CABRIERES D'AVIGNON

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 1

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

NOTICE DE PRESENTATION

SOLIHA HABITAT ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	CABRIERES D'AVIGNON
Dressé par	SOLiHA 84
P. MARBAT	Directeur
JB. PORHEL	Responsable urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

23/03/2022

SOMMAIRE

Pages

PREAMBULE : 3

INTRODUCTION :……... 4

OBJET DE LA MODIFICATION : 9

1. Revoir le principe d'aménagement de la zone 1AU située à Coustellet : .. 9

2. Affiner les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques : 20

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT : 24

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cabrières d'Avignon a été approuvé en juillet 2019.

La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne les points suivants :

- **Revoir le principe d'aménagement de la zone 1AU située à Coustellet.**
- **Affiner les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques.**

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

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (Créé par Ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

> *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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. »*
> Considérant que l'adaptation législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant *Évolution 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.

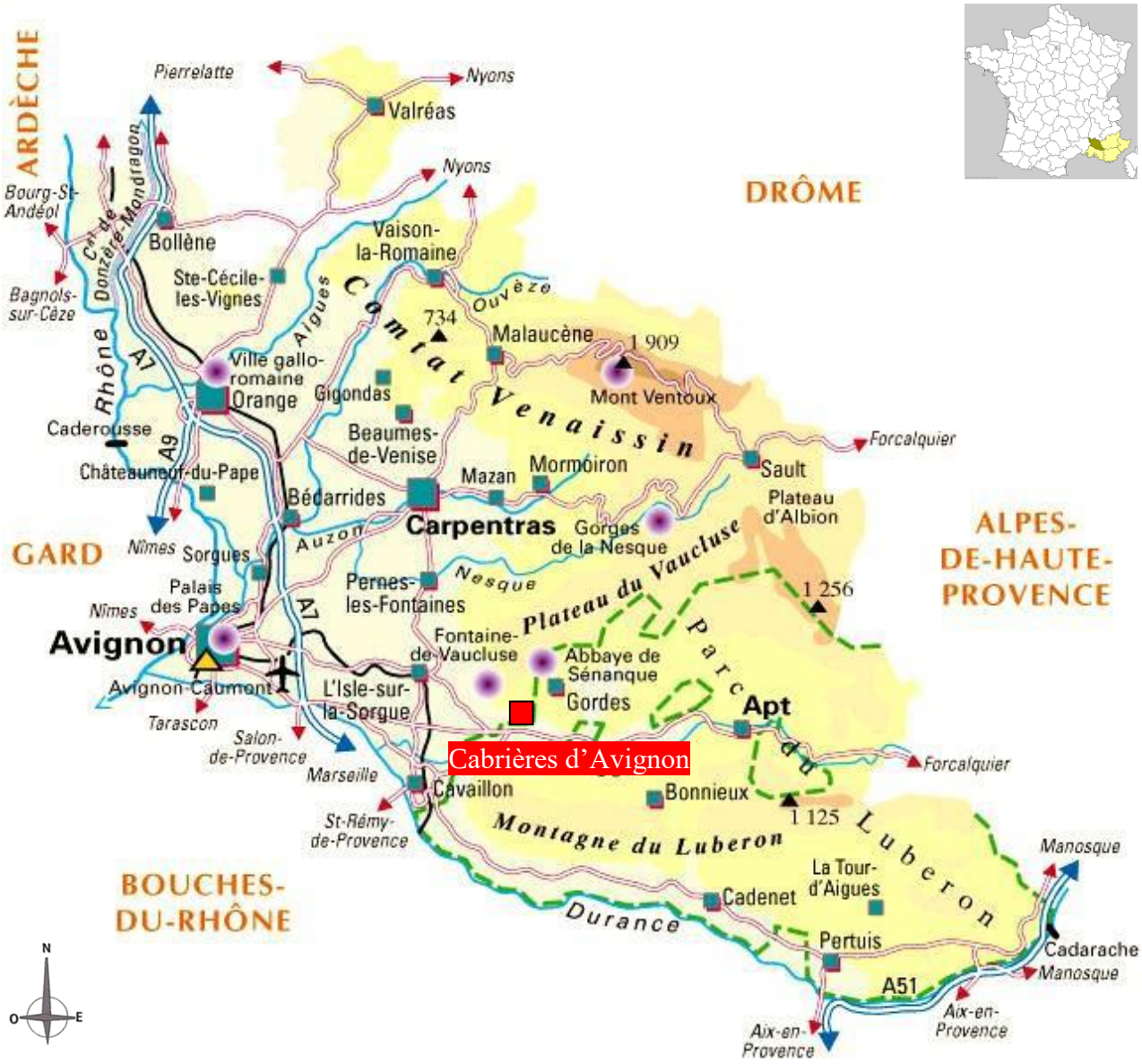
Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes appelées à émettre un avis, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Suite à la décision n°CU-2021-2884 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 29 juillet 2021, et après examen au cas par cas, **le projet de modification n°1 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

INTRODUCTION

1. Situation succincte de la commune

Cabrières d'Avignon est localisée dans la partie sud du département de Vaucluse sur l'adret des Monts de Vaucluse, et à proximité des montagnes du Luberon.
La commune comptait 1 833 habitants en 2018 (dernier recensement Insee), répartis sur un territoire qui s'étend sur une superficie de 1 468 hectares.



Localisation de Cabrières d'Avignon au sein du département du Vaucluse

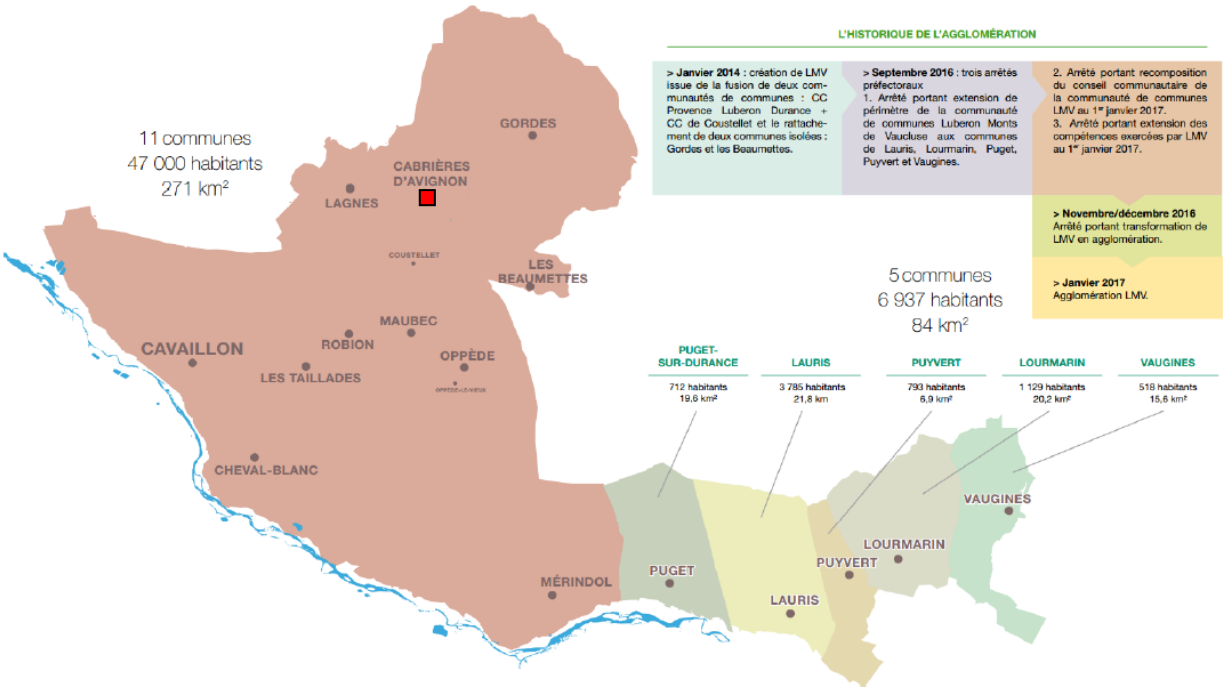
La commune de Cabrières d'Avignon est située à 12km de Cavaillon et à 13km de L'Isle sur la Sorgue. Grâce à une identité propre Cabrières d'Avignon se place en complémentarité de ces deux communes proches qui offrent des services et équipements variés.

