hirondelles et martinets, introduction d'un lexique, introduction des dispositions issues de la Loi Elan...), la procédure concerne l'ensemble du territoire communal et donc les espaces à enjeux écologiques. Toutefois, ces points règlementaires ne remettent en aucun cas en cause les fonctionnalités écologiques de ces sites à forte valeur environnementale, et n'induisent pas d'incidences significatives sur les autres espaces du territoire communal. Au contraire, l'un des points règlementaires a pour objectif de mieux prendre en compte la protection des hirondelles et martinets sur le territoire communal.

L'un des points de la modification concerne l'ouverture d'une partie de la zone 2AUe pour permettre la réalisation d'un projet de locaux techniques municipaux (création d'une zone 1AUe). Comme nous pouvons le voir sur la carte de synthèse ci-dessus, la localisation de la zone 2AUe se trouve à la limite entre les secteurs à enjeux très faibles à faibles et les secteurs à enjeux faibles à modérés. Toutefois, une étude naturaliste réalisée pour le compte de COTELUB a révélé, sur certaines parties de la zone 2AUe, des enjeux écologiques prononcés qui ont conduit à l'abandon du projet initial d'extension de la zone d'activités à proximité immédiate (zone UE).



Enjeux écologiques principaux recensés

Source : Etude écologique réalisée pour le compte de COTELUB

Les conclusions établies par l'étude naturaliste réalisée pour le compte de COTELUB ont été prises en compte dans le choix du site d'implantation du projet. Les zones regroupant le plus d'enjeux écologiques (zones humides) ont été exclues et l'étude n'a pas révélé d'enjeux écologiques significatifs d'une manière générale sur le site choisi. Par ailleurs, la zone 1AUe a été délimitée en continuité de la zone UE de manière à conserver une logique de continuité bâtie et des prescriptions lui ont été attribuées pour garantir son insertion qualitative dans l'espace.

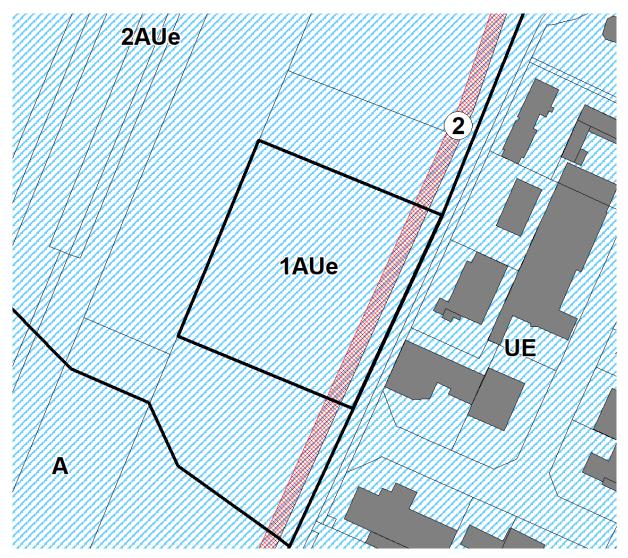
Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence significative sur les milieux naturels et la biodiversité. Au contraire, l'un des points règlementaires a pour objectif de mieux prendre en compte la protection des hirondelles et martinets sur le territoire communal.

4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Par la présente procédure de modification n°1, il s'agit de réaliser des adaptations et actualisations règlementaires, d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe, d'identifier un domaine au titre de l'article L.151-11 2° du CU afin de rendre possible un changement de destination et de supprimer des emplacements réservés. Premièrement, plusieurs points de la modification concernent des adaptations règlementaires qui sont sans lien avec la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En effet, il s'agit d'adaptations ou actualisations règlementaires permettant de préciser les conditions d'urbanisation, de préciser la prise en compte des espèces d'oiseaux protégées... En aucun

cas il s'agit de permettre de nouveaux aménagements susceptibles de constituer de la consommation d'espaces NAF. L'introduction des dispositions règlementaires de la Loi ELAN permettra aux exploitations agricoles de réaliser des constructions, dans la continuité de l'acte de production, utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ces constructions peuvent être de nature à constituer de la consommation d'espaces NAF. Toutefois, elles ne seront réalisables qu'au sein de zones dont la vocation est la production agricole. Réalisées dans la continuité de la production d'exploitations agricoles, elles n'auront pas pour effet de dénaturer l'espace et auront pour intérêt de permettre le développement de l'activité agricole. Par ailleurs, la présente procédure concerne une zone de projet et plus précisément l'ouverture d'une partie de la zone 2AUe pour permettre la réalisation d'un projet de locaux techniques municipaux (création d'une zone 1AUe).

