CABRIERES D'AVIGNON

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 1

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

NOTICE DE PRESENTATION

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA84
C.MIROUX	Directrice
JB. PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
L.CHEVALIER	Assistant d'études urbanisme

09/09/2026

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

SOMMAIRE

DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU : 3

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU : 5

GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE : 10

OBJET DE LA PROCEDURE N°1 : 21

OBJET DE LA PROCEDURE N°2 : 31

OBJET DE LA PROCEDURE N°3 : 36

OBJET DE LA PROCEDURE N°4 : 39

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT :.....42

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

DESCRIPTION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La commune de Cabrières-d'Avignon a engagé une procédure de modification n°2 de son PLU. Elle concerne les points suivants :

- **Adapter les dispositions sur la zone 1AU de Coustellet pour permettre l'accueil d'une résidence séniors ;**
- **Affiner et préciser certaines dispositions pour une meilleure application du règlement ;**
- **Actualiser les dispositions liées au risque inondation.**
- **Supprimer les obligations de % de logements sociaux dans le cadre de constructions à usage d'habitat au sein de la zone UB au sud du village.**

Cette modification n°2 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 (Modifié par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15) :

> *« 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 résultante, 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. »*

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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Au regard des critères définis à l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, la présente procédure de modification n°2 du PLU de Cabrières-d'Avignon est soumise à un avis au cas par cas ad hoc.

La demande cas par cas, au regard des modalités d'évaluation environnementale, a été établie conformément aux dispositions de l'article R104-34 du Code de l'Urbanisme.

Article R104-34 du Code de l'Urbanisme (Modifié par l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021) :

> *« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :*
> *1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;*
> *2° Un exposé décrivant notamment :*
> *a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;*
> *b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;*
> *c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;*
> *d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale. L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.*
> *La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.*

Suite à un examen au cas par cas « ad hoc » de la présente modification n°2, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°009165/KK AC PLU), le 12/01/2026, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

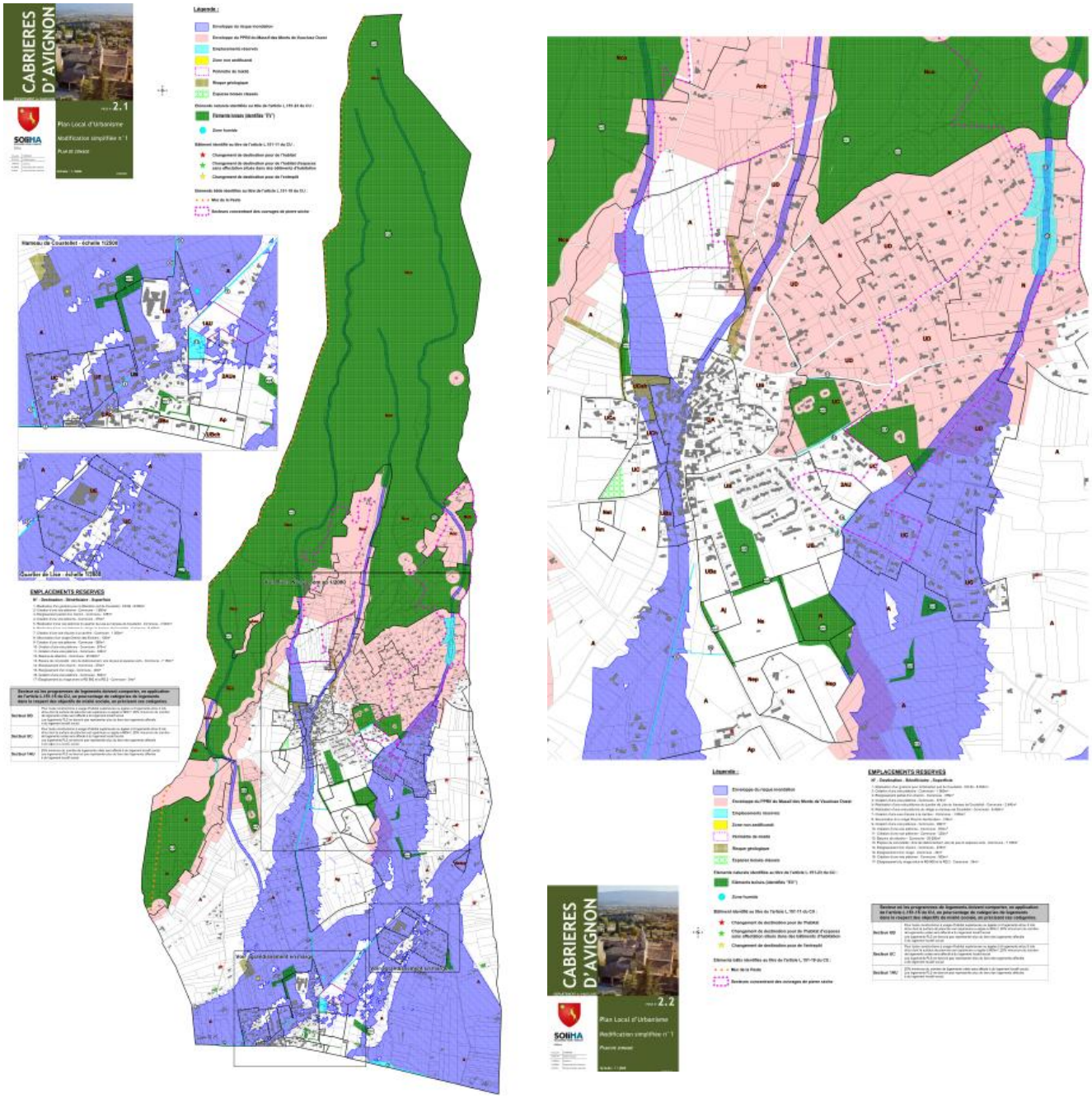
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cabrières-d'Avignon a été approuvé le 23 juillet 2019.

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

- **Favoriser l'accueil de population jeunes ;**
- **Mettre en œuvre un urbanisme durable au sein de la commune ;**
- **Ancrer la bipolarité de Cabrières-d'Avignon au cœur de tout projet de développement ;**
- **Recentrer les valeurs communales autour de l'identité rurale du territoire ;**

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Le règlement du PLU a été réalisé conformément aux zones définies dans le zonage ci-dessous :



Au sein du zonage et du règlement, nous distinguons plusieurs types de zones :

- Les zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UC.

Zone UA

La zone UA correspond au centre historique de la commune. Elle regroupe principalement de l'habitat ancien. Cependant, dans un objectif de mixité des fonctions, elle est destituée à accueillir des constructions à usage d'habitat, mais aussi toutes constructions et activités n'entrainant pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Un secteur UAc correspondant au cœur du hameau de Coustellet dispose de règles d'implantation des constructions spécifiques.

Zone UB

La zone UB concerne les zones d'extension immédiate du centre ancien au Sud, à l'Est et au Nord. Elle comprend également le secteur Nord du hameau de Coustellet, regroupant des opérations d'habitat plutôt denses ainsi que des équipements publics (collège). Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités n'entrainant pas de nuisances incompatibles avec une zone d'habitat. Cette zone est destinée à être densifiée.

Elle comprend un secteur UBc correspondant au linéaire de constructions sur Coustellet situées le long de la RD 900, à l'Est du carrefour. Des règles spécifiques de retrait des constructions s'appliquent.

Elle comprend un secteur UBa correspondant à un secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Zone UC

La zone UC concerne les extensions urbaines plus récentes, caractérisées par une vocation principale d'habitat, situées sur le village, le hameau de Coustellet mais également le quartier de Lise. Situ2e en zone de périphérie, cette zone accueille une partie des constructions récentes sous la forme de maison individuelle. Elle accueille les constructions sous forme de lotissements mais aussi en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine.

Elle comprend un secteur UCa correspondant à un secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Un secteur UCh autour du château dispose de règles spécifiques de hauteur pour des raison paysagères.

Zone UD

La **zone UD** représente les secteurs d'habitat peu denses situés au Nord-Est du village de Cabrières. Malgré un risque incendie de forêt présente sur ces secteurs, l'aléa permet tout de même la réalisation de constructions. Le but de cette zone est de permettre le comblement des dents creuses et une légère densification des parcelles bâties en prenant en compte les questions d'accès et de desserte en réseau.

Zone UE

La **zone UE** est une zone destinée aux activités économiques. Elle correspond à l'activité de fabrication de produits cosmétiques au quartier de Lise et à un fournisseur de matériaux de construction à Coustellet.

- Les zones à urbaniser : 1AU, 2AU, 2AUe

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Zone 1AU

La zone **1AU** est une zone destinée à l'urbanisation future, ouverte immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où elle est desservie par tous les réseaux. Elle est située au Nord du hameau de Coustellet, en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et devra être aménagée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est concernée pour partie par le risque inondation (étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPRi du Clavon-Coulon).

Zone 2AU

La zone **2AU** est une zone destinée à l'urbanisation future fermée et qui ne pourra s'aménager qu'après avoir réalisé la desserte en équipement de la zone, notamment l'amélioration des accès. Le PLU devra faire l'objet d'une procédure de modification afin de pouvoir ouvrit la zone à l'urbanisation. Cette zone correspond au secteur d'aménagement situé en cœur d'îlot, à l'arrière des constructions implantées au Nord de la Route des Imberts.

Zone 2AUe

La zone **2AU** est une zone d'urbanisation future destinée à la réalisation d'une zone d'activités artisanales, au niveau de Coustellet, à proximité immédiate de la RD 900. Le PLU devra faire l'objet d'une modification afin que les aménagements sur secteur puissent être réalisés.

- La zone agricole : A

Zone A

La **zone A** est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouveaux nécessaires à l'exploitation agricole. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité. Cette zone intègre également des constructions à usage d'habitation, ou l'extension limitée et la création d'annexes sous conditions sont autorisées.

Elle comprend un **secteur Ap** correspondant à trois secteurs :

- Un secteur cultivé offrant des vues sur le Château au Nord du village ;
- Un secteur agricole situé entre Coustellet et le village où résident des points de vue sur le village, sur les Monts de Vaucluse et sur le Luberon ;
- Un secteur cultivé en entrée d'agglomération à l'Est de Coustellet, offrant des vues sur le village et les Monts de Vaucluse.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Elle comprend des **secteurs Aco**, correspondant à des espaces agricoles enclavés au sein du milieu naturel des Monts de Vaucluse, présentant une richesse écologique avérée. Toute implantation de nouveaux sièges d'exploitation est interdite.

Elle comprend un **secteur Aj** destiné à la réalisation de jardins familiaux.

La zone A est concernée par le risque inondation (étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPRI du Calavon-Coulon) et par le risque feu de forêt (PPRif Monts de Vaucluse Ouest).

- La zone naturelle : N

La **zone N** est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique. Au sein de cette zone, les mêmes règles que la zone agricole s'applique.

Un **secteur Nco** correspondant aux espaces naturels et boisés des Monts de Vaucluse interdit toute implantation de nouveaux sièges d'exploitation.

Le **secteur Nc** correspond à la carrière située sur l'ancienne Route de Lagnes.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités au sein de la zone pour la prise en compte

- D'équipements publics pouvant être amenés à évoluer :
    - **Secteur Nm** : cimetière communal ;
    - **Secteur Nst** : aire de stationnement ;
    - **Secteur Npv** : équipements photovoltaïques ;
    - **Secteur Nstep** : station d'épuration ;

- D'une activité existante pouvant également être amenée à évoluer :
    - **Secteur Ne (et Nep)** : activité de traitement de matériaux nobles et recyclables.

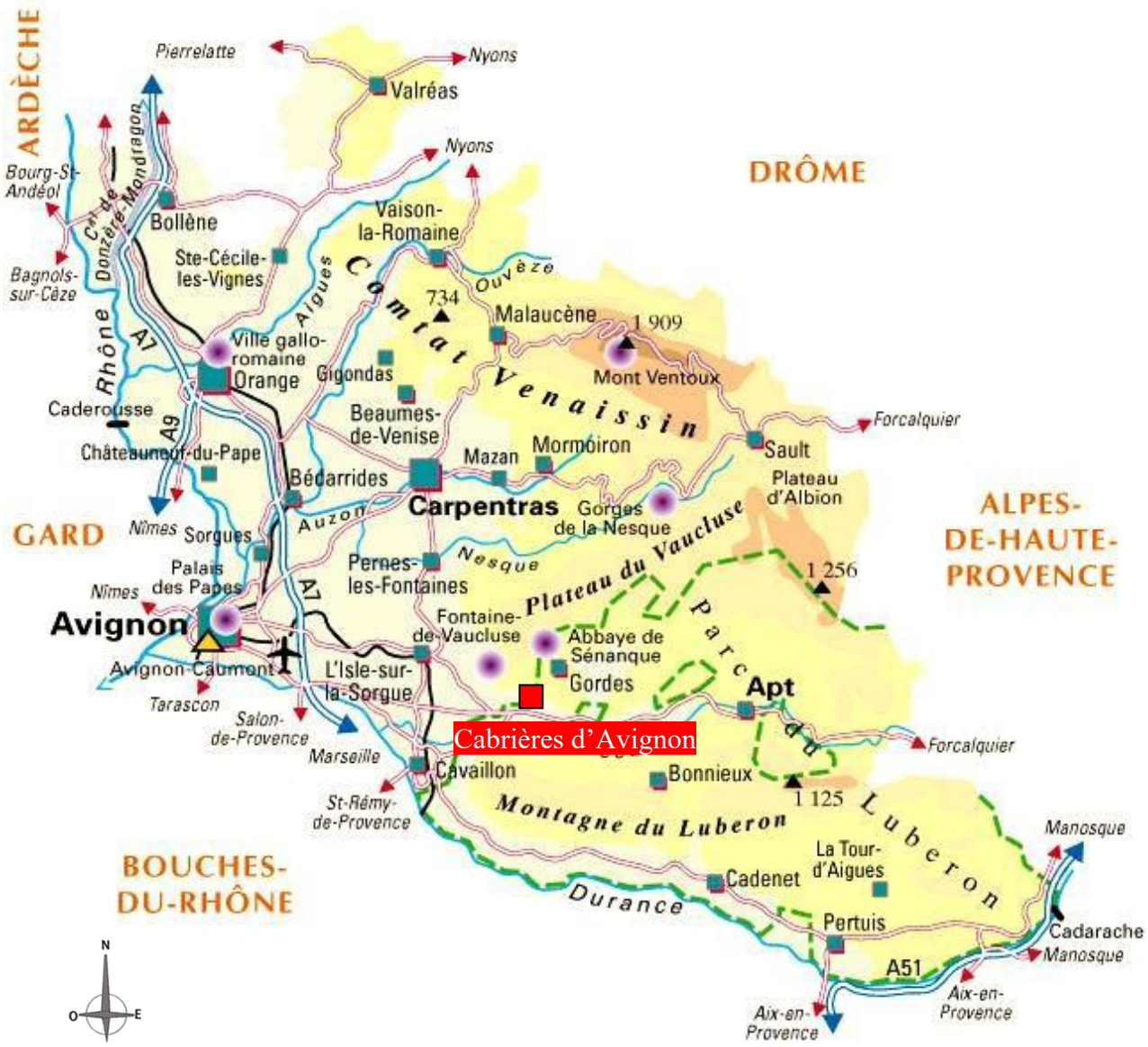
La zone N est concernée par le risque inondation (étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPRI du Calvon-Coulon) et par le risque feu de forêt (PPRif Monts de Vaucluse Ouest).