2. Situation administrative et territoriale

Administrativement, la commune de Cabrières d'Avignon appartient à l'arrondissement d'Avignon et au canton de Cheval Blanc qui regroupe 14 communes.

2.1. LMV Agglomération

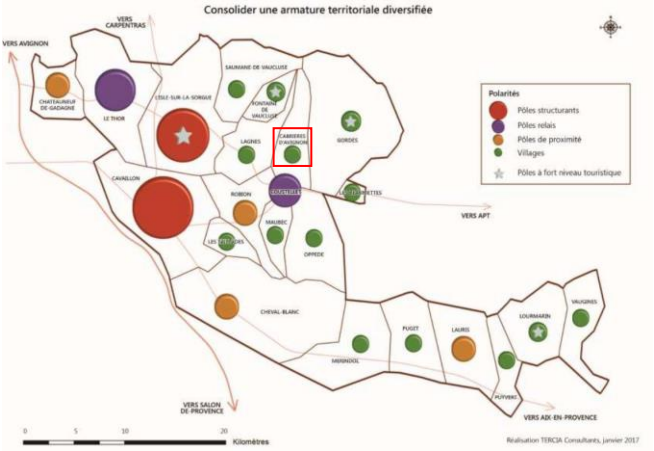
Depuis le 1er janvier 2017, Cabrières d'Avignon est intégrée à la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse (LMV Agglomération) qui possède entre autre la compétence « *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire* ».



Localisation de Cabrières d'Avignon au sein de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse

2.2. SCoT intégrateur du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – l'Isle sur la sorgue

Cabrières d'Avignon est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue, approuvé en 2018 et regroupant 21 communes du Vaucluse. Le PLU de Cabrières d'Avignon est compatible avec le SCoT depuis son approbation en juillet 2019.

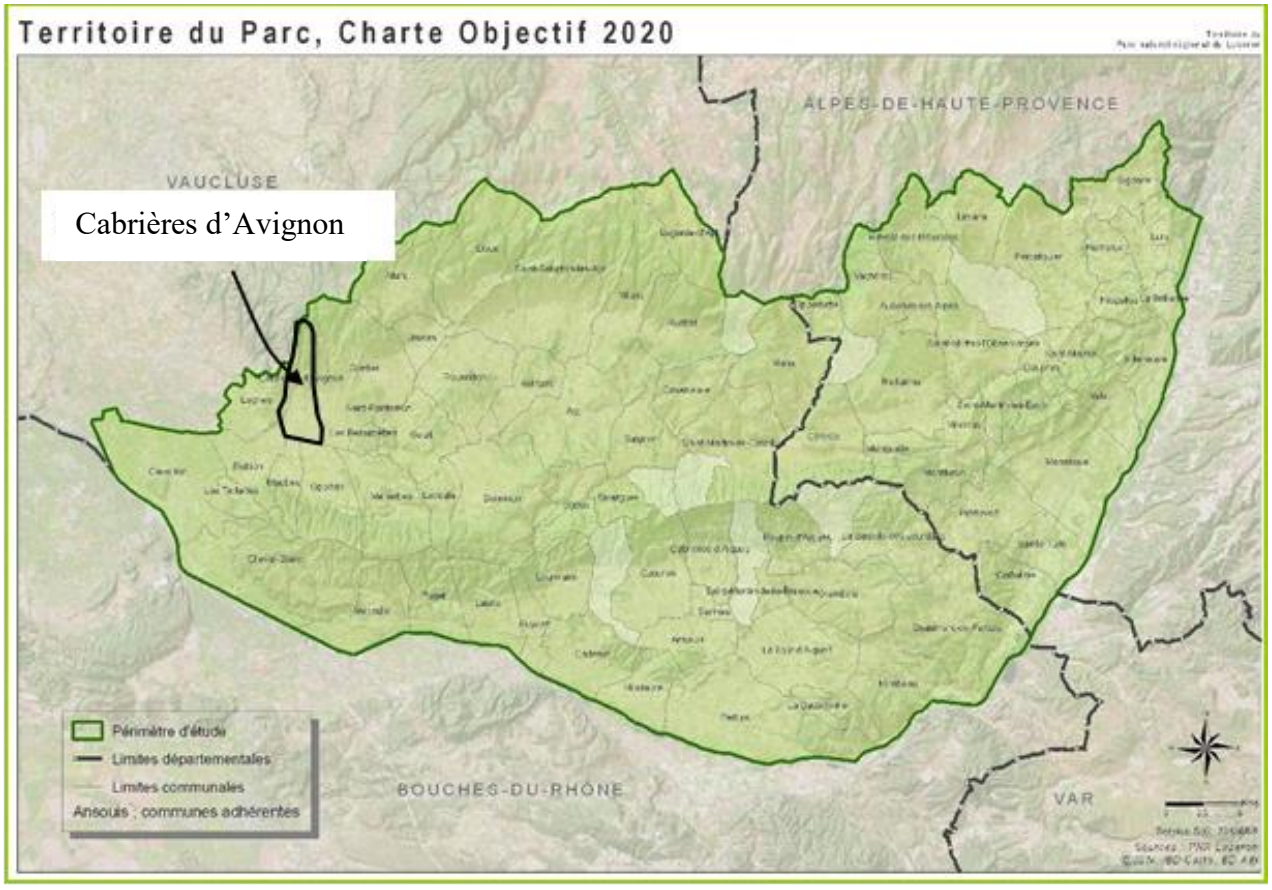


Localisation de Cabrières d'Avignon au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse

3. Contexte environnemental

3.1. Parc Naturel Régional du Luberon

La commune de Cabrières d'Avignon se situe dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Luberon et a approuvé la révision de la charte du PNR du Luberon. La procédure de révision de la charte a eu lieu dans le Parc Naturel Régional du Luberon et a abouti par la publication au Journal Officiel du 23 mai 2009 au décret renouvelant le classement jusqu'en 2021.

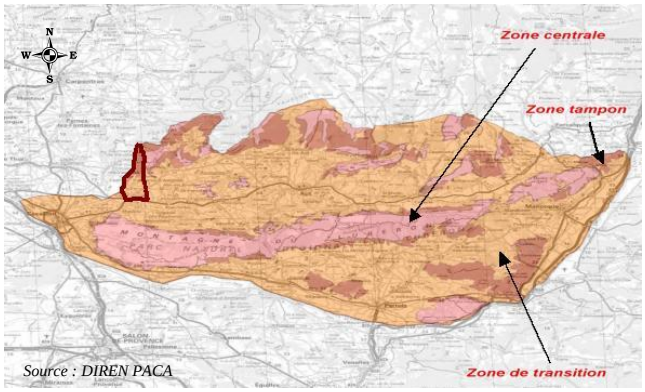


Localisation de Cabrières d'Avignon au sein du Parc Naturel Régional du Luberon

Le Parc Naturel Régional a pour vocation de protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel respectueuse de l'environnement.