Délimitation de la zone 1AUe



Source : Extrait de zonage de la modification n°1

L'urbanisation de cette zone 1AUe constituera de la consommation d'espaces NAF sur une superficie d'environ 6 500m². Toutefois, cette consommation foncière avait été prise en

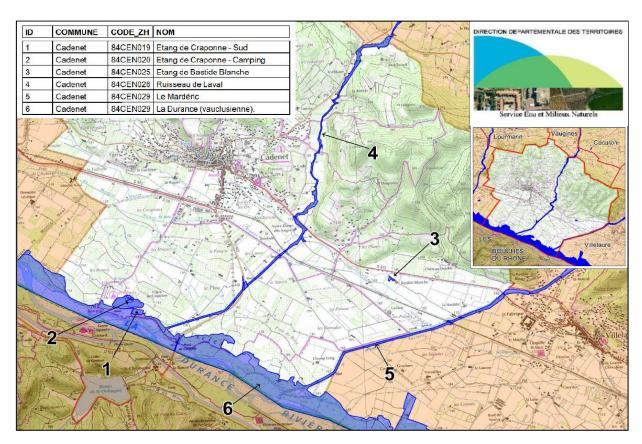
compte lors de l'élaboration du PLU dans le PADD. En effet, il est écrit dans le PADD qu'environ 10 hectares seront nécessaires pour atteindre les objectifs de développement de la commune. Pour répondre à ce potentiel foncier nécessaire, les zones urbaines avaient été prises en compte et les zones à urbaniser aussi. De ce fait, la zone de projet en question (zone 1AUe) se trouvant au sein d'une zone à urbaniser du PLU (zone 2AUe), la consommation d'espaces NAF qui sera induite par son urbanisation a été prise en compte dans le objectifs chiffrés du PLU.

Ainsi, les consommations d'espaces induites par la présente procédure sont totalement en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD du PLU en termes de développement de la commune et de consommation foncière.

5. Zone humide

Un inventaire des zones humides a été mené par le CEN PACA (Conservatoire d'Espaces Naturels) à l'échelle du département du Vaucluse en 2012-2013. La commune de Cadenet possède 6 zones humides : secteur de la Durance (1-2-6), le Ruisseau de Laval (4), le Mardéric (5) et l'étang de Bastide Blanche (3).

Zones humides recensées à Cadenet



Source: PLU

Par la présente procédure de modification n°1, il s'agit de réaliser des adaptations et actualisations règlementaires, d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUe, d'identifier un domaine au titre de l'article L.151-11 2° du CU afin de rendre possible un

changement de destination et de supprimer des emplacements réservés. Premièrement, plusieurs points de la modification concernent des adaptations règlementaires qui sont sans lien avec les zones humides présentes sur le territoire communal. En effet, ces modifications n'ont aucune incidence sur les fonctions environnementales d'une manière générale. Par ailleurs, l'un des points de la modification concerne une zone de projet située sur une partie de la zone 2AUe du PLU. Cette zone de projet avait été délimitée initialement pour le développement futur de la zone d'activités à proximité. Toutefois, les études naturalistes réalisées pour le compte de COTELUB sur cette zone ont révélé des enjeux écologiques prononcés et notamment la présence de zones humides qui ont conduit à l'abandon du projet d'extension de la zone UE.

Zones humides Zones humides élémentaires confirmées Extrapolation de l'emprise de la zone humide Relevés floristiques Végétation hygrophile - CB 53.11 Végétation non hygrophile - CB 38.2 Sondages pédologiques Sol hydromorphe Sol hydromorphe Non hydromorphe Tone d'étude

Enjeux écologiques principaux recensés

Source : Etude écologique réalisée pour le compte de COTELUB

Comme nous pouvons le voir ci-dessus, ces zones humides, ainsi que l'ensemble des enjeux environnementaux recensés ont été pris en compte dans le choix du site d'implantation de la zone 1AUe de manière à ne pas les impacter.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence significative sur les zones humides.

6. Eau potable

100 m

Le réseau d'eau potable à Cadenet est géré par le SIVOM Durance-Luberon, qui assure l'alimentation en eau potable de 52 313 habitants résidant dans 21 communes du Sud Luberon.