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

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 1 795 habitants en 2021 (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.

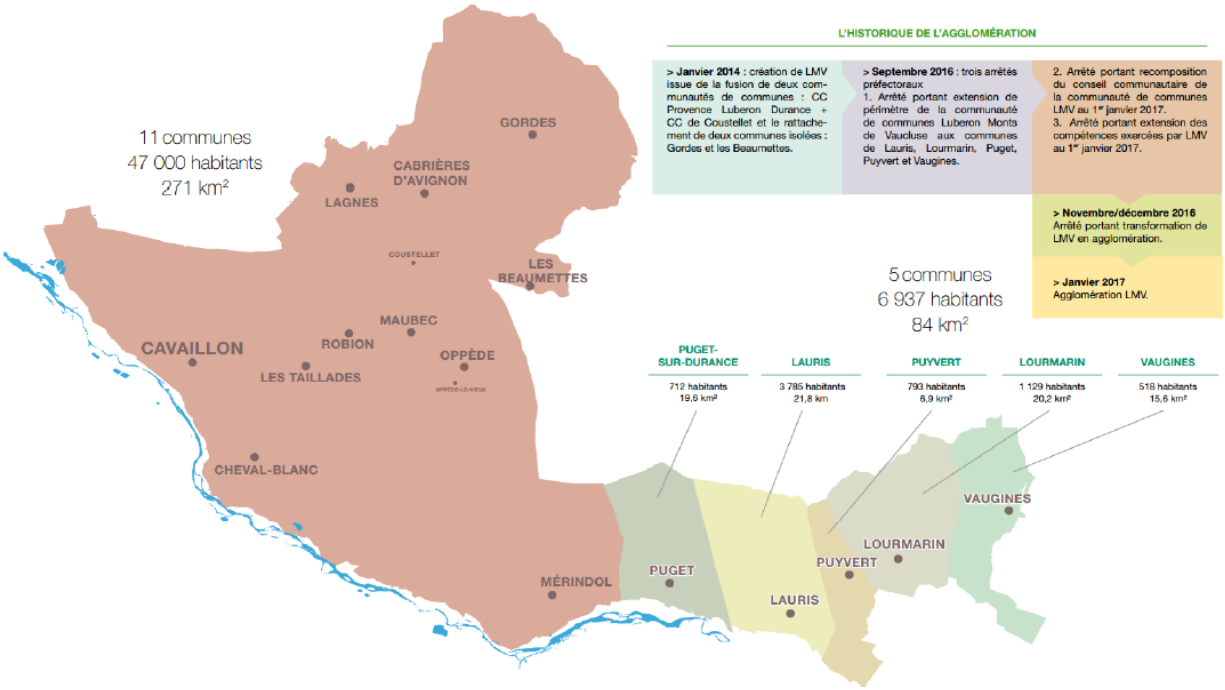
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

1. 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.

1.1. LMV Agglomération

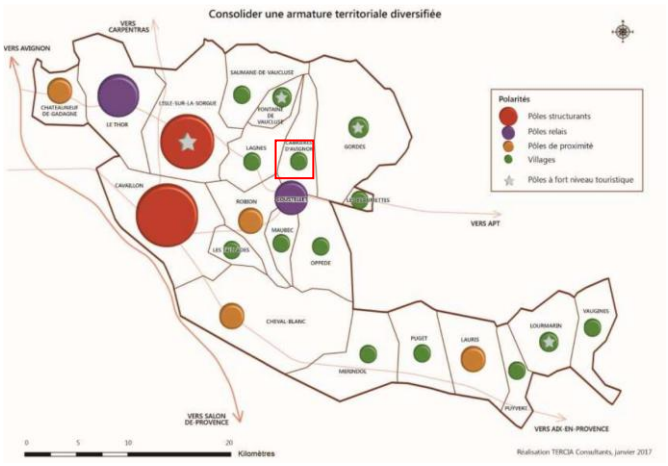
Depuis le 1er janvier 2017, Cabrières-d'Avignon est intégrée à la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse (LMV Agglomération) qui possède entre autres la compétence « *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire* ».



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

1.2 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



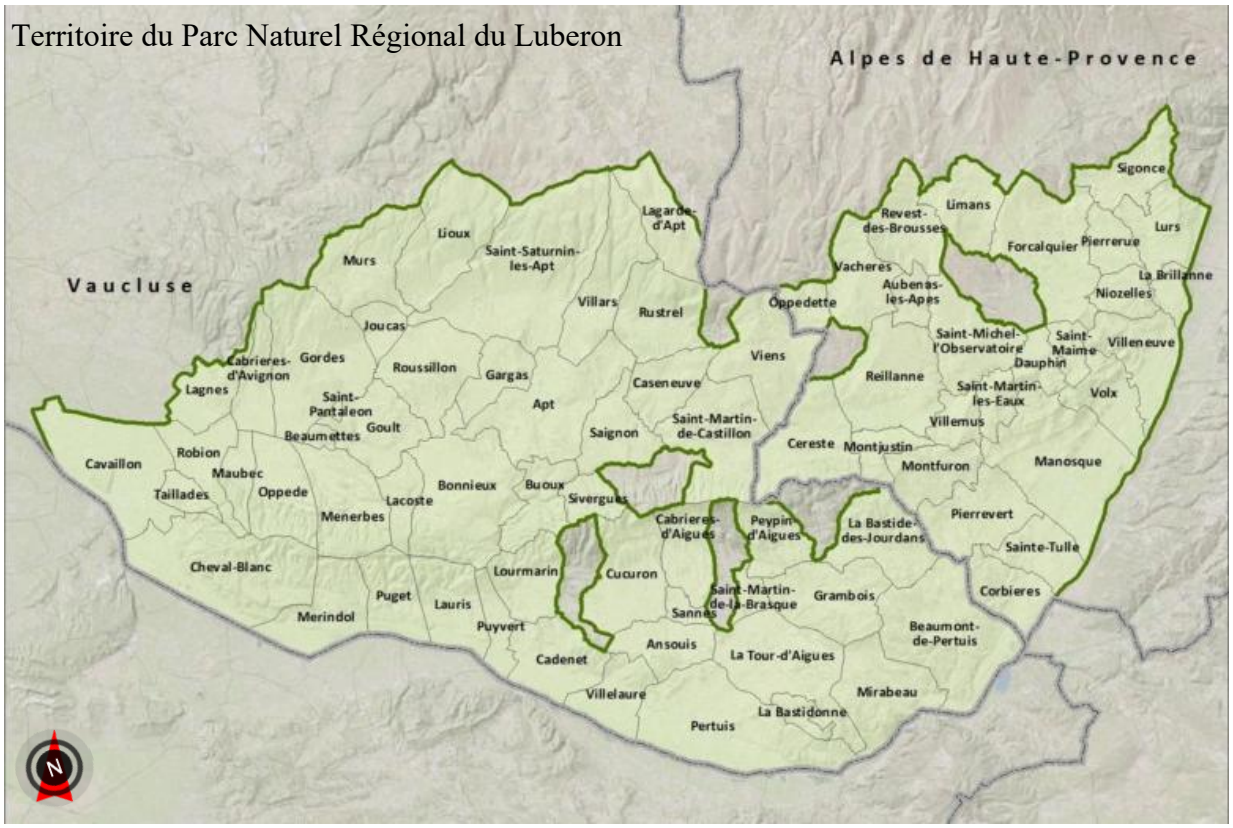
Localisation de Cabrières-d'Avignon au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

2. Contexte environnemental

2.1 Parc Naturel Régional du Luberon

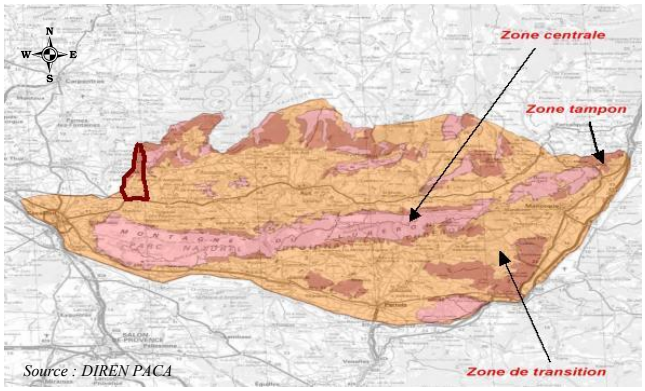
La commune de Cabrières-d'Avignon se situe dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Luberon et a approuvé la révision de la charte du PNR du Luberon. La procédure de révision de la charte a eu lieu dans le Parc Naturel Régional du Luberon et a abouti en 2025 au décret renouvelant le classement jusqu'en 2040.



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.

2.2 *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.



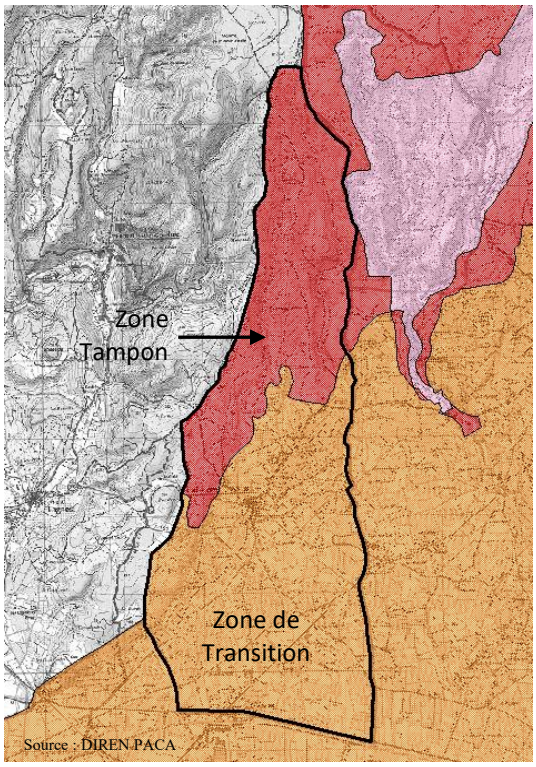
Localisation de Cabrières d'Avignon au sein des Réserves de biosphère

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

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.

Le site concerné par la Modification est simplement couvert par la zone de Transition de la Réserve de biosphère Luberon.

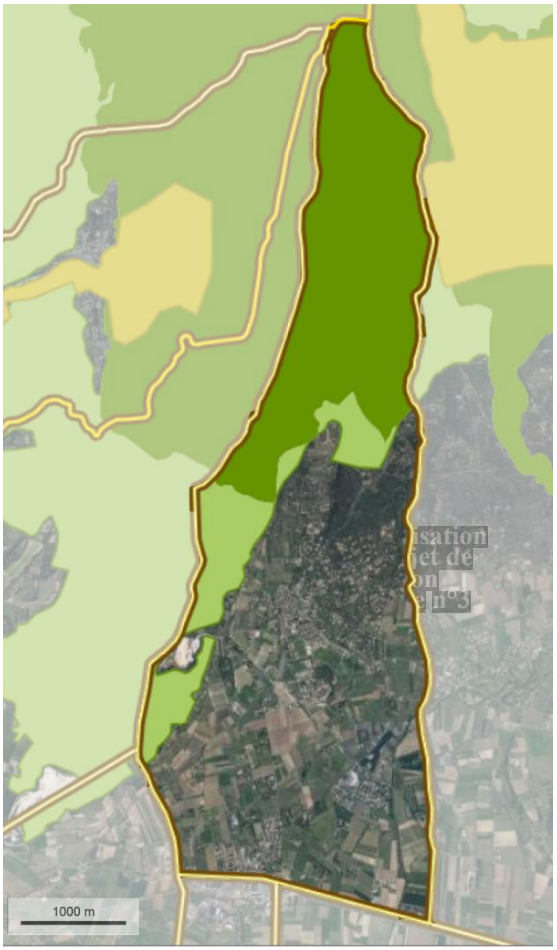


Délimitation de la zone Tampon et de la zone de Transition sur Cabrières d'Avignon

2.3 Périmètres à statut Z.N.I.E.F.F et site Nature 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.

La zone 1AU de Coustellet située au sud de la commune, n'est pas couverte par les trois Z.N.I.E.F.F et elle se trouve fortement éloignée de ces périmètres à statut et des sites Natura 2000 présents sur les communes limitrophes.



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

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

2.4 *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 naturel 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 jouer 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.