3.2. Réserves de biosphère – Luberon

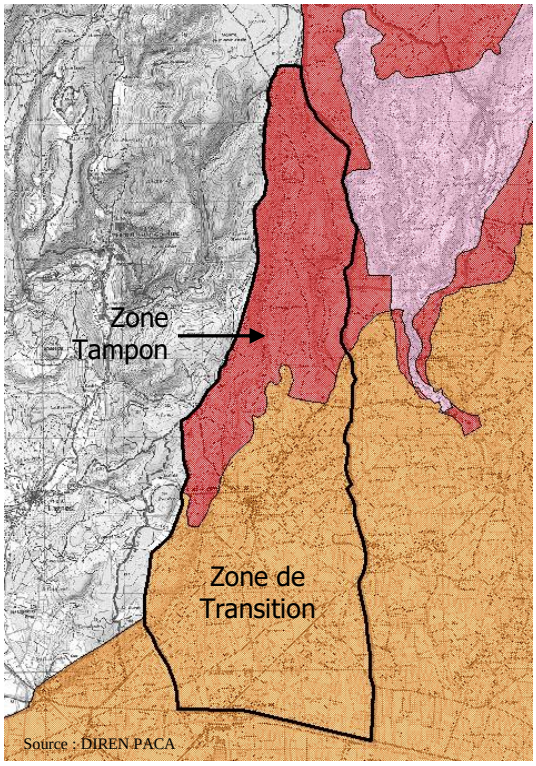
La commune de Cabrières d'Avignon est concernée par les Réserves de biosphère du Luberon. En 1997, sur l'initiative du Parc Naturel Régional, le territoire du Luberon a été reconnu Réserve de biosphère par l'UNESCO. Ces Réserves de biosphère sont constituées de trois aires interdépendantes qui se complètent.



Localisation de Cabrières d'Avignon au sein des Réserves de biosphère

Cabrières d'Avignon est concernée par deux zones :

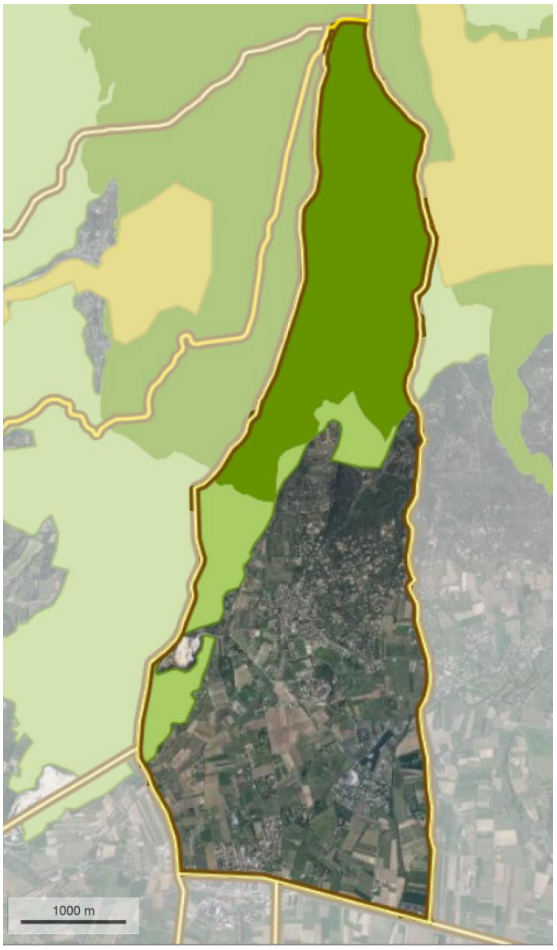
- la zone Tampon : une aire tampon qui entoure théoriquement la zone centrale et contribue à sa protection.
- la zone de Transition : une aire de coopération, lieu d'implantation des populations et de leurs activités économiques, sociales et culturelles et où s'entrecroisent les principaux enjeux.



Délimitation de la zone Tampon et de la zone de Transition sur Cabrières d'Avignon

3.3. Périmètres à statut Z.N.I.E.F.F et site Natura 2000

La commune de Cabrières d'Avignon se situe dans un site naturel riche, concerné par trois Z.N.I.E.F.F, dont deux de types I et une de type II. Mais aucun site Natura 2000 ne couvre le territoire communal.



Délimitation des périmètres à statut (Z.N.I.E.F.F) et des sites Natura 2000 sur Cabrières d'Avignon

3.4 Bilan des enjeux écologiques

À l'échelle du département, Cabrières d'Avignon présente des enjeux écologiques modérés. Son territoire compte quelques zones d'importance.

La majorité des enjeux écologiques se situent au nord de la commune, notamment avec la présence des boisements mixtes denses qui couvrent les flancs des Monts de Vaucluse et tapissent leurs combes. Ils sont identifiés par le PNR comme zone naturelle d'exception.
Les boisements à l'est de la commune sont dans la continuité de ces boisements nord, mais l'absence de zone à statut de protection abaisse un peu leur intérêt. Ils constituent des milieux naturels très importants pour la commune, sur lesquelles cours une partie de la ZNIEFF de type II, et présente un intérêt écologique fort.

Les zones agricoles du nord, avec une culture d'arbres et quelques haies inter champs apportent un certain potentiel. De même, la zone urbaine et diffuse du nord est très intégrée au boisement, elle permet une transition plus douce entre les Monts de Vaucluse, le milieu urbain et les plaines agricoles du sud. Enfin, la ripisylve de la Sénancole, bien que peu affirmée, constitue un espace intéressant pour le transit de la faune. L'intérêt de ces zones est modéré.

La carrière à l'est de la commune présente un intérêt modéré à faible, cependant, l'activité humaine encore très présente réduit leur intérêt.

La plaine agricole du sud présente un profil semi-ouvert, avec quelques haies ou bosquets inter champs. On note une faible présence de constructions dans ce secteur, qui peut avoir un rôle de continuités probables puisque situé entre les massifs boisés des Monts de Vaucluse et la Sénancole.

Enfin, les zones urbaines présentent un aspect assez dense, malgré la présence d'espaces verts dans les zones périphériques. La fonctionnalité écologique de ces milieux peut être considérée comme faible du fait des nombreux obstacles dressés par les activités humaines (routes, éclairages, bruit, etc.). Les enjeux écologiques de ces zones restent faibles, voire très faibles par rapport aux autres milieux du territoire.