Les trois sites de production d'eau potable à partir desquels est assurée l'alimentation des communes membres sont :

- L'usine du Pont de Durance, située sur la commune de Pertuis, est une unité de traitement d'eau de surface de type physico-chimique ;
- Le champ de captages de Vidalet, également situé sur la commune de Pertuis, est constitué de plusieurs forages, à faible profondeur, pompant l'eau de la nappe de la Durance ;
- Le champ de captages des Iscles, situé sur la commune de Mérindol, est constitué de deux forages, à faible profondeur, pompant l'eau de la nappe de la Durance.

Les points règlementaires de la modification n'ont pas de lien avec le réseau d'eau potable. La zone de projet pour l'implantation des locaux techniques municipaux (une partie de la zone 2AUe) est desservie par l'ensemble des réseaux dans le bon dimensionnement dont le réseau d'eau potable ce qui permet son ouverture à l'urbanisation.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence ou de besoin nouveau en ce qui concerne l'eau potable.

7. Gestion des eaux pluviales

La présente procédure n'a pas de lien avec la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales.

8. Assainissement

Le syndicat Durance Luberon détient les compétences « assainissement » et « eau potable » de 21 communes du département de Vaucluse, dont la commune de Cadenet. C'est ainsi qu'il assure la production et la distribution de l'eau potable, mais aussi la collecte et la dépollution des eaux usées sur l'ensemble de son territoire. Par conséquent il est maître d'ouvrage de tous travaux se rapportant aux domaines de l'eau potable et de l'assainissement.

Le réseau d'épuration existant est de type séparatif. La station d'épuration de Cadenet a une capacité nominale de 4600 EH (équivalents habitants). Elle a été mise en service en 2009 et possède une filière de type boues activées à aération prolongée.

La commune de Cadenet n'est pas entièrement desservie par un réseau d'assainissement collectif. Par conséquent, plusieurs secteurs au sein de la commune sont en assainissement autonome.

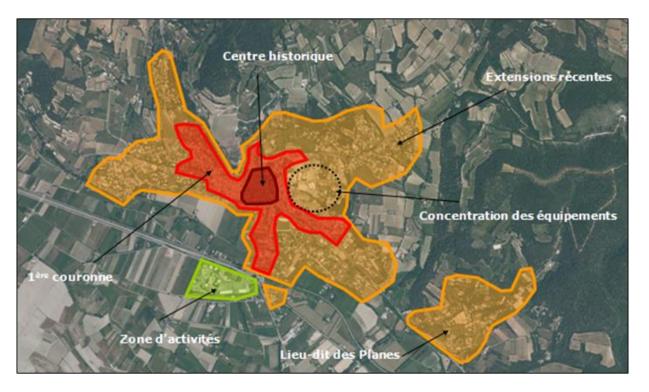
Les points règlementaires de la modification n'ont pas de lien avec le réseau d'assainissement. La zone de projet pour l'implantation des locaux techniques municipaux (une partie de la zone 2AUe) est desservie par l'ensemble des réseaux dans le bon dimensionnement dont le réseau d'assainissement ce qui permet son ouverture à l'urbanisation.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence sur l'assainissement.

9. Paysage et patrimoine bâti

Le territoire communal est concerné par une diversité paysagère prononcée ainsi qu'un patrimoine bâti intéressant avec la présence d'un cœur villageois facilement identifiable et des monuments historiques. L'urbanisation de Cadenet s'est faite par phases successives autour du centre ancien et des axes de circulation.

Morphologie urbaine à Cadenet



Source: PLU

Les points règlementaires de la procédure n'ont pas de lien direct avec le paysage et le patrimoine bâti. En effet, il s'agit d'adaptations ou d'actualisation règlementaire permettant notamment de préciser les conditions d'urbanisation et d'aménagement. Elles n'ont pas d'incidence significative concernant le paysage et le patrimoine bâti.

En ce qui concerne la zone de projet, le choix d'implantation s'est porté sur la continuité immédiate de la zone UE pour les raisons suivantes :

- Préserver une logique de continuité bâtie ;
- Typologies de constructions de la zone UE et de la zone de projet qui présentent une homogénéité ;
- Insertion qualitative du projet avec la trame urbaine environnante.

Par ailleurs, une attention a été portée à l'insertion qualitative de la zone de projet dans son espace au sein de l'OAP réalisée pour la zone.