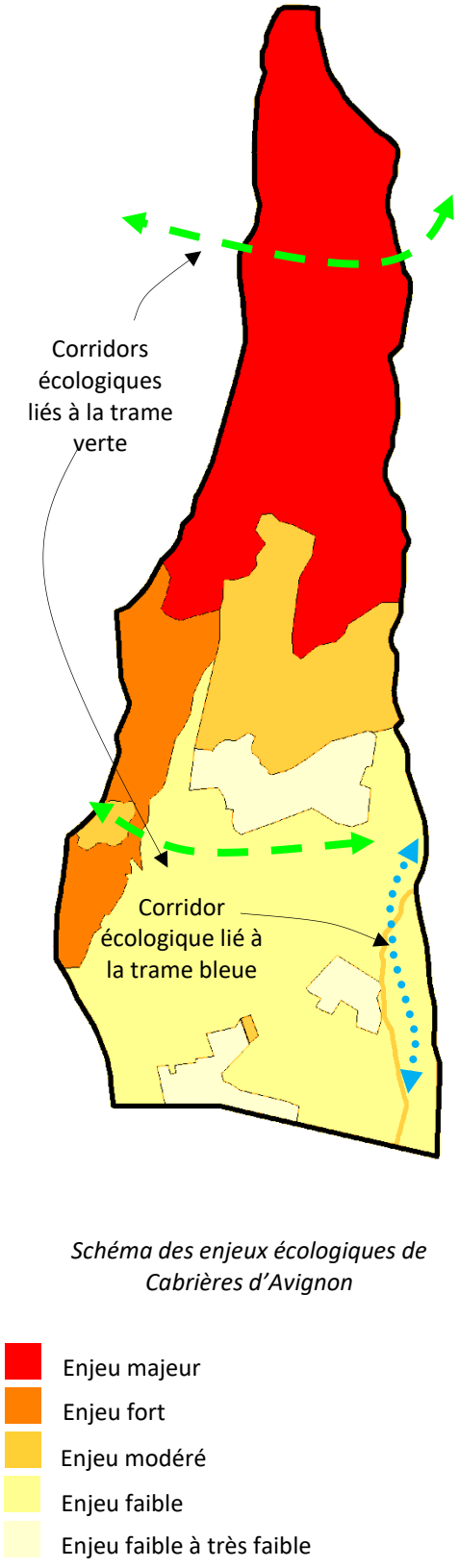


Schéma des enjeux écologiques de Cabrières d'Avignon

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

3. Morphologie urbaine

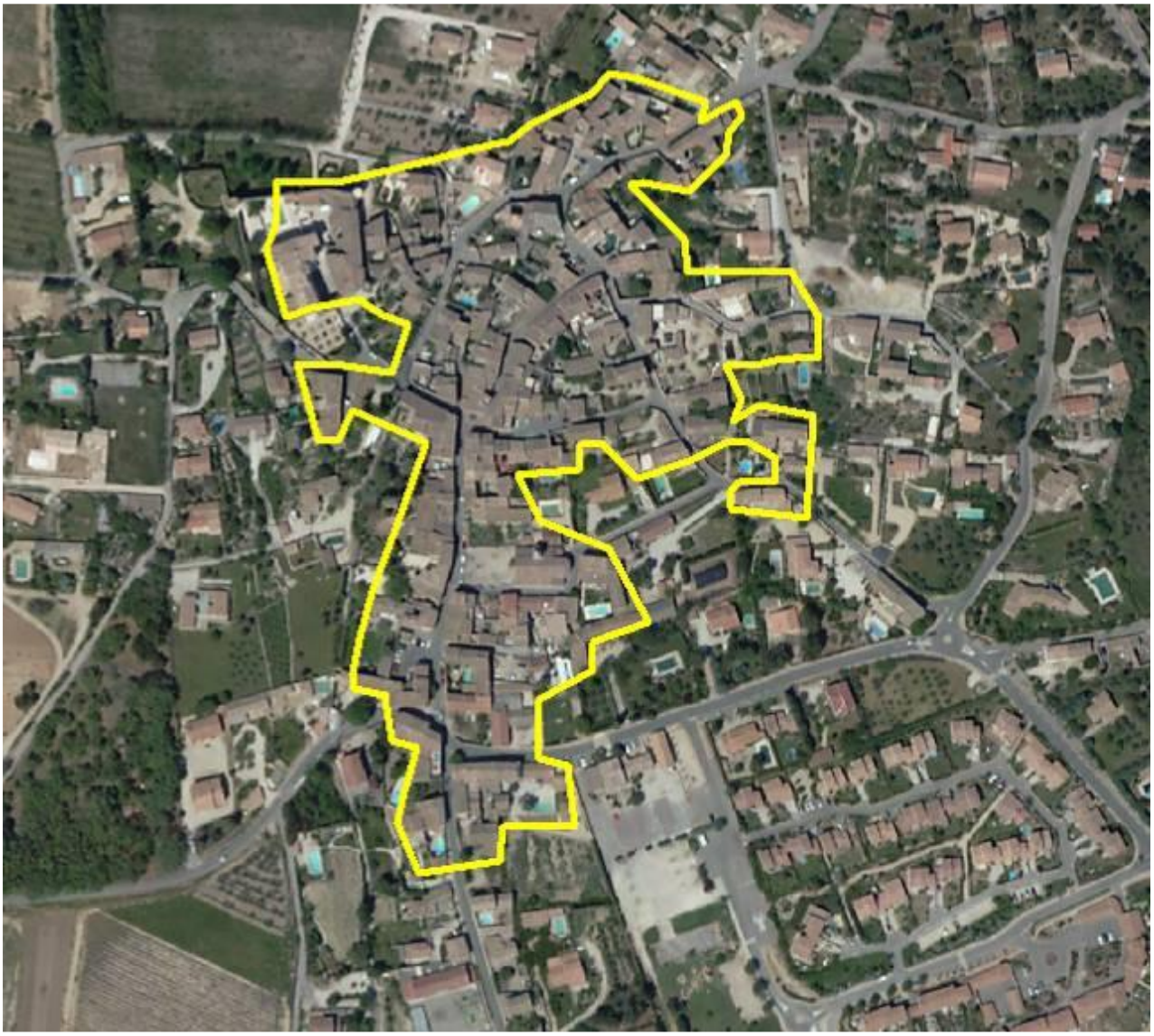
Le village

Le village ayant été détruit au XIVe siècle, le centre village de Cabrières-d'Avignon n'est pas aussi net que dans les autres villages du Sud de la France. On repère cependant des habitations anciennes où les maisons sont compactées, alignées et bordant les rues.

Les maisons sont en pierres, elles ont été rénovées pour la plupart dans le souci de sauvegarder le caractère du site.

Ces réhabilitations de qualité confèrent à Cabrières-d'Avignon un ensemble bâti de grande beauté, pour la plupart revêtu de pierre sèche. Toutes les habitations du village sont englobées dans le périmètre de protection du château classé monument historique ; elles apportent un caractère d'authenticité et de charme au village.

Le village



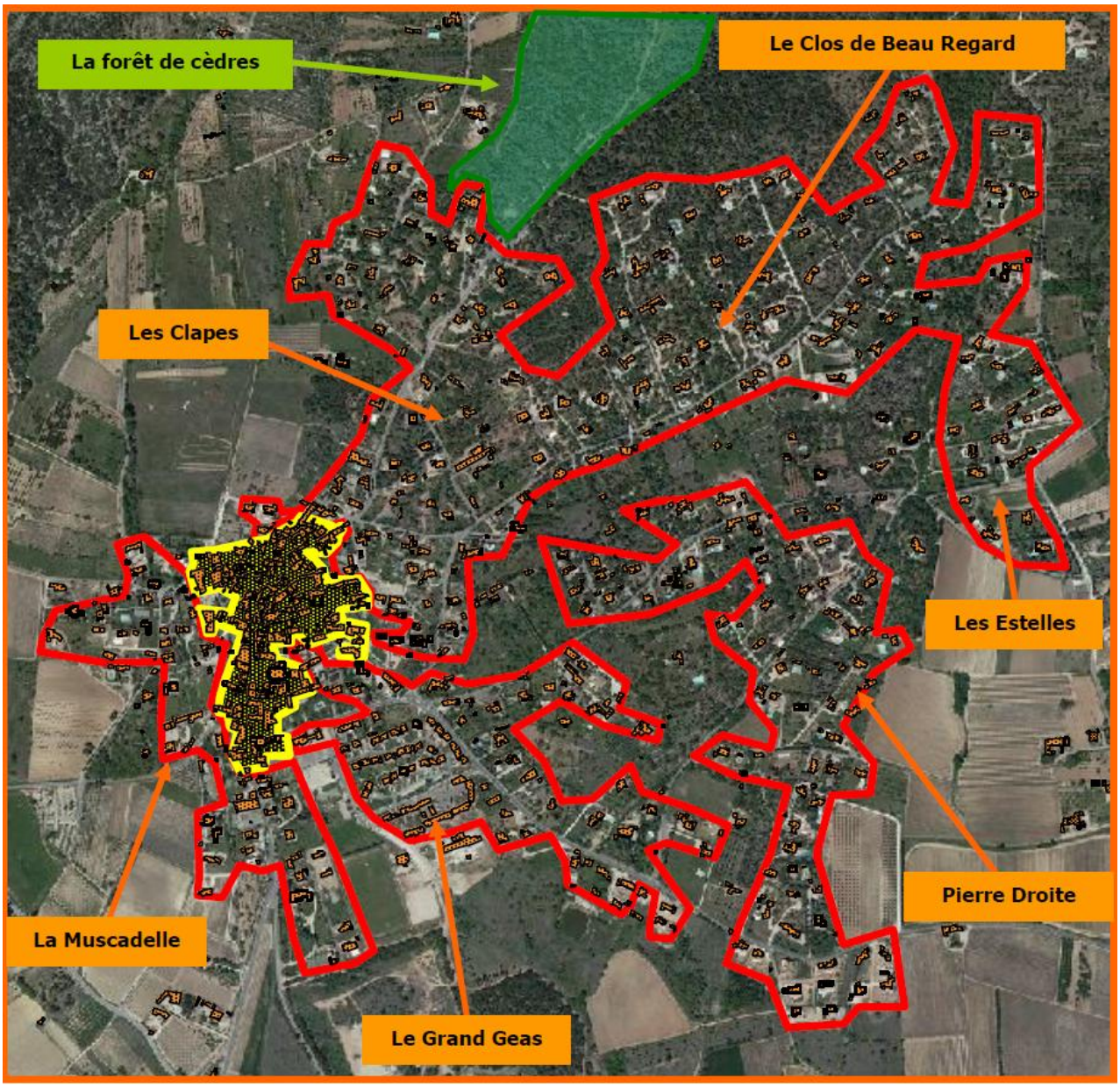
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Les extensions de l'urbanisation du village

L'urbanisation en extension du village s'est étendue en couronne dans presque toutes les directions, avec toutefois une localisation prépondérante au Nord et au Sud Est du village.

Ces extensions urbaines, souvent sous la forme de lotissements et de maisons individuelles, au gré des opportunités foncières, ont créées un tissu relativement peu dense, sans structuration de l'espace public (des voies non hiérarchisées, pas de place). D'autres extensions se sont implantées dans des boisements (Exemple du Clos Beau Regard), il s'agit essentiellement de constructions individuelles, avec un mode d'urbanisation peu dense.

Les extensions de l'urbanisation du village

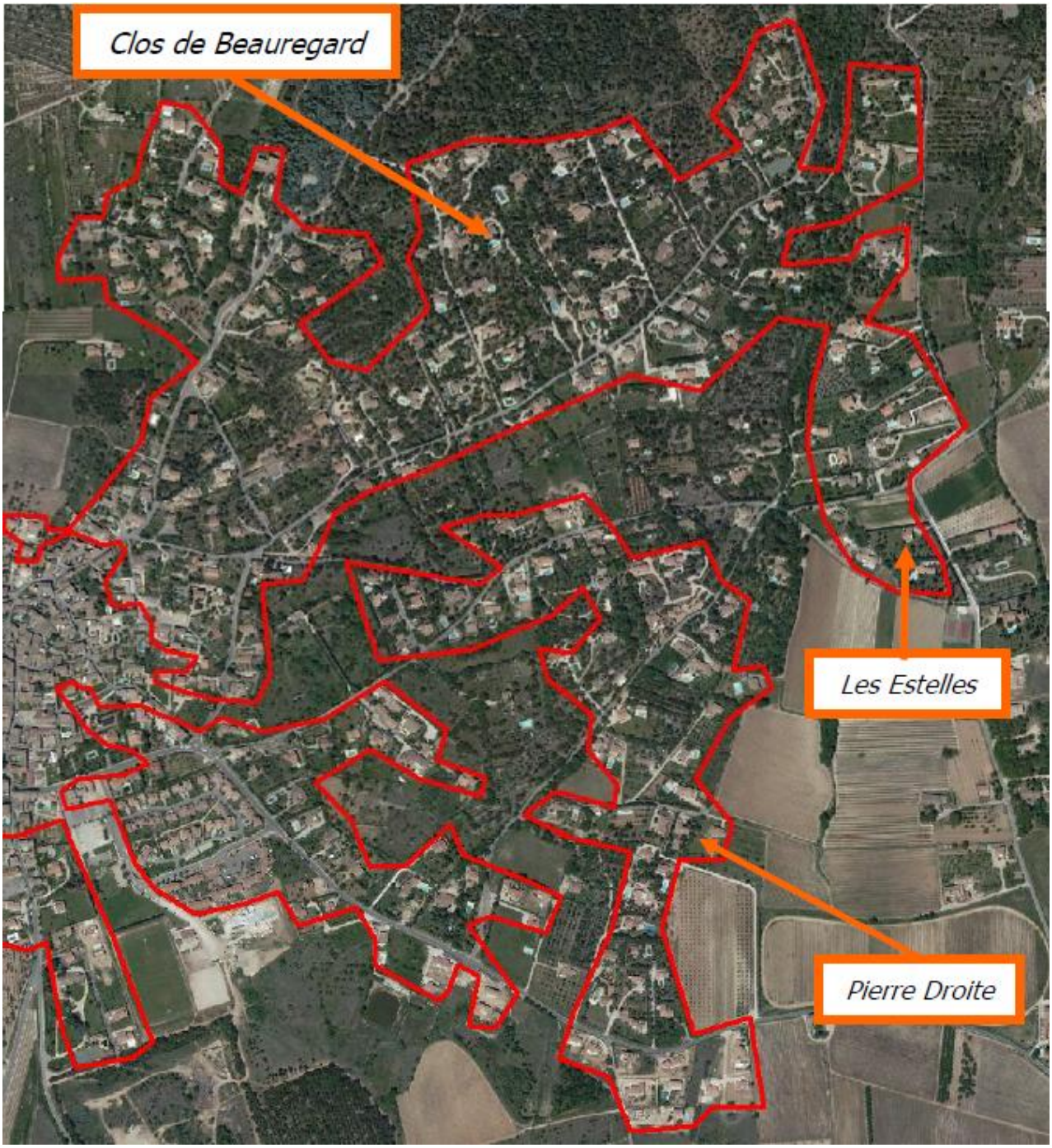


Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Le quartier le Clos de Beauregard, les Estelles et Pierre Droite

Nous trouvons de belles maisons sur des grandes parcelles arborées. Ces villas sont entourées par un écrin végétal de chênes et de pins, ainsi que par la présence de murs en pierres sèches qui clôturent les propriétés. Une certaine paix et harmonie règne dans ces quartiers où nous trouvons l'exemple type d'une parfaite intégration du bâti au sein d'un milieu naturel préservé.