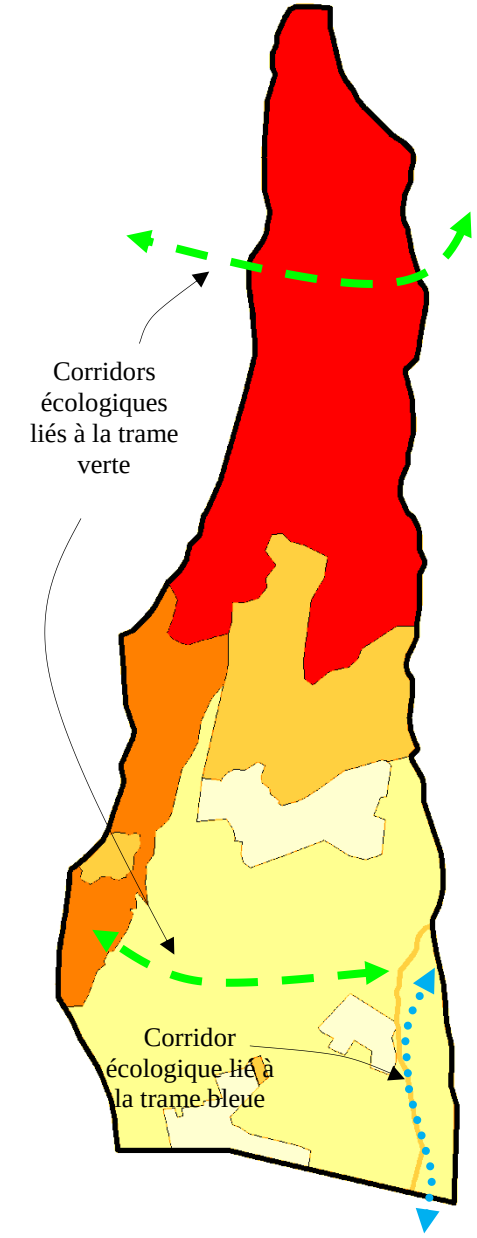


Schéma des enjeux écologiques de Cabrières d'Avignon

OBJETS DE LA MODIFICATION N°1

1. ***Revoir le principe d'aménagement de la zone 1AU située à Coustellet.***

2. ***Affiner les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques.***

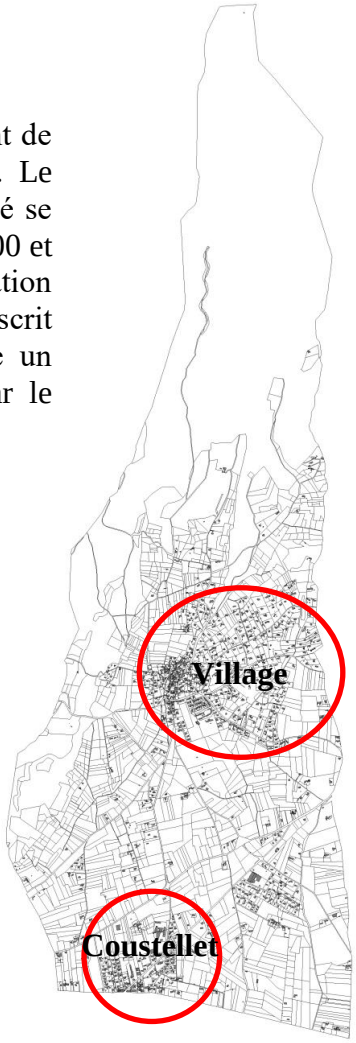
1. REVOIR LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU SITUEE A COUSTELLET

1- Justification

Lors de l'élaboration du PLU, le principal secteur de développement de l'urbanisation a été défini en extension du hameau de Coustellet. Le secteur d'aménagement se situe à 3 km du village. Son accessibilité se trouve renforcée par la présence de plusieurs axes importants : RD900 et RD2. Afin d'organiser l'urbanisation sur cet espace, une orientation d'aménagement et de programmation a été établie. Le projet s'inscrit dans une logique d'affirmation du hameau de Coustellet comme un véritable pôle de vie, conformément aux orientations définies par le SCOT.



Hameau de Coustellet : Localisation du secteur concerné par la modification



Aujourd'hui, doté en équipements publics (école, crèche, collège, gymnase), en commerces et en services, Coustellet est devenu un pôle urbain de proximité.

La zone 1AU se trouve au Nord-Est du hameau et est entourée de zones d'habitations à l'Ouest ainsi que de zones d'urbanisation future au Sud tandis que la RD2 constitue la délimitation au Nord.



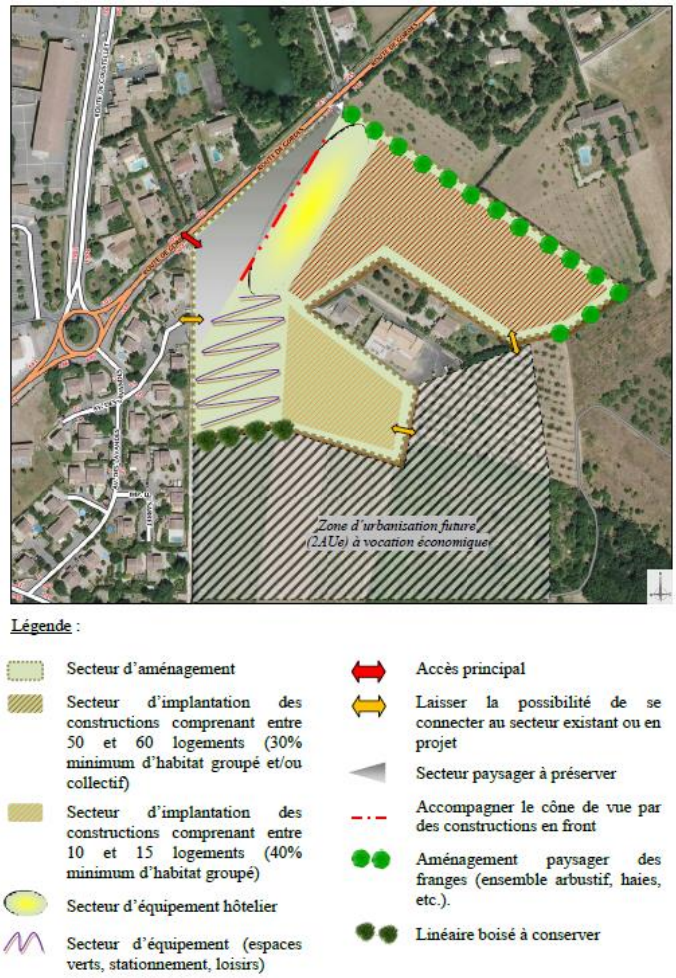
Des éléments intangibles doivent être pris en compte dans l'OAP de la zone :

- Respecter un minimum de 30 logements/hectare avec un maximum de 70 logements pour la zone 1AU
- Intégrer un minimum de 20% de logements à loyers maîtrisés et/ou en primo accession
- Proposer une typologie de logement variée : T2, T3 et T4
- Développer un espace central piétonnier au sein du Hameau de Coustellet
- Créer des espaces verts à vocation paysagère

Le principe d'aménagement initial :

Schéma d'aménagement initial

En ce qui concerne les constructions, il était prévu d'implanter des logements au Nord de l'ordre de 50 à 60 logements ainsi qu'entre 10 et 15 logements au Sud, tous d'une hauteur ne pouvant excéder R+1. A l'Ouest de la zone, un secteur d'équipement hôtelier a été prévu et qui doit constituer un front bâti de qualité en accord avec le secteur paysager à préserver à proximité. De nombreux accès sont prévus avec un secteur d'équipements au Sud comprenant du stationnement notamment. Du stationnement devait être pris en compte dans chaque secteur. Le linéaire boisé au Sud devait être préservé et des aménagements paysagers (plantations) à effectuer.



Aujourd'hui, sans modifier l'objectif initial, la municipalité souhaite définir une organisation différente en faisant évoluer l'OAP, ainsi que le règlement de la zone 1AU .