OAP réalisée pour la zone 1AUe



Source : Extrait de l'OAP réalisée dans la modification n°1

L'OAP réalisée a pour intérêt de préciser l'aménagement de la zone 1AUe tout en prenant compte les contraintes et spécificités du site. En ce qui concerne l'insertion paysagère du projet, il est indiqué qu'un traitement paysager devra être réalisé en limite Ouest, Nord et Sud. Ces limites constituent les transitions entre la zone de projet et les espaces non bâtis environnants (espaces agricoles). La limite Est ne présente pas de traitement paysager particulier car il s'agit de la limite avec l'espace urbanisé de la zone d'activités existante. Ainsi, les enjeux paysagers sont bien moins importants et des contraintes techniques s'appliquent (accès...). Par ailleurs, il est indiqué qu'un retrait des constructions plus important devra être observé depuis les limites Nord et Ouest. En effet, ce sont les limites avec les espaces constituant le plus d'enjeux paysagers et environnementaux (zones humides...).

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence significative sur le paysage et le patrimoine bâti.

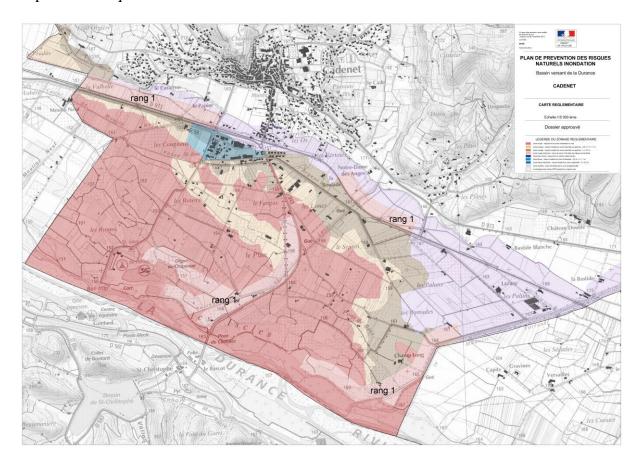
10. Sols pollués et déchets

La présente procédure n'a pas de lien avec les sols pollués et les déchets.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne les sols pollués et les déchets.

11. Risques et nuisances

Le territoire communal de Cadenet est soumis au risque d'inondation de la Durance, mais aussi par les cours d'eau du Laval et du Marderic, affluents de la Durance. Compte tenu des enjeux et du risque inondation marqué sur la commune, un plan de prévention des risques inondation (PPRi) a été réalisé. Le PPRi de la Basse Vallée de la Durance a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 novembre 2014. Le risque inondation sur la commune concerne la plaine de la Durance. Une partie de la zone urbanisée au niveau de la RD973 est également impactée ainsi que la ZA des Meillères.



En ce qui concerne le risque d'incendie de forêt, la commune est moyennement impactée. Ce risque concerne principalement le massif boisé de la Barbasse au Nord-Est et quelques éléments boisés situés eu Nord-Ouest.

Par ailleurs, la commune est concernée par le risque sismique à un niveau d'aléa moyen, par le risque de mouvement de terrain et par le risque lié au retrait-gonflement des argiles.

D'une manière générale, les points règlementaires de la procédure n'ont pas de lien avec les risques et nuisances. Toutefois, l'un des points règlementaires a pour objectif de revoir les règles concernant les extensions des constructions d'habitations en zones A et N et notamment dans les secteurs impactés par le risque feu de forêt. En effet, les prescriptions établies pour les extensions des habitations dans le PLU sont davantage permissives pour les secteurs impactés par le risque feu de forêt que dans les secteurs qui ne le sont pas en zones A

et N ce qui constitue une erreur. De ce fait, cette erreur est corrigée par la présente modification ce qui conduit à une meilleure prise en compte du risque feu de forêt.

La zone de projet pour l'implantation des locaux techniques municipaux est concernée par les zones bleue et bleue hachurée du PPRi. Les prescriptions établies pour ces niveaux d'aléas ne sont pas contraignantes pour la réalisation du projet.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne les risques et nuisances. Au contraire, l'un des points règlementaires permettra une meilleure prise en compte du risque feu de forêt dans les zones A et N et notamment pour les extensions des constructions d'habitations.

12. Air, énergie et climat

La présente procédure n'a pas de lien direct avec les questions de l'air, de l'énergie et du climat.

Ainsi, la présente procédure de modification n°1 ne comporte pas d'incidence en ce qui concerne l'air, l'énergie et le climat.

Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la modification n°1 du PLU de Cadenet ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.