Clos de Beauregard et les Estelles et Pierre Droite

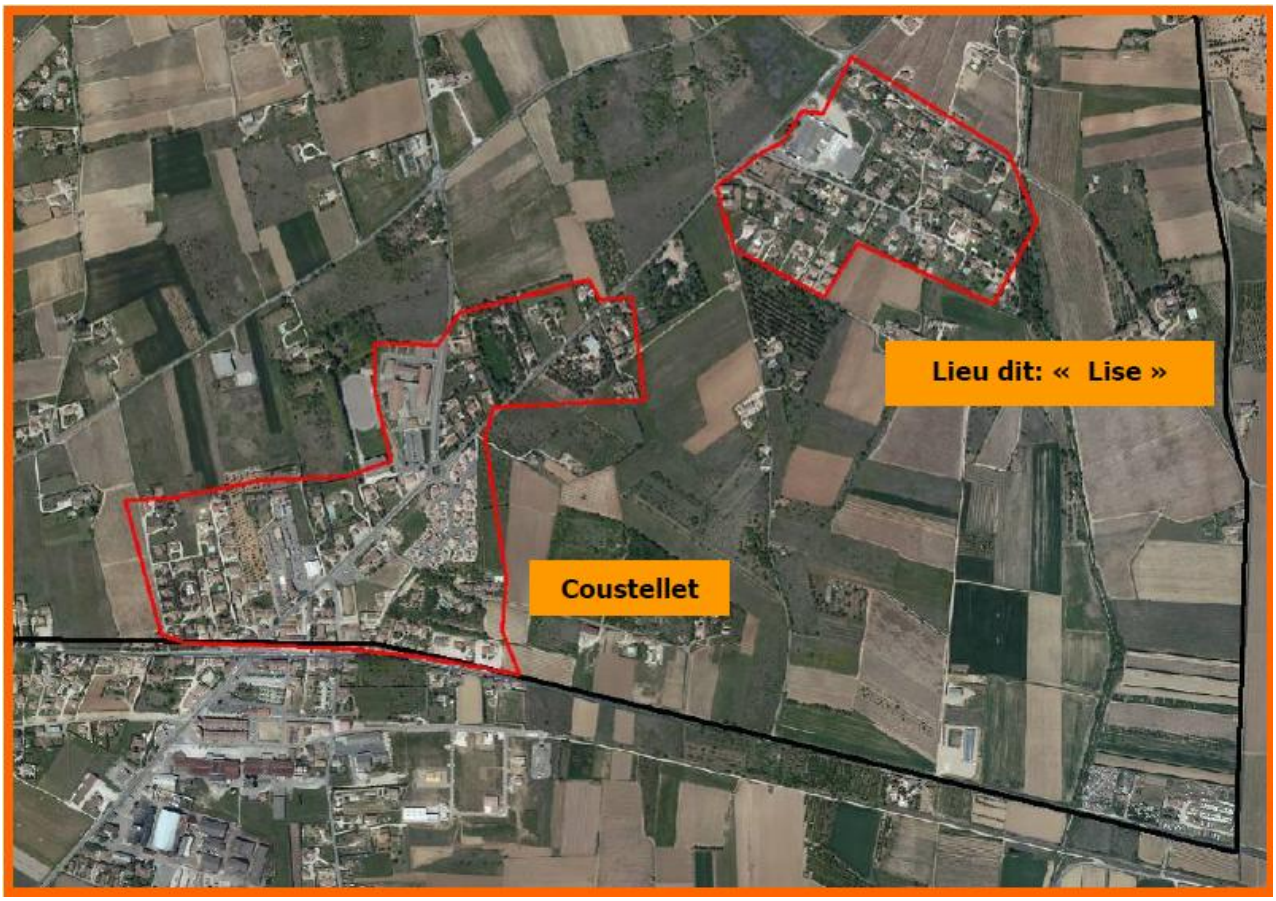


Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Les zones d'urbanisation éloignée du village

Nous trouvons principalement deux grands secteurs :

- Le secteur de Coustellet ;
- Le secteur du lieu-dit « Lise »



La zone de Coustellet comprend :

- De nombreux commerces développés au bord de la RD 900 et de la D2 reliant Robion et Gordes. Une partie de cette zone est située sur le territoire communal de Cabrières-d'Avignon.
- Des habitations, de type lotissement pavillonnaires.
- Des équipements publics et privés *(collège, écoles primaires, musée de la lavande)*

Le lieudit de « Lise » :

Nous retrouvons un secteur plus dense, regroupant des habitations de type pavillonnaire, ainsi qu'une industrie d'huiles essentielles.



Outre ces grandes zones d'urbanisation, le territoire de la commune de Cabrières-d'Avignon accueille un nombre relativement important de constructions isolées anciennes, auxquelles sont venus s'ajouter des éléments de bâtis dispersés récents.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

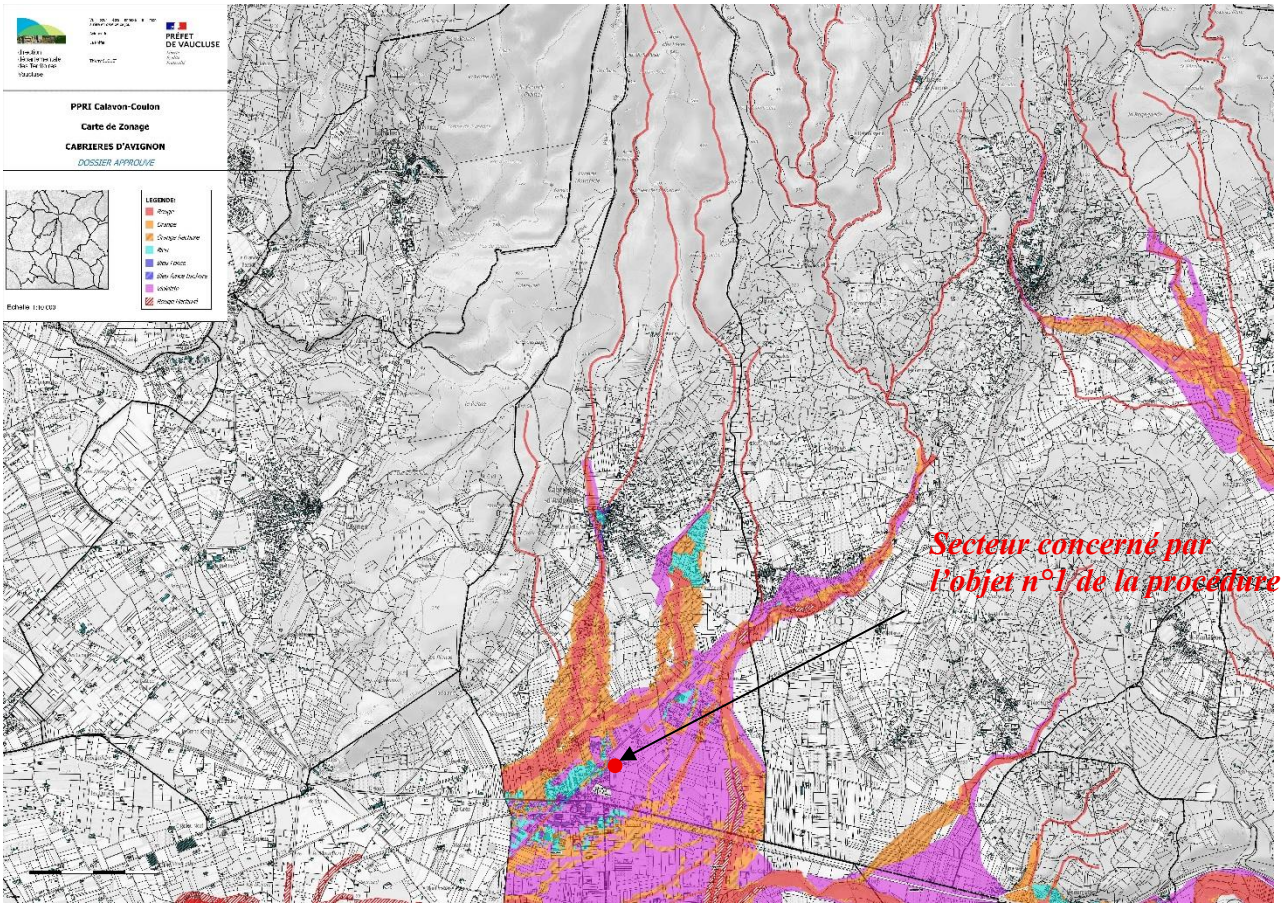
4. Les risques naturels

La commune de Cabrières-d'Avignon est concernée par plusieurs risques naturels. Ces risques sont les suivants :

- Le risque inondation
- Le risque feu de forêt
- Le risque mouvement de terrain
- Le risque sismique
- Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le risque inondation et le risque de feu de forêt sont les deux risques les plus prégnant sur la commune. Ces deux risques sont identifiés sur la commune au sein du PPRi du Bassin Versant du Coulon-Calavon et du PPRIf des Monts de Vaucluse Ouest.

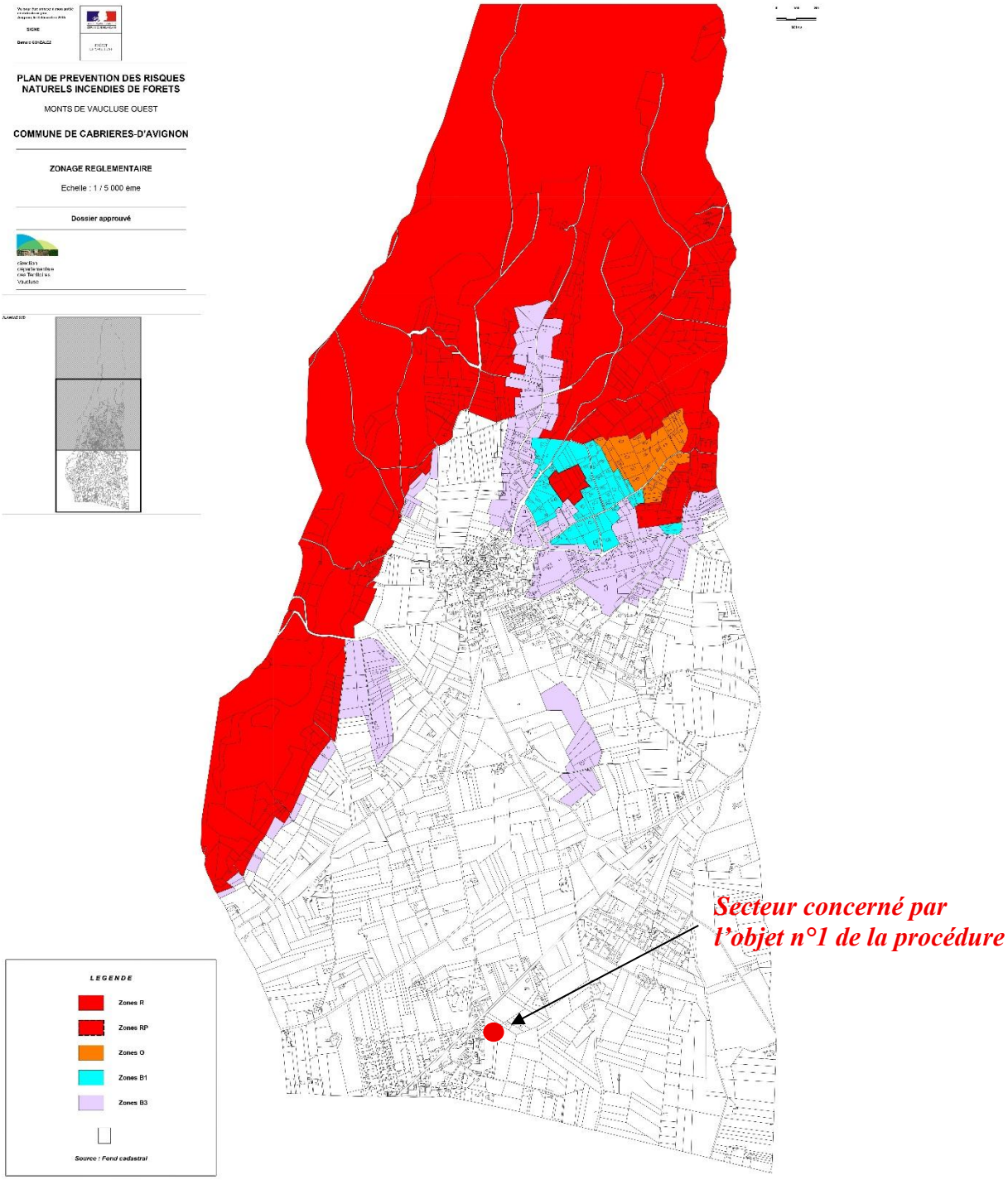
Le PPRI du Bassin Versant du Coulon-Calavon



Comme nous pouvons l'observer sur la carte de zonage du PPRI Calavon-Coulon, la zone 1AU est concernée dans sa totalité par la zone violette (risque fort) du risque inondation.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Le PPRIf des Monts de Vaucluse Ouest



Comme nous pouvons l'observer sur la carte du PPRIF, la zone 1AU est en dehors des différentes zones impactées par le risque incendie.