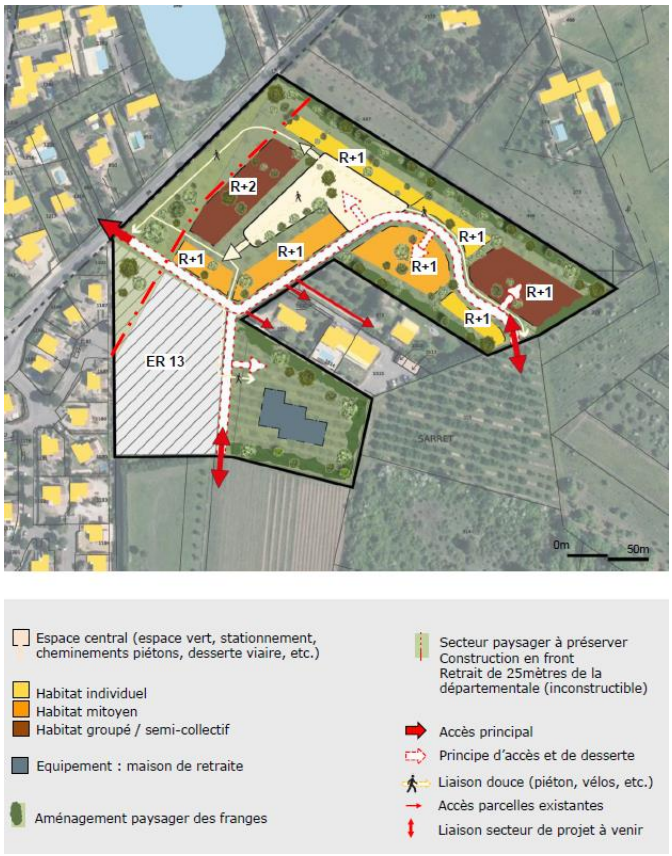
Les souhaits de la commune sont :

- Intégrer un phasage de l'urbanisation de la zone afin d'assurer une croissance progressive de la population, plus adaptée à une intégration de la population et aux équipements de la commune
- Affiner et préciser l'organisation et la typologie des futures constructions.
- Abandonner le projet touristique et privilégier un établissement pour personnes âgées

Le nouveau principe d'aménagement :

Nouveau schéma d'aménagement

La nouvelle OAP inclut un périmètre de mixité au nord de la zone 1AU dans laquelle les constructions vont s'organiser. L'organisation des constructions, leur hauteur (R+1 ou R+2) ainsi que le type d'habitat créé sont davantage spécifiés. On y retrouve un espace central comportant du stationnement, des espaces verts et des liaisons douces. Au sud de la zone 1AU un emplacement réservé est introduit et une maison de retraite prend la place du projet de construction de logements. Les accès sont préservés avec un accès principal à l'Ouest depuis la route de Gordes. Le stationnement garde sa prise en compte à l'échelle de chaque opération et devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur. L'espace vert sur la façade Ouest est préservé incluant des liaisons douces.



La commune souhaite que l'opération se réalise par tranches, afin d'étaler l'arrivée de nouveaux habitants et d'anticiper au mieux leur migration sur le territoire au cours des dix prochaines années.

La réalisation du projet se fera donc en deux phases. La première phase concerne la partie Est de la zone de mixité avec le projet hôtelier, trois constructions en R+1 et l'espace central notamment. La deuxième phase est constituée de deux parties indépendantes, l'une concerne le reste des constructions et aménagements de la zone de mixité sur la partie Ouest, l'autre le projet de maison de retraite plus au Sud.

La zone 1AU est concernée par l'enveloppe du risque inondation. Ce risque est pris en compte notamment dans le règlement. Nous précisons à l'occasion de cette modification dans l'article 1AU2 que « *Pour l'ensemble des secteurs concernés par le risque inondation au sein de cette zone 1AU, ce sont les dispositions relatives à l'aléa résiduel précisées dans le titre VII qui s'appliquent* ».

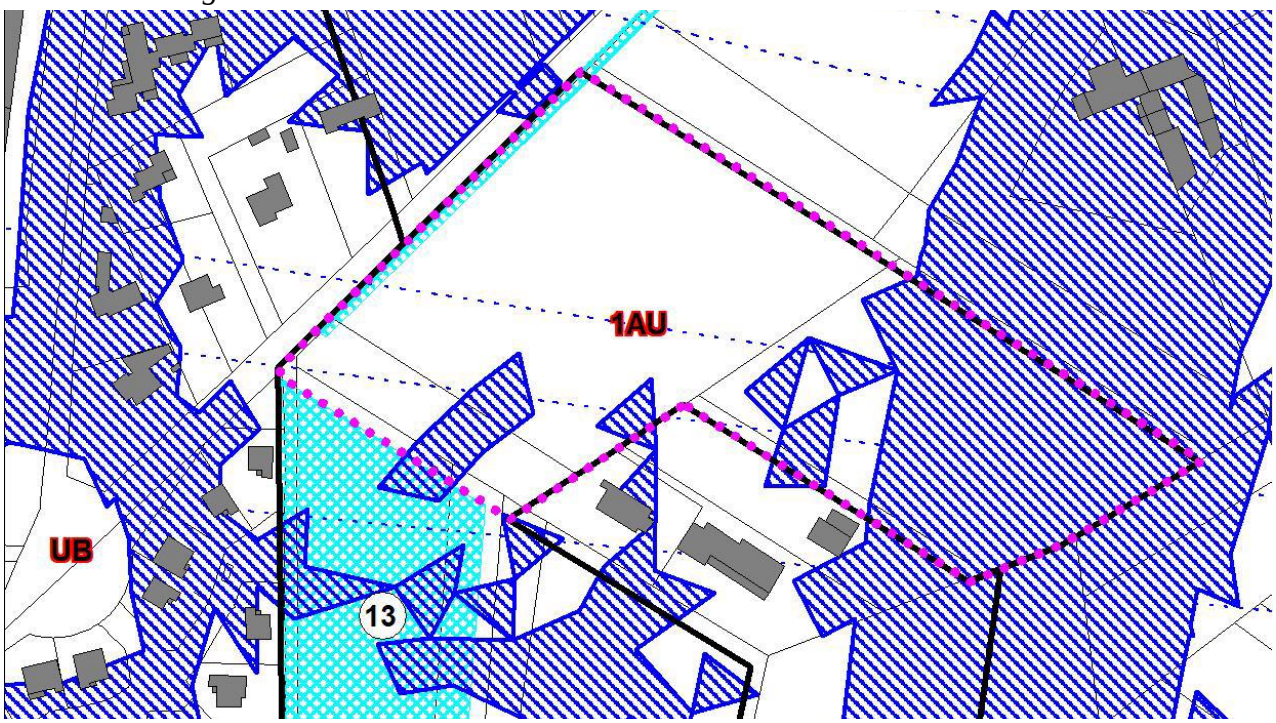
2- Implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification portent sur les pièces suivantes :

- *Zonage* : Création d'un périmètre de mixité sociale.
- *Règlement* : Articles 1AU2, 1AU8, AU10 et 1AU13 sont complétés et/ou modifiés.
- *Orientations d'Aménagement et de Programmation* : Affiner et préciser les conditions d'aménagement.

Modification au niveau du zonage :
Création d'un secteur de mixité sur la partie nord du secteur (contre l'ensemble de la zone précédemment). La partie supprimée concerne les terrains qui ne sont destinés à accueillir du logement.

Extrait de zonage :



Légende :



Secteur où les programmes de logements doivent comporter, en application de l'article L.151-15 du CU, un pourcentage de catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en précisant ces catégories.	
Secteur 1AU	20% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

Modification au niveau du règlement :
Articles 1AU2, 1AU8, AU10 et 1AU13.

Article 1AU2 AVANT la modification

1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant

Les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

20% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.

Article 1AU2 APRES la modification

1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises si elles respectent des conditions particulières suivantes :

Les constructions autorisées au sein du secteur **1AU** ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble successives selon le phasage figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation, et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Au sein du **périmètre de mixité** figurant sur le document graphique, 20% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

La zone est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. Pour l'ensemble des secteurs concernés par le risque inondation au sein de cette zone 1AU, ce sont les dispositions relatives à l'aléa résiduel précisées dans le titre VII qui s'appliquent. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.

Article 1AU8 AVANT la modification

1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article 1AU8 APRES la modification

1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU10 AVANT la modification

1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 6 mètres à l'égout des toitures et 8 mètres au faîtage.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions sera limitée à 3,5 mètres au-dessus du terrain naturel sur une bande de 4 mètres de large à partir de la limite séparative.

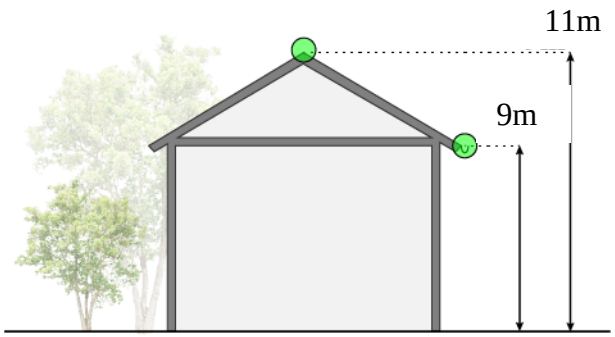
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU10 APRES la modification

1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations ne pourra dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faîtage.



Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 1AU13 AVANT la modification

1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (1 arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

La plantation d'arbres de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, …) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, …) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, …) n'est pas conseillée.

Il convient de privilégier les essences non allergisantes

Un écran végétal devra être mis en place sur la limite de la zone 1AU avec la zone A. Commune

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, …) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, …) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Article 1AU13 APRES la modification

1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour quatre places de parking), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

2. Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, …) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, …) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

3. Un écran végétal devra être planté en bordure intérieure :
- des parcelles de la zone 1AU limitrophes à la zone A,
- de la parcelle C319 pour les parties limitrophes à la zone 2AUe.

Ces écrans végétaux doivent assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés, ils doivent avoir une épaisseur, une hauteur et une densité de feuillage permettant de limiter les dérives.

4. Dans la mesure du possible, les éléments de végétation et les plantations d'intérêts préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés. Lorsqu'ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments seront remplacés par des plantations équivalentes, c'est-à-dire ayant un développement comparable à maturité. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d'un ravageur, etc.).

La plantation de feuillus de hautes tiges bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, …) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, …) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep et du pin sylvestre) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, …) n'est pas conseillée.

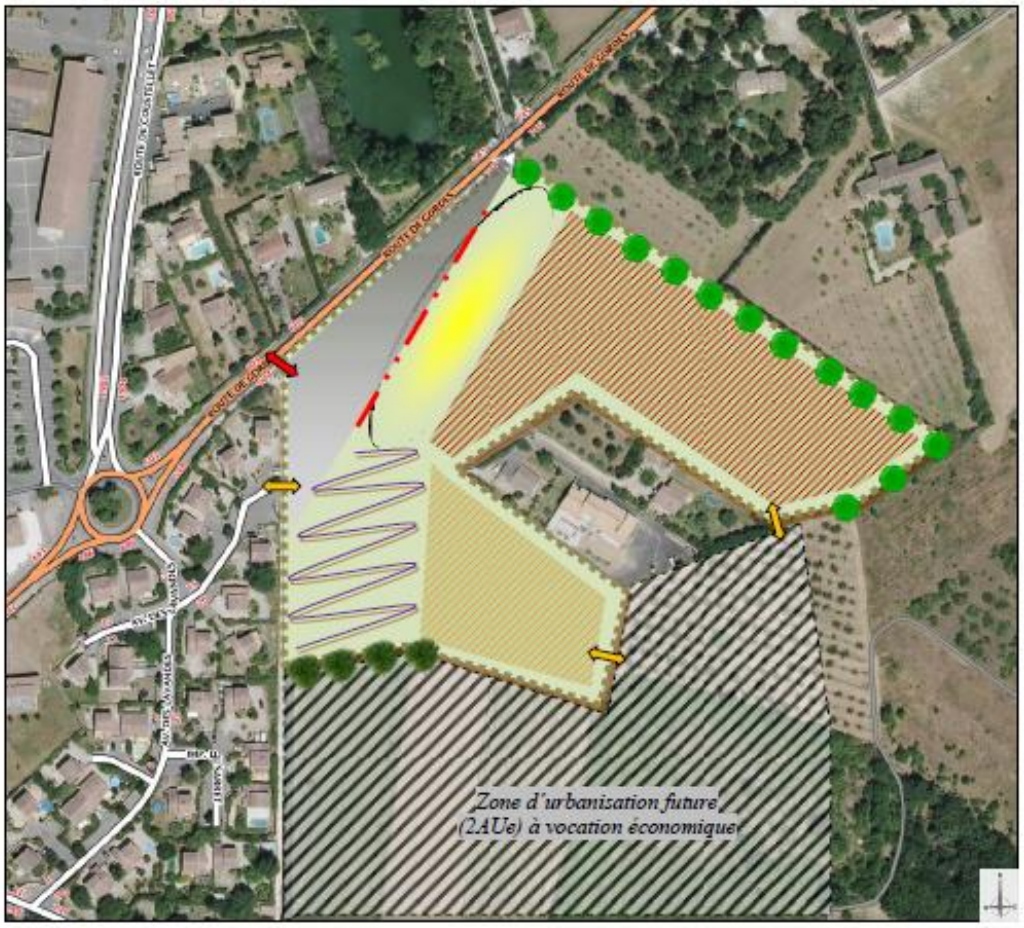
Il est vivement conseillé de privilégier les essences peu consommatrices en eau.

Il convient de privilégier les essences non allergisantes.

Modification au niveau des OAP :

Modification du schéma d'aménagement et de principes, ajout de précisions, et introduction d'un phasage.

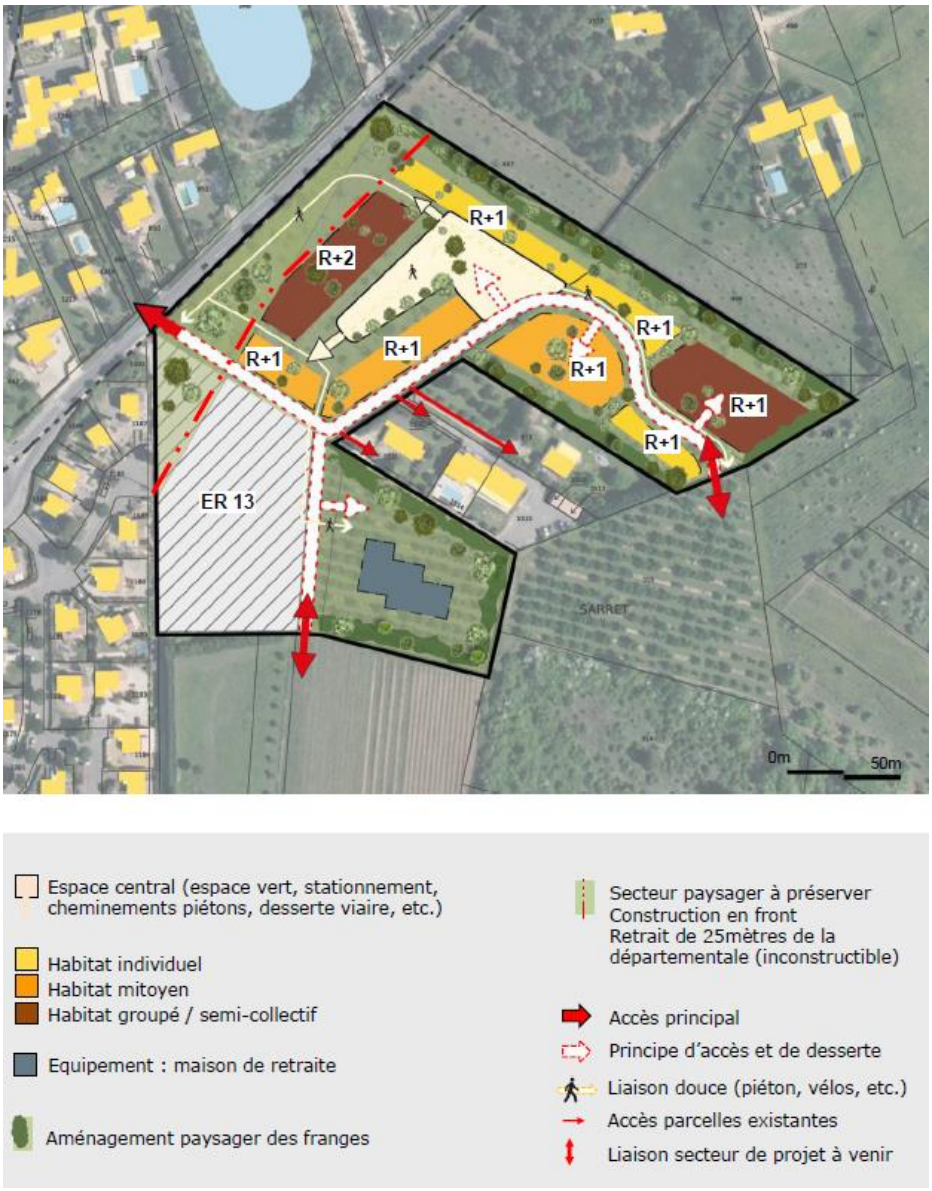
Schéma d'aménagement AVANT la modification