Pour conclure, on peut affirmer que le secteur concerné par l'objet n°1 de la procédure n'est en aucun cas concerné par le risque incendie. Concernant le risque inondation, il est classé en zone violette du PPRI (risque fort) mais à la vue du projet prévu sur le secteur, l'exposition au risque est à nuancer.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

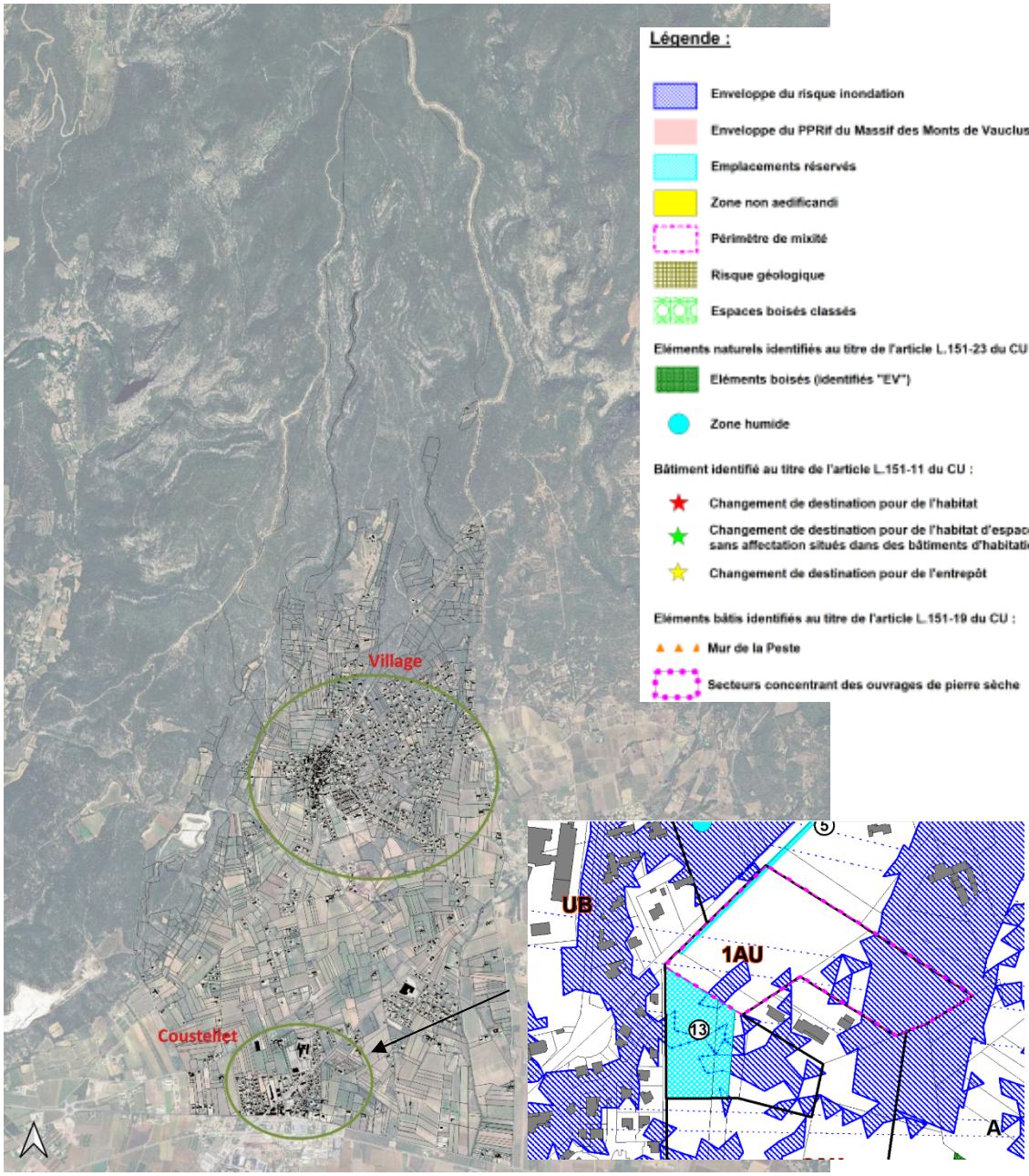
OBJET N°1 DE LA PROCEDURE

Adapter les dispositions sur la zone 1AU de Coustellet pour permettre l'accueil d'une résidence séniors

1. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

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.

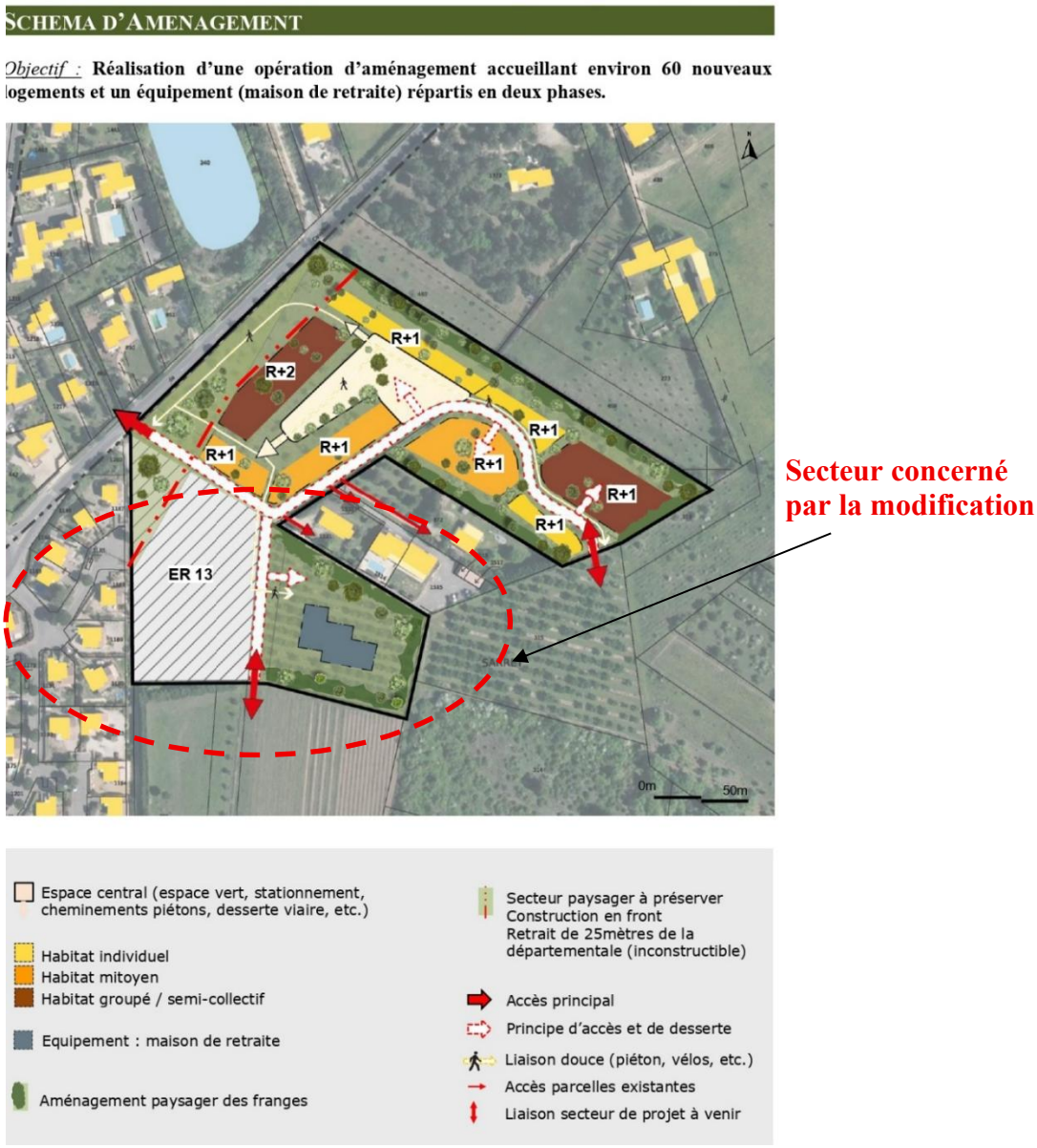
Localisation du secteur d'aménagement sur la commune



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Afin d'organiser l'urbanisation sur cet espace, une orientation d'aménagement et de programmation avait 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



La commune avait souhaité que l'opération se réalise par tranches, afin d'étaler l'arrivée de nouveaux habitants et d'anticiper au mieux leur accueil sur le territoire. La première phase du projet au nord, est réalisée. La seconde phase du projet au sud, portant sur une structure d'accueil de personnes âgées est l'objet n°1 de cette présente procédure de Modification.

En effet, les élus de la commune souhaitent adapter les dispositions sur la zone 1AU de Coustellet pour permettre l'accueil d'une résidence séniors. Actuellement, le PLU prévoit, sur une partie de la zone 1AU, un espace pour l'accueil d'une maison de retraite. Un travail a été mené pour affiner le besoin pour l'accueil et le maintien sur la commune de personnes âgées. Il s'avère que la solution la plus adaptée serait une résidence pour séniors. Afin de permettre la réalisation d'un projet qualitatif répondant aux besoins identifiés, des adaptations doivent être apportées au règlement et à l'OAP sur ce secteur.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Plus d'un hectare est nécessaire à la réalisation de la résidence sénior. Cependant, le terrain actuel choisi pour l'implantation de cette dernière représente moins d'un hectare. Les élus de la commune ont donc décidé d'étendre le périmètre du projet sur l'ER 13 prévu initialement pour du parking et des espaces verts. Cette extension entraine la suppression de l'ER 13. Désormais le stationnement prévu sur cet ER sera localisé au Nord de la parcelle. Ces modifications sont nécessaires pour un projet qualitatif et répondant aux besoins de la commune en matière de résidence séniors.

La modification sur la partie sud du projet a pour conséquence l'évolution du schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation. L'emplacement de la résidence est localisé de telle sorte que la résidence s'intègre au mieux dans le paysage. Un aménagement paysager des franges est prévu sur le pourtour de la zone sud ainsi qu'un secteur paysager à préserver incluant un retrait de 25 mètres de la départementale, rendant la zone inconstructible. Enfin, sur cette zone de retrait, un espace de stationnement pour la résidence séniors est prévu. Le projet de la zone sud limite l'impact sur le paysage tout en remplissant l'objectif de maintien sur la commune de personnes âgées.

A la suite de ces modifications souhaitées par les élus de la commune, la partie sud (2b) est désormais destinée uniquement à l'accueil d'une résidence séniors. De plus, les opérations prévues sur cette deuxième tranche seront réalisables dès l'approbation de la modification n°2 du PLU. Au total, la deuxième phase du projet concerne 8 867 m² sur la partie nord et 13 559 m² sur la partie sud avec l'ajout des parcelles C790 et C792 au lieu des 6 280 m² prévue initialement. Des précisons ont été apportées au règlement concernant la zone 1AU. Ainsi, en zone 1AU, sont interdites les constructions à usage d'habitation en dehors du périmètre de mixité figurant sur le document graphique.

Ces modifications ont pour objectif de permettre un encadrement cohérent de ces aménagements.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Hameau de Coustellet : Secteur suite à la modification du projet

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Objectif : **Réalisation d'une opération d'aménagement accueillant environ 60 nouveaux logements et un équipement (résidence séniors) répartis en deux phases.**



Espace central (espace vert, stationnement, cheminements piétons, desserte viaire, etc.)

Habitat individuel
Habitat mitoyen
Habitat groupé / semi-collectif

Résidence séniors : Bâtiment
Résidence séniors : stationnement

Aménagement paysager des franges

Secteur paysager à préserver
Construction en front
Retrait inconstructible

Accès principal

Principe d'accès et de desserte

Liaison douce (piéton, vélos, etc.)

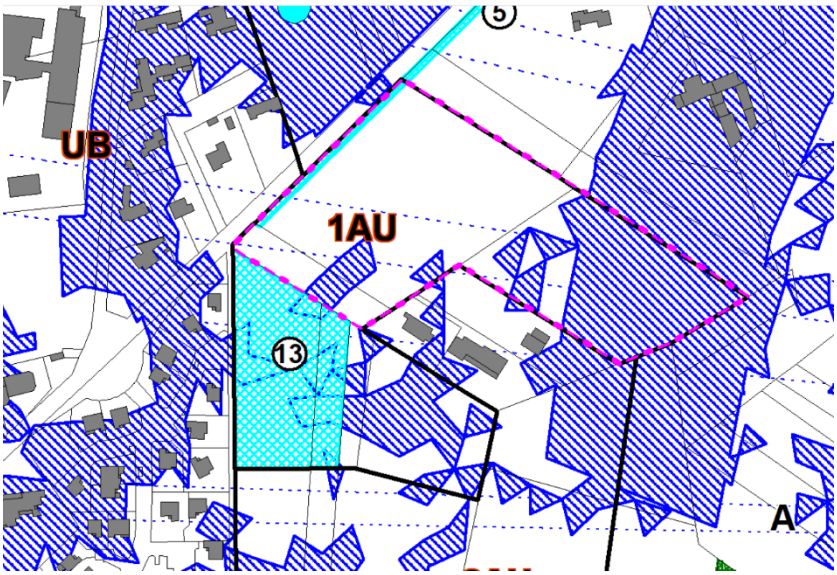
Accès parcelles existantes

Liaison secteur de projet à venir

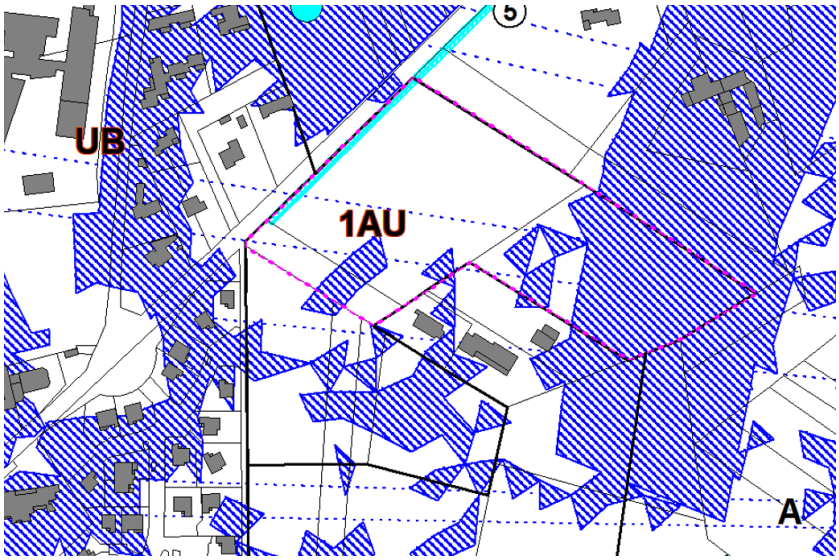
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Evolution apportée à la pièce du zonage

AVANT la modification



APRES la modification



La liste des emplacements réservés

EMPLACEMENTS RESERVES

N° - Destination - Bénéficiaire - Superficie

1- Réalisation d'un giratoire pour la Déviation sud de Coustellet - CD 84 - 8 000m²
2- Création d'une voie piétonne - Commune - 1 560m²
3- Elargissement partiel d'un chemin - Commune - 376m²
4- Création d'une voie piétonne - Commune - 370m²
5- Réalisation d'une voie piétonne du quartier de Lise au hameau de Coustellet - Commune - 2 540m²
6- Réalisation d'une voie piétonne du village au hameau de Coustellet - Commune - 6 450m²
7- Création d'une voie d'accès à la carrière - Commune - 1 050m²
8- Sécurisation d'un virage Chemin des Ecoliers - 105m²
9- Création d'une voie piétonne - Commune - 380m²
10- Création d'une voie piétonne - Commune - 970m²
11- Création d'une voie piétonne - Commune - 330m²
12- Bassins de rétention - Commune - 25 000m²
~~13- Espace de convivialité : Aire de stationnement, aire de jeux et espaces verts - Commune - 7 100m²~~
14- Elargissement d'un chemin - Commune - 270m²
15- Elargissement d'un virage - Commune - 30m²
16- Création d'une voie piétonne - Commune - 500m²
17- Elargissement du virage entre la RD 900 et la RD 2 - Commune - 34m²

L'emplacement réservé n°13 est supprimé de la liste des emplacements réservés.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **1AU**

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

1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et activités 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 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement de terrains de camping ;
- Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- Les constructions ~~à usage d'habitation~~ relevant de la sous-destination « logement » dans la destination « Habitation » en dehors du périmètre de mixité figurant sur le document graphique.

1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

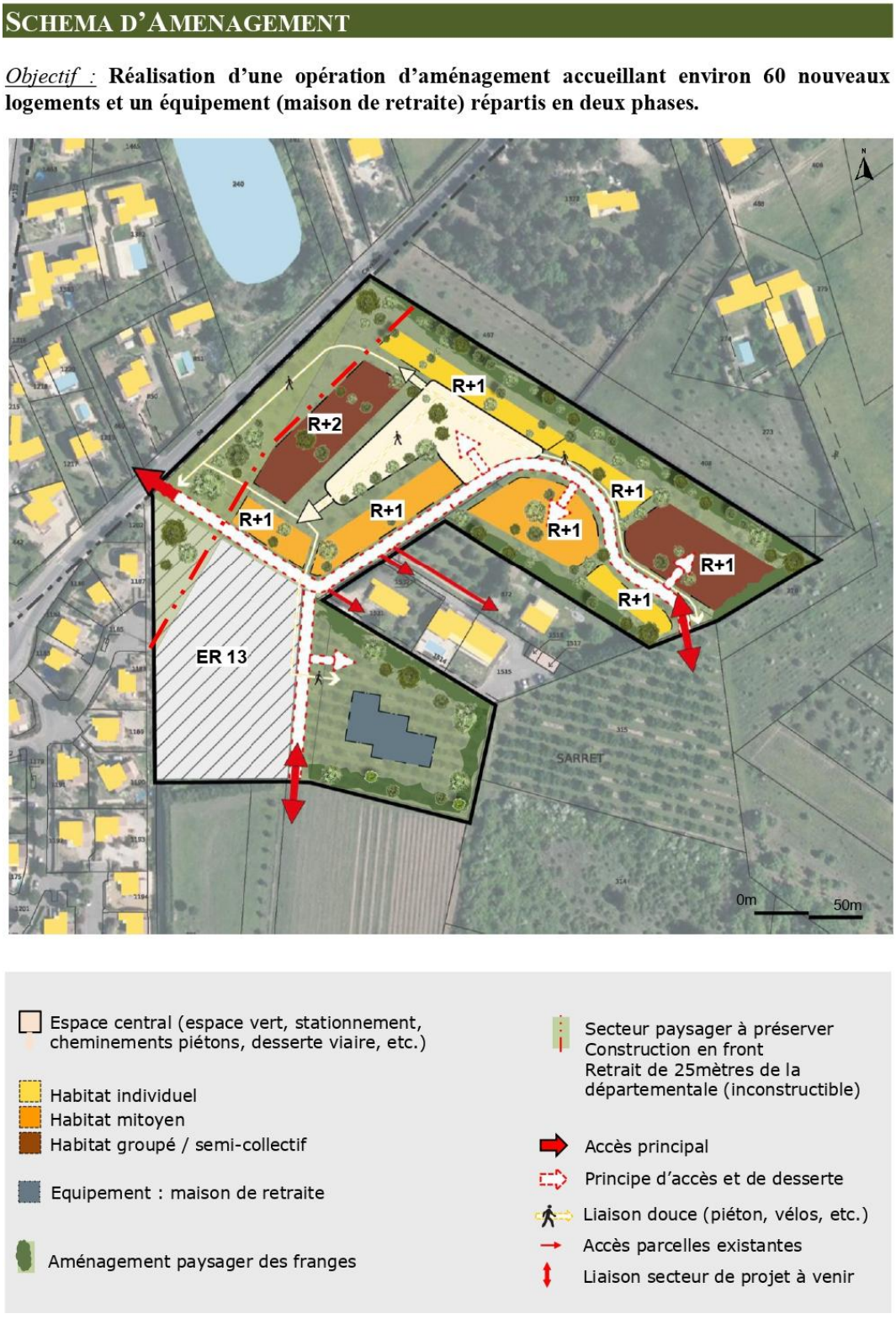
~~Le long de la RD2, les constructions doivent être édifiées à au moins 25 mètres de l'axe de cette RD.~~

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Les orientations d'aménagement et de programmation **: Modification du schéma d'aménagement et de principes.**

Schéma d'aménagement **AVANT** la modification



Source : Extrait de la pièce du projet d'OAP du présent PLU

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Schéma d'aménagement **APRES** la modification

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Objectif : **Réalisation d'une opération d'aménagement accueillant environ 60 nouveaux logements et un équipement (résidence séniors) répartis en deux phases.**

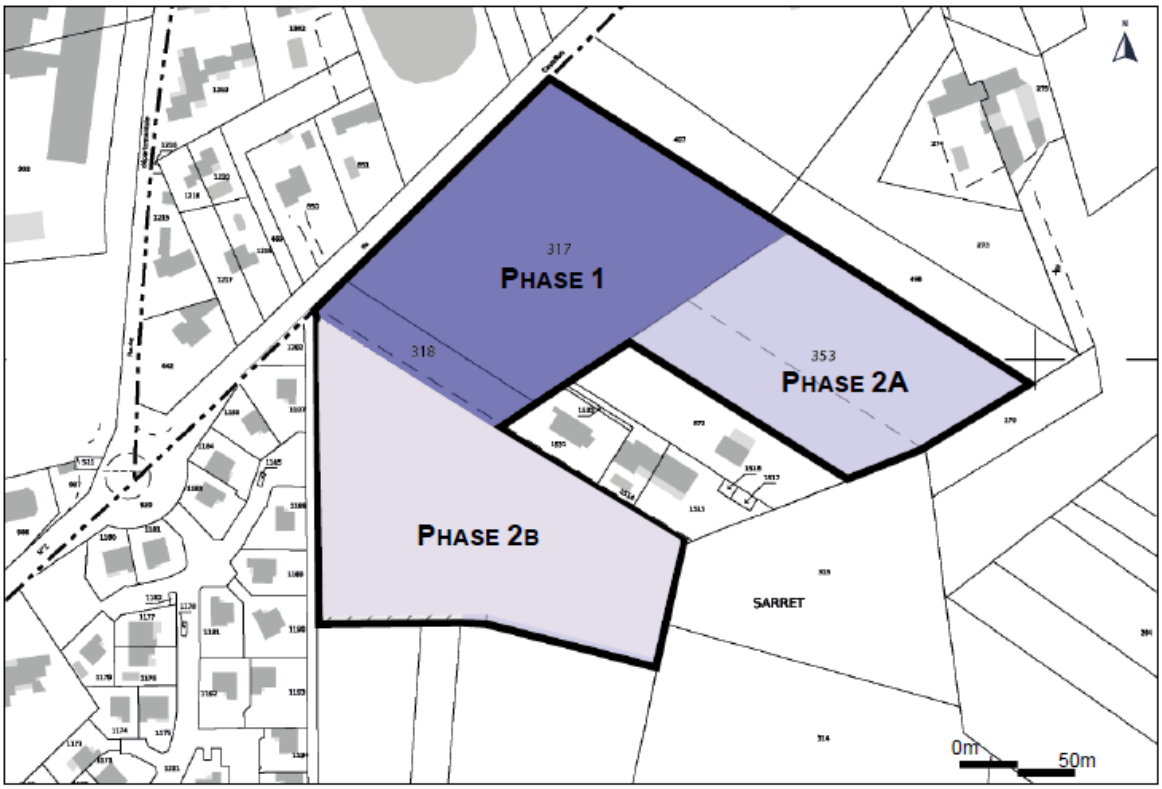


- Espace central (espace vert, stationnement, cheminements piétons, desserte viaire, etc.)
- Habitat individuel
- Habitat mitoyen
- Habitat groupé / semi-collectif
- Résidence séniors : Bâtiment
- Résidence séniors : stationnement
- Aménagement paysager des franges
- Secteur paysager à préserver
  Construction en front
  Retrait inconstructible
- Accès principal
- Principe d'accès et de desserte
- Liaison douce (piéton, vélos, etc.)
- Accès parcelles existantes
- Liaison secteur de projet à venir

Source : Extrait de la pièce du projet d'OAP du présent PLU

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Phasage de l'opération



1ERE PHASE	2EME PHASE
Réalisation de **28 à 30 logements**. Le secteur correspond à la partie nord-ouest de la zone 1AU et est directement connecté avec la départementale.	Les deux parties de la phase 2 seront réalisées indépendamment l'une de l'autre. Partie nord (2a) : réalisation de **28 à 30 logements.** Partie sud (2b) : destinée uniquement à l'accueil ~~d'un équipement (une maison de retraite)~~ **d'une résidence séniors**.
L'opération pourra débuter à partir de l'approbation de la modification n°1.	Les opérations prévues sur cette deuxième tranche seront réalisables ~~à partir du 1er janvier 2027.~~ dés l'approbation de la modification n°2 du PLU.
Au total : 14 757m² *Parcelles cadastrales* : - C 317 (13 007m²) - C 318 (1 750m²)	**Au total : ~~15 147~~ 22 426m²** Partie nord : 8 867m² (*parcelle cadastrale* C 353) Partie sud : ~~6 280~~ 13 559m² : *Parcelles cadastrales* : - C 319 (5 220m²) - C 1432 en partie (1 060m²) - C 790 (5 668m²) - C792 (1 611m²)

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

OBJET N°2 DE LA PROCEDURE

Affiner et préciser certaines dispositions pour une meilleure application du règlement ;

1. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les élus de la commune de Cabrières-d'Avignon ont constaté que des modifications devaient être apportées aux dispositions applicables aux zones urbaines et aux zones agricoles et naturelles afin de rendre plus facilement applicable le règlement du PLU.

Précisions pour faciliter l'application du règlement

D'abord, il s'agit d'une précision pour faciliter l'application du règlement concernant les dispositions des Articles 10 relatif au hauteur maximum des constructions. Il est précisé que la hauteur est mesurée à partir du Terrain Naturel au point le plus bas du terrain au droit de la construction.

Précisions pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement

Ensuite, il est question d'apporter des précisions sur les Articles 7 et 8 relatifs à l'intégration des constructions au sein de leur environnement. Ainsi, la hauteur de construction sera limitée dans une bande de 4 mètres à compter de la limite séparative afin de limiter l'impact visuel et les nuisances entre voisinage. Concernant les annexes, la réalisation de celles-ci sera facilitée afin qu'elles puissent s'implanter de manière la plus cohérente possible sur le terrain de la construction principale. Ainsi, l'obligation du retrait de 4 mètres minimum figurant à l'article 8 est supprimée pour les annexes.
Par ailleurs, en zone UAc (Coustellet), une précision a été apportée sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin de permettre une implantation des constructions plus cohérente et harmonieuse avec le bâti déjà existant.
Au sein de la zone UC, des dispositions avaient été introduite concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture. Pour tenir compte d'enjeux différents, une distinction avait été faite entre Coustellet et le village. Or, la rédaction qui a été introduite conduit à appliquer sur la zone UC du secteur de La Lise les dispositions définies pour le village alors que ces caractéristiques sont similaires à celles de Coustellet. Ainsi, il est nécessaire de revoir la rédaction de ce passage du règlement pour que les prescriptions définies pour le village ne s'appliquent que pour le village et pour les zones UC de Coustellet et de la Lise soient couvertes par les mêmes dispositions relatives à l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Affiner certaines dispositions concernant l'Aspect extérieur des constructions pour concilier fonctionnalité et intégration paysagère et architecturale

Enfin, il est question d'affiner certaines dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pour concilier fonctionnalité et intégration paysagère et architecturale. Ainsi, des prescriptions concernant les ouvertures et les clôtures ont été ajoutés tout en s'assurant d'une bonne intégration dans le paysage.

Ces modifications ont pour objectif de permettre un encadrement cohérent de l'urbanisation au sein de ces zones tout en conservant une unité paysagère avec l'existant.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

2. LES IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA MODIFICATION

Les implications réglementaires de l'objet n°2 de la modification concerne l'évolution des pièces suivantes : *Le règlement*.

Les articles concernés sont les suivants :

- L'Article 10 pour toutes les zones urbaines UB, UC, UD, UE, 2AUe et les zones A et N ;
- L'Article 7 et 8 pour les zones UB, UC et UD ;
- L'Article 11 pour les zones urbaines UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AUe et les zones A et N ;
- L'Article 6 de la zone UA.

Modification portant sur l'Article 10 des zones urbaines et les zones agricoles et naturelles du règlement.

Les modifications apportées à l'Article 11 étant similaires, l'exemple est donné sur l'article UC11.

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

UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du Terrain Naturel au point le plus bas du terrain au droit de la construction.

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.

Au sein du secteur **UBch**, la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 3 mètres à l'égout des toitures et 4,5 mètres au faîtage.

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.

[…]

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Modification portant sur l'Article 7 et 8 des zones UB, UC et UD du règlement. Les modifications apportées à l'Article 7 et 8 étant similaires, l'exemple est donné sur l'article UB7.

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

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.
Cependant, 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 existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UD8 – 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 d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin, …) et aux piscines.

[…]

Modification portant sur l'Article 6 de la zone UA du règlement.

En zone UAc, une précision a été apportée sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin de permettre une implantation des constructions plus cohérente et harmonieuse avec le bâti déjà existant.

Modification portant sur l'Article 11 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AUe et les zones A et N du règlement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Les modifications apportées à l'article 11 étant similaire, l'exemple est donné sur l'article UC11.