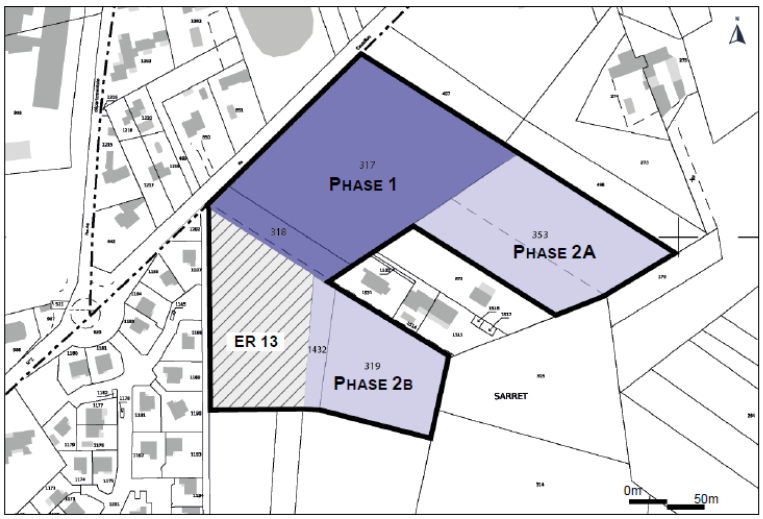


Légende :

- Secteur d'aménagement
- Secteur d'implantation des constructions comprenant entre 50 et 60 logements (30% minimum d'habitat groupé et/ou collectif)
- Secteur d'implantation des constructions comprenant entre 10 et 15 logements (40% minimum d'habitat groupé)
- Secteur d'équipement hôtelier
- Secteur d'équipement (espaces verts, stationnement, loisirs)
- Accès principal
- Laisser la possibilité de se connecter au secteur existant ou en projet
- Secteur paysager à préserver
- Accompagner le cône de vue par des constructions en front
- Aménagement paysager des franges (ensemble arbustif, haies, etc.).
- Linéaire boisé à conserver

Schéma d'aménagement APRES la modification





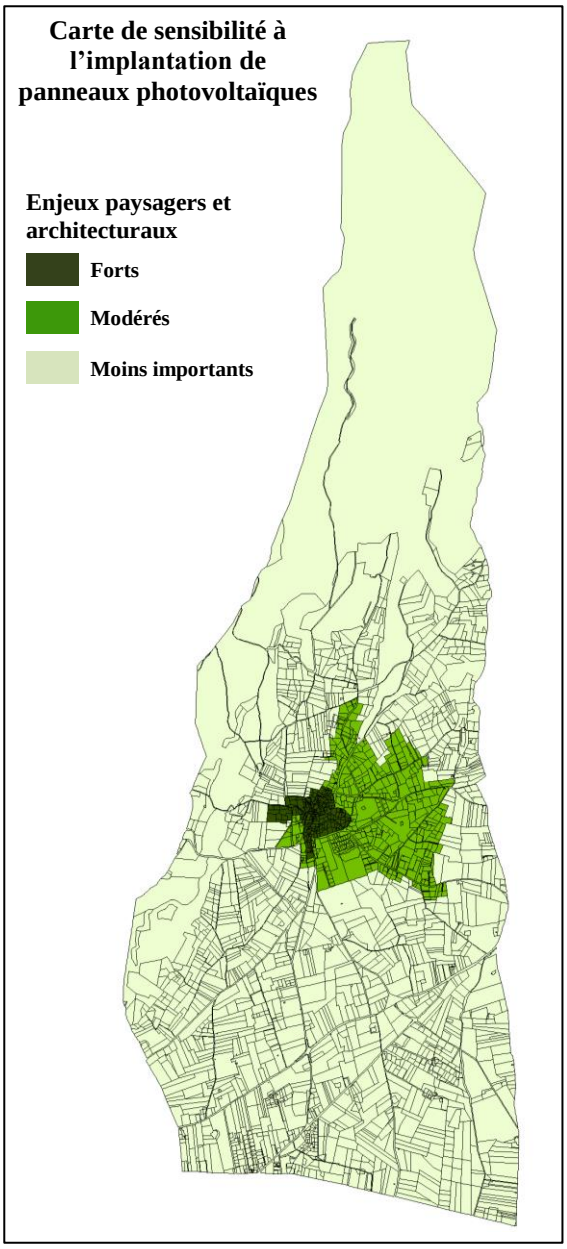
Phasage

L'opération sur la phase 1 pourra débuter dès l'approbation de la modification. Les opérations sur la phase 2 seront réalisables à partir du 1er janvier 2027

2. AFFINER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

1- Justification

Lors de l'élaboration du PLU, il a été indiqué pour l'ensemble du territoire communal que les panneaux solaires pouvaient être autorisés dès lors qu'ils n'étaient pas visibles depuis la voie publique. Aujourd'hui, la municipalité souhaite définir des règles différenciées en fonction des secteurs de la commune et de leurs enjeux, afin de concilier au mieux le développement des énergies renouvelables et la préservation de la qualité du patrimoine et des paysages. Nous pouvons visualiser sur la carte de sensibilité à l'implantation de panneaux photovoltaïques la caractérisation des différentes zones au regard de leurs enjeux paysagers et architecturaux. Le centre historique (zone UA) et les zones UCh et UCah apparaissent avec des enjeux forts. Les pourtours du village constituent des enjeux modérés. Les zones agricoles et naturelles ainsi que le hameau de Coustellet ont des enjeux moins importants. Les prescriptions établies dans le règlement tiennes compte des disparités au niveau des enjeux en fonction des zones.