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

UC11 – ASPECT EXTERIEUR

[…]

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Elles pourront être réalisées en pierre locale ou avoir l'aspect de la pierre locale. Les enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable de pays, frottassés et regrattés à la truelle. Lorsqu'ils existent, les encadrements de baies, les bandeaux verticaux et horizontaux seront réalisés au badigeon de chaux. Les sous faces de génoise seront peintes dans une teinte similaire.
Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.
Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

[…]

Dans les autres secteurs ~~de 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.

Les climatiseurs ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les ouvertures devront être en harmonie avec la façade de la construction. Les grands vitrages sont admis. ~~plus hautes que larges ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes~~.
Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.
~~La couleur blanche est proscrite pour les menuiseries extérieures. Les volets roulants sont interdits. Les volets extérieurs seront en bois peints ou à peindre. Il en est de même pour les fenêtres, mais uniquement en zone UC du village.~~
Les menuiseries extérieures et les volets devront avoir un aspect bois ou métal.

~~Les volets roulants sont interdits~~. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants ou apparents. Ils devront être intégrés dans la maçonnerie.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

La serrurerie (garde-corps, grille, portail et portillon, etc…) sera de dessin simple.

Clôtures :

~~Les clôtures pourront être réalisées, en pierres apparentes, jointoyées ou non, en matériaux enduits ou sur un muret surmonté d'un grillage. En aucun cas les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.~~

~~En cas de clôture maçonnée dans sa totalité, elle devra être édifiée en tenant compte des matériaux de l'environnement immédiat.~~

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres et doivent être réalisées :

- soit avec un soubassement maçonné de 50cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée d'une haie végétale. Les enduits du soubassement seront analogues à ceux de la construction à laquelle les clôtures se rapportent. Les sous-bassements pourront être réalisés en pierre locale ou avoir l'aspect de la pierre locale.
- soit d'un mur plein. Les enduits du mur seront analogues à ceux de la construction à laquelle les clôtures se rapportent. Les murs pourront être réalisés en pierre locale ou avoir l'aspect de la pierre locale.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

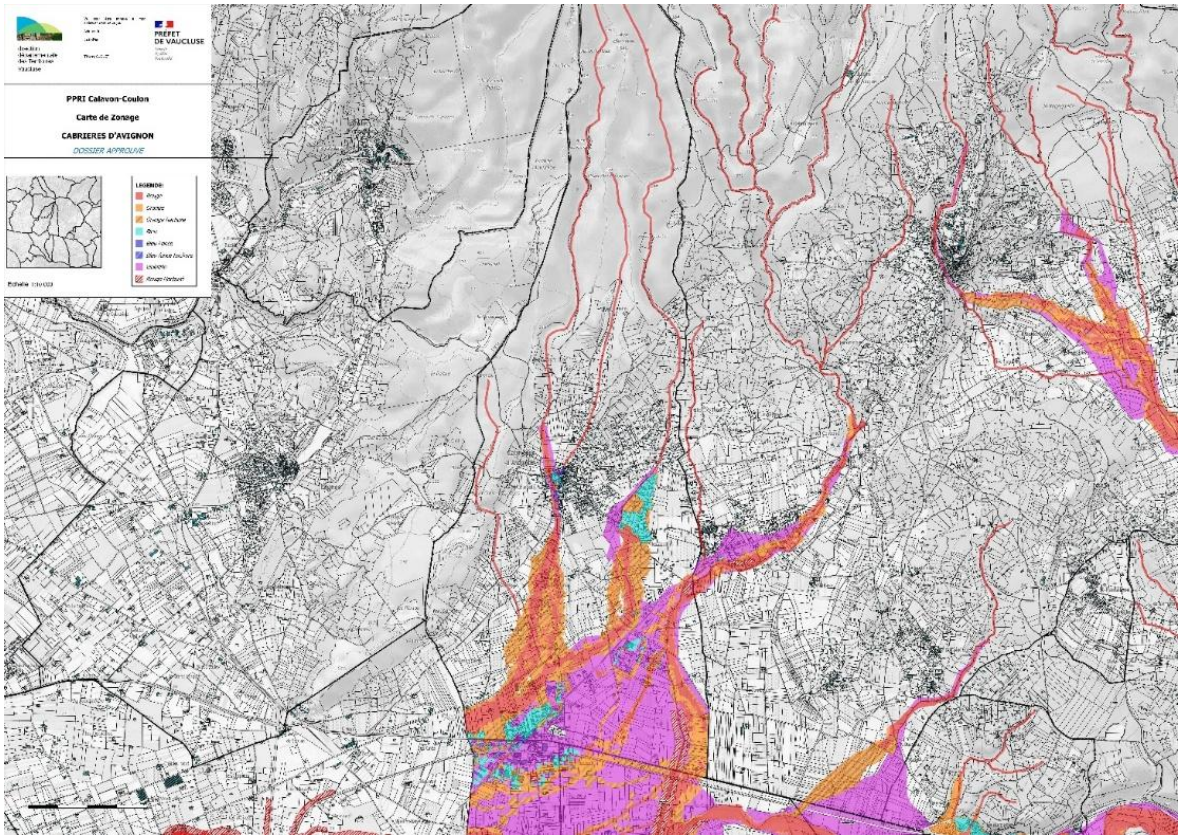
OBJET N°3 DE LA PROCEDURE

Actualiser les dispositions liées au risque inondation

1. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Lors de l'élaboration du PLU de Cabrières d'Avignon, le PPRI Coulon Calavon était en cours d'élaboration. Dans le PLU de la commune ont été intégrées les dispositions liées à l'avancée des études issues du porter à connaissance de l'Etat de février 2017. Aujourd'hui, le PPRI Coulon Calavon – amont a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2024. Ainsi, dorénavant, le PPRI est opposable et à valeur de Servitude d'Utilité Publique. La commune souhaite donc actualiser le risque en faisant apparaitre sur les documents graphiques l'enveloppe et les zones d'aléas du PPRI approuvé en lieu et place des dispositions du PAC de 2017.

Le zonage règlementaire du PPRI Calavon/Coulon



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

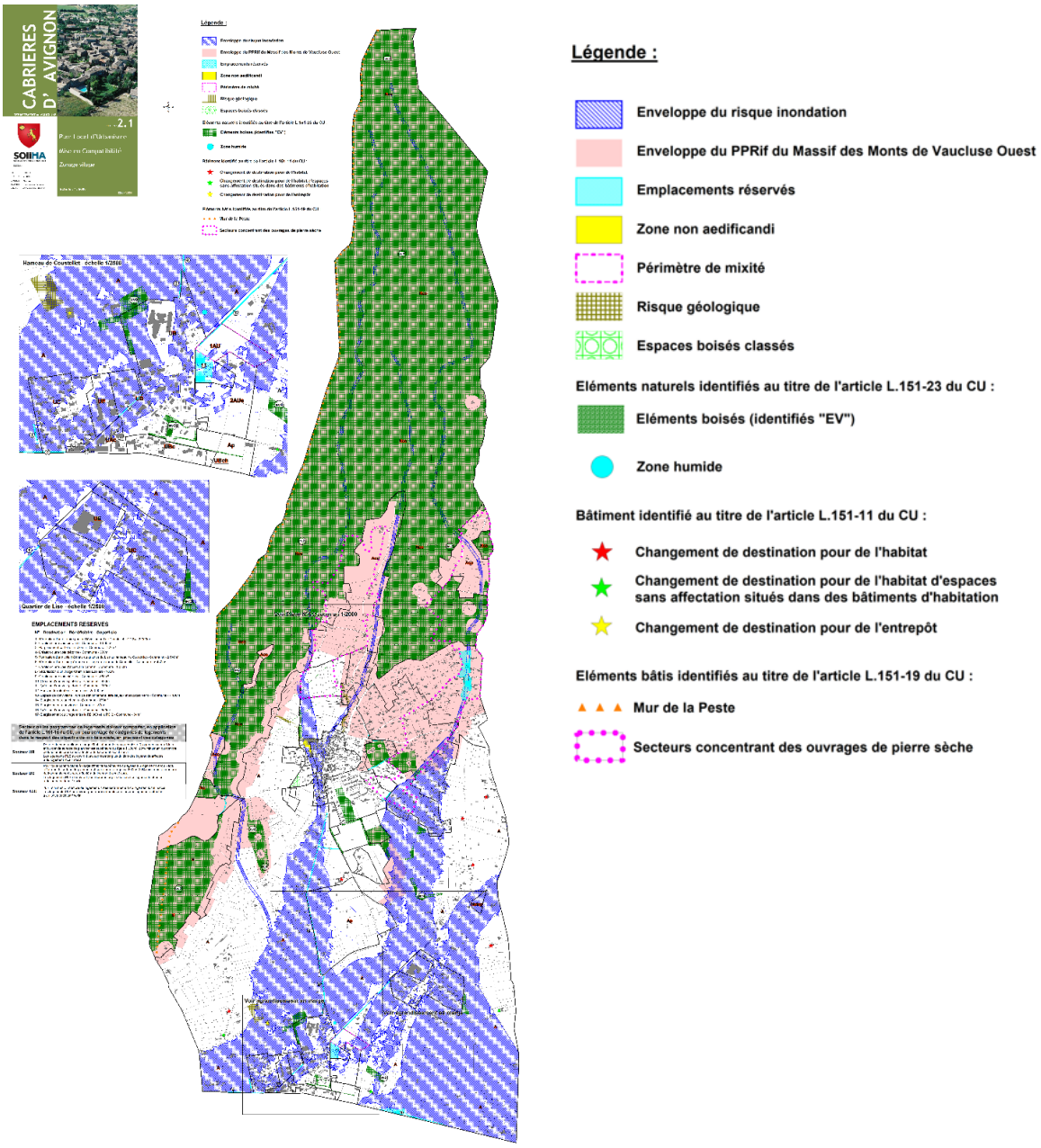
2. LES IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA MODIFICATION

Les implications réglementaires de l'objet n°3 de la modification concernent l'évolution des pièces suivantes :

- *Le règlement :* Le titre VII sur les dispositions applicables sur les secteurs concernés par le risque inondation est supprimé, et la référence au PPRi est introduite aux article 2 des zones concernées.

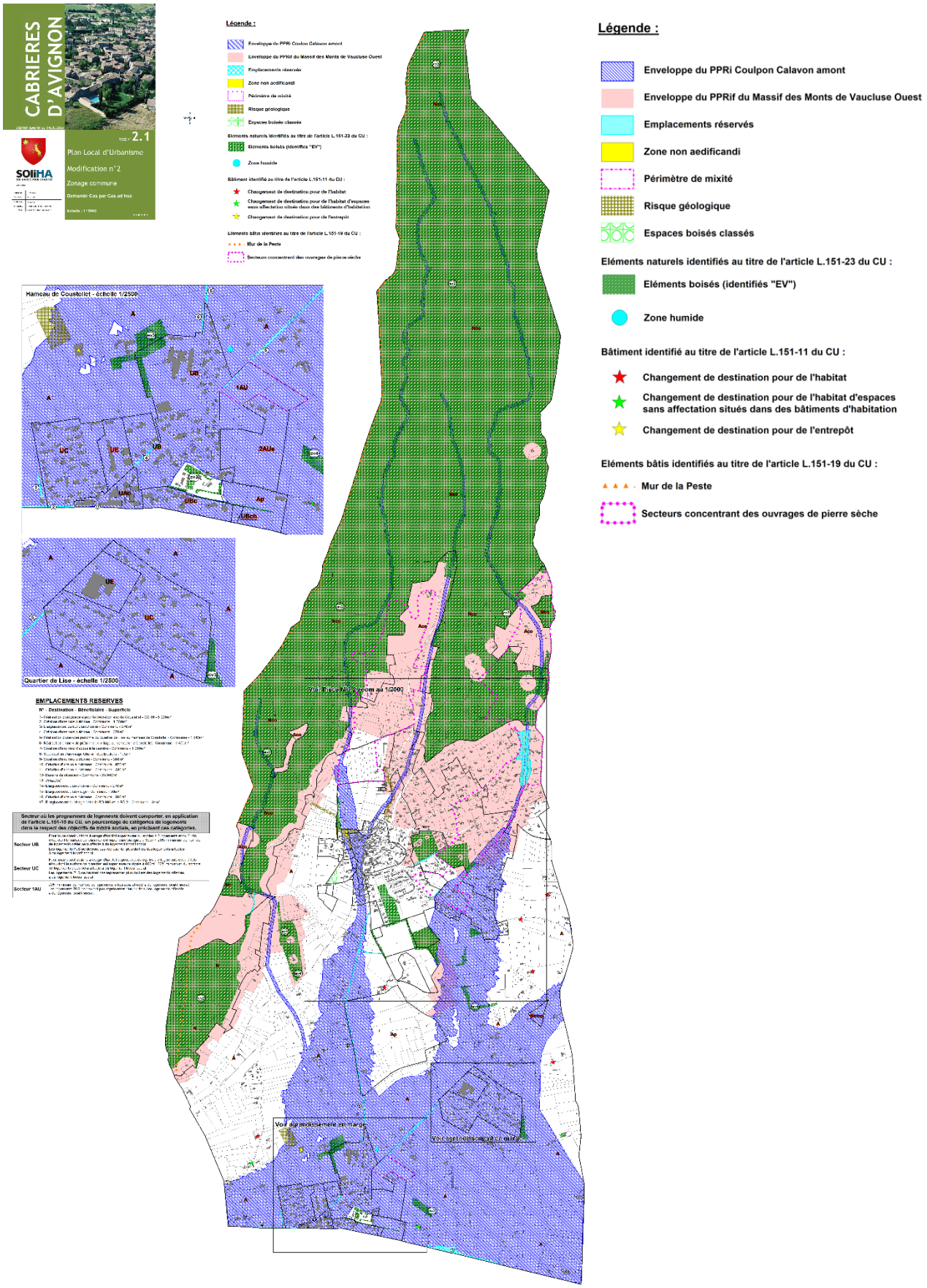
- *Le zonage :* Intégration de l'enveloppe du PPRI Coulon Calavon amont en lieu et place de celle du risque inondation issu du PAC de 2017.

Avant



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Après



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

OBJET N°4 DE LA PROCEDURE

Supprimer les obligations de % de logements sociaux dans le cadre de constructions à usage d'habitat au sein de la zone UB au sud du village.

1. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Lors de l'élaboration du PLU, afin de permettre une diversification de la production de logements pour permettre à toutes les catégories de la population, et notamment les jeunes ménages, de pouvoir se loger son territoire, la commune avait défini dans son PADD un certain nombre d'orientations pour répondre à cet objectif. Une d'entre-elles portait sur le fait de favoriser la production de logements à loyers maîtrisés et/ou en primo accession, en précisant que 20% des futurs logements créés devront être des logements sociaux, soit une quinzaine.

Afin de répondre à cet objectif, des dispositions avaient été introduites dans les zones UB, UC et 1AU. Ces dispositions prévoient qu'à partir d'un seuil de logements créés ou d'une Surface de Plancher créée dans le cadre d'une construction à usage d'habitat, une partie des logements créés devaient être affectés à du logement locatif social. Il s'agissait d'imposer la création de logements locatifs sociaux dans le tissu villageois.
En parallèle, pour répondre à ses besoins en matière de production de logements à vocation sociale, la commune a mis en œuvre d'autres actions.
La commune de Cabrières d'Avignon fait face depuis plusieurs années à une augmentation importante des demandes de logements, notamment pour des terrains à bâtir. Cette demande très soutenue entraine une pression foncière importante qui se répercute sur le prix des logements ainsi que sur le prix des terrains à bâtir. C'est une satisfaction pour son attractivité mais aussi un sujet sensible de financement pour de futurs acquéreurs.
En 2024, la commune de Cabrières a ouvert à la vente 6 lots à bâtir (libres de constructeur) au sein du lotissement dénommée « Lotissement du stade » à des pris bien inférieurs à ceux du marché, et en définissant un règlement d'attribution des lots voté par délibération pour répondre aux besoins des jeunes ménages.
Aujourd'hui, pour compléter cette offre, la commune a décidé de lancer une seconde phase de réalisation de 6 nouveaux lots individuels.
Ainsi, avec la réalisation de logements locatifs sociaux au sein de la zone 1AU (6 à 10 logements) et la réalisation des 2 phases du lotissement communal à destination de jeunes ménages en primo-accession dans le village (12 logements), les objectifs définis dans le PADD sont atteints.
Cependant, PLH de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse approuvé en février 2020, prévoit la création de 18 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH ; la vente de lots à bâtir ne peut satisfaire cet objectif. Ainsi, il est nécessaire de maintenir des dispositions visant à produire des logements locatifs sociaux.
Au sein de la zone UB au niveau du sud du village, les dispositions en matière de production de logements sociaux n'apparaissent pas adaptées dans la mesure où les seuls terrains aujourd'hui disponibles sur cet espace appartiennent à la commune qui a des projets de logements en accession à la propriété pour les jeunes et les ménages modestes, dans la continuité des opérations réalisées récemment. Aussi, cette zone a été identifiée UBv pour laquelle il a été indiqué que les dispositions imposant un pourcentage de logements locatifs sociaux au-delà de certains seuils ne s'appliquaient pas.

Ceci permet à la commune poursuivre la production de logements à destination des jeunes ménages tout en maintenant les dispositions visant à répondre aux objectifs du PLH.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

2. LES IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA MODIFICATION

Les implications réglementaires de l'objet n°4 de la modification concernent l'évolution des pièces suivantes :

- *Le règlement :* Les dispositions relatives aux de production de logements sociaux figurant à l'article UB2 a été supprimée pour le secteur UBv.

- *Le zonage :* Suppression des obligations de production de logements sociaux dans le secteur UBv figurant sur le document graphique.

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

L'article concerné est le suivant :

- L'article 2 pour toutes a zones UB .

UB2 – 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 activités à condition :
  - 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.

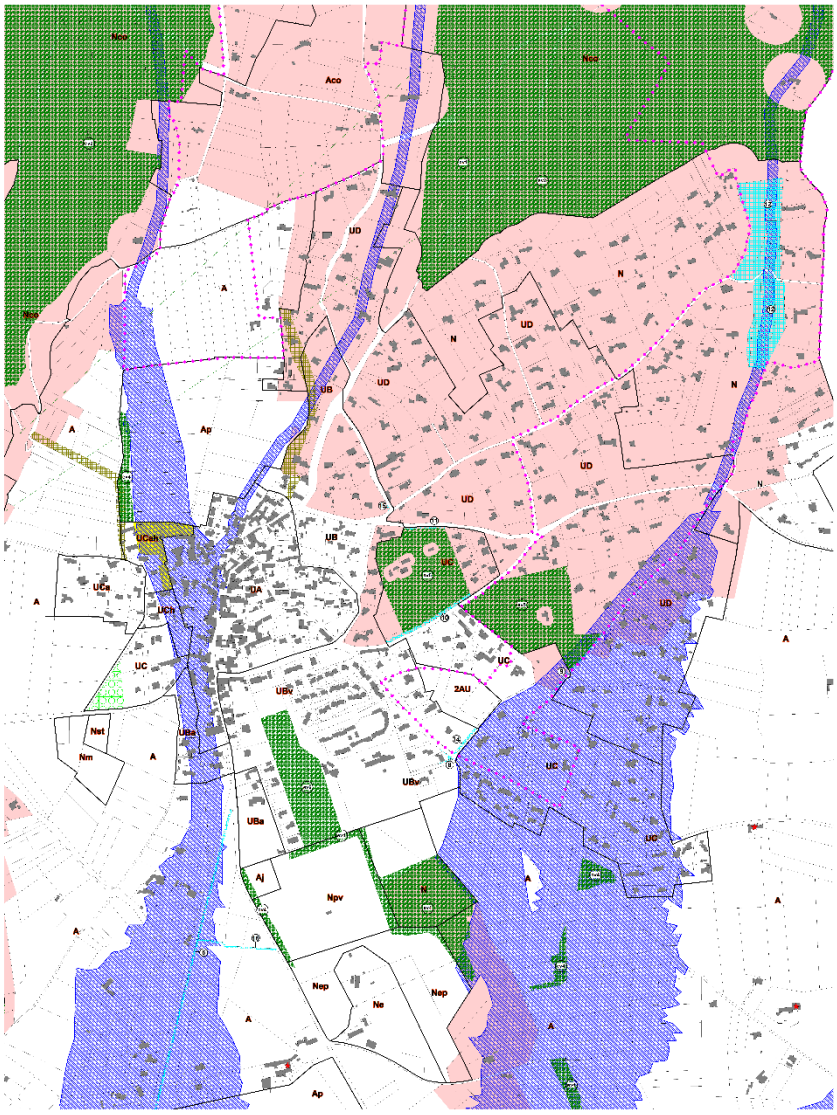
Excepté pour le secteur UBv où cette disposition ne s'applique pas, pour les constructions à usage d'habitat supérieures ou égales à 3 logements et/ou 3 lots et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², 20% minimum de la surface de plancher créée doit être affectée à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

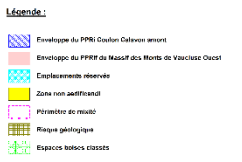
[…]

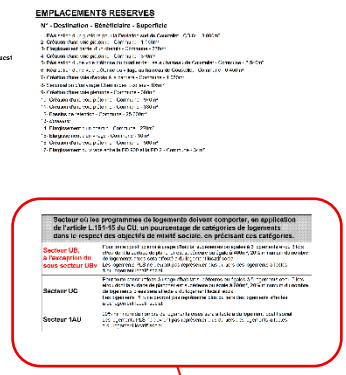
Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

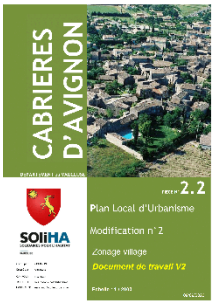
Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

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









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 UB, à l'exception du sous secteur UBv	Pour toute constructions à usage d'habitat supérieures ou égales à 3 logements et/ou 3 lots et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400m², 20% minumum 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.
Secteur UC	Pour toute constructions à usage d'habitat supérieures ou égales à 5 logements et/ou 5 lots et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 600m², 20% minumum 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.
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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT.

Cette partie a pour objectif d'exposer les raisons pour lesquelles la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabrières-d'Avignon ne serait pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, Suite à un examen au cas par cas « ad hoc » de la présente modification n°2, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°009165/KK AC PLU), le 12/01/2026, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Les thématiques abordées sont les suivantes :

1. Contexte règlementaire et articulation du projet avec les documents supra-communaux.
2. Sites 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 Cabrières-d'Avignon est couverte par le SCOT opposable du Syndicat Mixte du bassin de vie Cavaillon, Coustellet, L'Isle sur la Sorgue opposable. La présente procédure de Modification doit donc présenter une compatibilité avec certains documents supra-communaux comme le SRADDET et le SDAGE Rhône Méditerranée. Par ailleurs, celle-ci ne doit pas remettre en cause les orientations générales du PADD dans le PLU de la commune. La procédure de Modification ne remet pas en cause les principes et orientations de ces documents de planification. En effet, par la présente procédure de Modification, il s'agit de permettre l'accueil d'une résidence pour séniors, modifier des points du règlement concernant les dispositions applicables aux zones du PLU, d'apporter des modifications aux dispositions applicables sur les secteurs concernés par le risque inondation et d'affiner les dispositions en matière de production de logements sociaux.

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

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

2. Sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne couvre le territoire communal.

D'une manière générale, les points de la Modification n'ont aucun lien avec les sites Natura 2000 du territoire de Cabrières-d'Avignon. Par ailleurs, ils n'ont aucune incidence sur celles-ci ainsi que sur les sites Natura 2000.

3. Milieux naturels et biodiversité

La superposition des mesures de protection recensées sur le territoire communal montre que les zones d'enjeux écologiques majeurs sont identifiables.

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.

Les grands enjeux écologiques de Cabrières-d'Avignon tournent naturellement autour des boisements mixtes denses qui couvrent les flancs des Monts de Vaucluse et tapissent leurs combes au nord de la commune

Les sites concernés par la procédure se situent dans les zones déjà artificialisées et façonnées par la vie urbaine. De plus, les modifications apportées au règlement n'ont aucun impact sur ces zones. Ainsi, la présente procédure de Modification n'a pas d'impact concernant les milieux naturels et la biodiversité.

Ainsi, la présente procédure de Modification n'a pas un impact significatif sur les milieux naturels et la biodiversité.

4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Par la présente procédure de Modification, il s'agit d'apporter des précisions pour faciliter l'application du règlement sur la hauteur maximum des constructions et les matériaux et couleurs en zone A et N. Ces précisions du règlement ont peu d'impact sur les espaces concernés. Il s'agit en aucun cas de dénaturer ces espaces. Concernant la zone 1AU, celle-ci n'a pas d'incidence sur la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Ainsi, la présente procédure de Modification n'a pas un impact significatif sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

5. Zone humide

Les zones humides sont ciblées par la loi 2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux en complément de la loi sur l'eau. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition des zones humides. Leur préservation et leur gestion durable ont été reconnues d'intérêt général. Il s'agit de veiller à la préservation de ces zones humides qui constituent de véritables enjeux en termes de diversité biologique, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations.

Aucune zone humide n'est présente sur le secteur concerné par la modification.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

Ainsi, la présente procédure de Modification ne comporte pas d'incidence sur les zones humides.

6. Eau potable

Les points de la présente procédure de Modification du PLU n'ont pas de lien avec la problématique de la gestion d'eau potable et la capacité en eau potable est suffisante.

Ainsi, la présente procédure de Modification du PLU n'a pas de lien avec la problématique de la gestion de l'eau potable.

7. Gestion des eaux pluviales

Les points de la présente procédure de Modification du PLU ne représentent pas d'enjeux en lien avec la problématique de la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, la présente procédure de Modification du PLU n'a pas de lien avec la problématique de la gestion des eaux pluviales.

8. Assainissement

Les points de la présente procédure de Modification du PLU n'ont pas de lien avec la problématique de l'assainissement. La STEP a une capacité suffisante pour gérer les rejets de ce projet.

Ainsi, la présente procédure de Modification du PLU n'a pas de lien avec la problématique de l'assainissement.

9. Paysage et patrimoine bâti

Le point n°2 de la présente procédure de Modification a un lien avec le paysage et le patrimoine bâti. Rendre possible, en zone A et N, la réalisation d'annexes aux constructions à usage d'habitation en discontinuité de celles-ci pourrait avoir un impact sur le paysage. La hauteur des annexes ne pouvant pas excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures, les annexes réalisées formeront un bâti homogène avec le bâti déjà existant. En outre, ces annexes seront réalisées à proximité, dans un rayon de 20 mètres du bâti existant. Par conséquent, l'impact de la réalisation d'annexes aux constructions à usage d'habitation en discontinuité de celle-ci aura peu d'impact sur le paysage à la vue de la hauteur de 3,5 mètres à l'égout de toitures (R+1) et de la proximité au bâti existant.
En outre, les modifications entrainées par la zone 1AU n'auront pas d'incidence sur le patrimoine bâti à la vue de la hauteur des constructions.

Ainsi, la présente procédure de Modification du PLU n'a pas d'impact majeur sur le paysage et le patrimoine bâti.

10. Sols pollués

Les points de la présente procédure de Modification n'ont pas de lien avec la problématique des sols pollués et des déchets.

Ainsi, la présente procédure de Modification du PLU n'a pas de lien avec la problématique des sols pollués et des déchets.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le
ID : 084-218400257-20260916-2682-DE

11. Risques et nuisances

La commune de Cabrières-d'Avignon est soumise à plusieurs risques naturels dont le risque incendie de forêt et le risque inondation :

- Le risque incendie de forêt, particulièrement présent sur la commune en raison d'une grande représentation de milieux forestiers, notamment au nord et au sud du territoire. Cependant, la zone 1AU n'est pas impactée par ce risque car elle est très éloignée des zones concernées par le risque incendie.

- Le risque inondation, engendré par le Calavon et ses affluents. Sur Cabrières-d'Avignon, ce risque se traduit notamment par un ruissellement important des eaux de pluie vers les affluents du cours d'eau. La zone 1AU est concernée par la zone violette du PPRI et le projet prévu sur la zone 1AU devra donc intégrer les prescriptions du PPRI.

Les points de la présente procédure de Modification sont conformes avec le PPRI.

Ainsi, la présente procédure de Modification n'a pas pour effet de créer de nouvelle exposition aux risques naturels, contraintes et nuisances.

12. Air, énergie et climat

Les points de la présente procédure de Modification du PLU n'a pas de lien avec les problématiques de l'air, de l'énergie et du climat.

Ainsi, la présente procédure de Modification 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 du PLU de Cabrières-d'Avignon ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.