Le principe général est :
- de maintenir les prescriptions initiales sur le centre historique et les secteurs à forts enjeux paysagers autour du centre afin de préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces.
- d'assouplir un peu sur la partie village en prenant en compte les enjeux paysagers,
- d'encadrer dans les espaces présentant des enjeux paysagers et architecturaux moins importants (Coustellet et zones Agricoles et Naturelles).

2- Implications réglementaires

Les implications de ce point de la modification portent sur les pièces suivantes :

- *Règlement* : Articles 11 de l'ensemble des zones.

Extrait d'un article 11 AVANT la modification

….

Les panneaux solaires sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

…

Extrait de l'article UA11 APRES la modification

…

Les panneaux solaires sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

Dans le secteur **UAc** (Coustellet) : les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,…), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

-La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
-La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
-Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
-Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

…

Extrait de l'article UB11 APRES la modification

…

Dans le village : les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,…), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

-La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
-La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
-Ils doivent être si possible peu visibles de la voie publique.
-Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.
-Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
-Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Dans le secteur du Coustellet: les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,…), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

-La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
-La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
-Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
-Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

…

Extrait de l'article UC11 APRES la modification

…

Dans le village : les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,…), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

-La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
-La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
-Ils doivent être si possible peu visibles de la voie publique.
-Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.
-Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
-Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Dans les secteurs **UCh et UCah**, les panneaux solaires peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne sont pas visibles de la voie publique.

Dans le secteur du Coustellet: les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,…), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

-La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
-La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
-Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
-Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

…

Extrait des articles UD11, UE11, 1AU11, 2AUe11 APRES la modification

…

Les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,…), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

-La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
-La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
-Ils doivent être si possible peu visibles de la voie publique.
-Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.
-Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
-Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

…

Extrait des articles A11 et N11 APRES la modification

…

Les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,…), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

-La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)

-La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

-Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.

-Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

…

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Pour rappel, suite à la décision n° CU-2021-2884 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), et après examen au cas par cas de la modification n°1 du PLU, **il a été décidé par décision en date du 29 juillet 2021, de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU de Cabrières d'Avignon.** En effet, la MRAe précise qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
2. occupation du sol et paysage.
3. risques naturels, contraintes et nuisances.
4. infrastructures et réseaux.
5. mesures de protection de l'environnement.

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

La procédure de modification n°1 du PLU doit être compatible, avec les documents supérieurs.

Dans le projet du PLU de Cabrières d'Avignon, les mesures prises permettent de répondre aux grands objectifs du SCOT, rendant ainsi les deux documents compatibles.

La présente modification n°1 porte sur deux points :

- Le premier point a pour objectif de revoir le principe d'aménagement de la zone 1AU située à Coustellet. Cette démarche ne porte en aucun cas sur une modification de la localisation ou de la taille de la zone à urbaniser, elle se base au contraire sur la zone telle que définie initialement dans le zonage du PLU. Il s'agit de définir une organisation différente en faisant évoluer l'OAP, ainsi que le règlement de la zone 1AU tout en restant cohérent avec l'objectif initial. Les souhaits émis dans cette démarche sont en accord avec l'objectif du SCOT de « consolider et poursuivre la dynamique d'accueil de population » mais tout en incluant un phasage des constructions pour assurer une croissance progressive. Le nouveau projet d'établissement pour personnes âgées en lieu et place du projet initial touristique renforce la diversité d'offre d'accueil pour les résidents.
- Le deuxième point permet d'affiner les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques. La municipalité souhaite définir des règles différenciées en fonction des secteurs de la commune et de leurs enjeux, afin de concilier au mieux le développement des énergies renouvelables et la préservation de la qualité du patrimoine et des paysages. La démarche est en accord avec le SCOT et le fait de « consolider la qualité patrimoniale, paysagère, naturelle et environnementale du territoire ».

D'une manière générale nous constatons que cette modification n°1 ne présente pas d'élément contradictoire dans son fondement à la cohérence du PLU avec les documents supérieurs.

2. Occupation du sol et paysage

Point n°1 : Revoir le principe d'aménagement de la zone 1AU située à Coustellet
Il n'a pas d'impact nouveau sur le sol ou le paysage puisque ces précisions en termes d'organisation des constructions sont en accord avec les objectifs initiaux de la zone à urbaniser. La nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation est plus prescriptive, cela garantie une intégration paysagère des futurs projets.

Point n° 2 : Affiner les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques
Autrefois, les panneaux solaires pouvaient être autorisés dès lors qu'ils n'étaient pas visibles depuis la voie publique. Cette restriction n'est plus d'actualité dans cette modification. En revanche, l'objectif est de définir des règles différenciées en fonction des secteurs de la commune et de leurs enjeux, afin de concilier au mieux le développement des énergies renouvelables et la préservation de la qualité du patrimoine et des paysages. Par ces adaptations aux secteurs et enjeux les impacts sur le paysage seront contrôlés et faibles.

Ainsi, la présente modification n°1 du PLU ne comporte aucune incidence sur l'occupation du sol tandis que celles sur le paysage sont faibles et contrôlées.

3. Risques naturels, contraintes et nuisances

Point n°1 : Revoir le principe d'aménagement de la zone 1AU située à Coustellet
La zone 1AU, et notamment le périmètre de mixité, est en partie concernée par le périmètre de zone inondable. Ce risque est pris en compte dans le règlement, des dispositions relatives à l'aléa résiduel sont précisées dans son titre VII. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Point n° 2 : Affiner les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques
Ceci ne comporte aucun risque naturel ni contraintes et nuisances.

Ainsi, les contraintes et nuisances sont très faibles et le risque inondation pris en compte dans le règlement.

4. Infrastructures et réseaux

La zone 1AU concernée par la modification n°1 du PLU est desservie par l'eau potable, l'électricité et la voirie. Elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. L'ensemble de ces réseaux sont correctement dimensionnés pour la desserte future.

Ainsi, la présente modification n°1 du PLU n'a pas d'incidence notable sur l'environnement en matière d'infrastructures et réseaux.

5. Mesures de protection de l'environnement

La commune de Cabrières d'Avignon se situe dans un site naturel riche, il est concerné par trois Z.N.I.E.F.F. (deux de types I et une de type II) et un arrêté de biotope (« Grand Rapace du Luberon »), mais aucune mesure de protection Natura 2000 ne couvre le territoire communal. Cabrières d'Avignon fait également partie de la réserve de biosphère du Luberon et du Parc Naturel Régional du Luberon.

Point n°1 : Revoir le principe d'aménagement de la zone 1AU située à Coustellet
Ce point de la modification est en totale cohérence avec les objectifs initiaux tels que définis dans le PLU pour la zone 1AU dans lequel les perspectives environnementales avaient déjà été prises en compte.
Le terrain concerné, n'est pas couvert par les périmètres à statut des trois Z.N.I.E.F.F. et de l'arrêté de biotope présent sur le territoire et aucun lien n'existe entre eux.

Considérant :

- l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal.
- de la distance importante entre le secteur concerné par la présente procédure et les périmètres de protection des Z.N.I.E.F.F. et de l'arrêté de biotope
- l'absence de destruction ou de détérioration de manière directe ou indirecte d'habitat d'intérêt communautaire et l'absence de connexion avec les sites Natura 2000 les plus proches ;
- l'absence d'impacts sur les ensembles naturels identifiés au sein du PLU et participant au bon équilibre écologique du territoire (corridors écologiques liés à la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du CU, espaces boisés classés, etc.).

Ce point de la modification n°1 n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine naturel.

Point n° 2 : Affiner les dispositions relatives aux panneaux photovoltaïques
Ce point de la modification, dans son principe, a été pensé pour être contrôlé et adapté de manière à ne porter le moins possible atteinte aux paysages et à la qualité du patrimoine naturel.

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