



Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cavaillon

Projet de modification n°1

*Secteur du Camp*

## SOMMAIRE

1. Propos introductifs.....	2	3.2. Une programmation économique affinée.....	12
1.1. La concertation préalable a la modification n°1 du PLU de Cavaillon .....	2	3.3. La compatibilité de la modification avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du bassin de vie Cavaillon, Coustellet, L'Isle sur la sorgue.....	13
1.2. Le plan local d'urbanisme de Cavaillon, rappel .....	4	4. Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°1 du PLU..	14
> Rappel, qu'est-ce qu'un PLU ? .....	4	4.1. Les évolutions envisagées du règlement.....	14
> Le PLU de Cavaillon .....	4	4.2. Les évolutions envisagées de l'orientation d'aménagement et de programmation du Camp.....	15
1.3. Le contexte juridique de la procédure.....	4	5. L'évaluation environnementale de la modification n°1.....	17
> La procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme .....	4	5.1. Les risques et nuisances .....	17
> Déroulement de la procédure de modification .....	5	> Le risque inondation .....	17
> Où en est-on à ce jour ? .....	5	> Les nuisances sonores .....	18
1.4. Zoom sur l'évaluation environnementale.....	6	5.2. Les milieux naturels et la biodiversité .....	18
2. Le PLU en vigueur .....	7	5.3. Les espaces agricoles .....	21
2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur .....	7	5.4. Le patrimoine .....	21
2.2. Le règlement du PLU en vigueur.....	8	> Le patrimoine bâti.....	21
2.1. Les emplacements réservés (ER) du PLU en vigueur .....	10	> Le patrimoine archéologique.....	21
2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU en vigueur.....	10	5.5. Les ressources.....	21
3. Justification de la modification n°1 .....	12	> La ressource en eau potable .....	21
3.1. Un territoire à fort potentiel économique .....	12	> La collecte des eaux usées .....	21
		> L'énergie.....	21

# 1. Propos introductifs

## 1.1. LA CONCERTATION PREALABLE A LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE CAVAILLON

Le présent document est mis disposition du public dans le cadre de la concertation relative à la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cavaillon (PLU) sur le secteur du Camp, cf. plan de situation page suivante.

Cette modification intervient pour ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Camp, ainsi que quelques dispositions réglementaires sur la zone 1AUe, suite aux études de faisabilité urbaines, techniques et environnementales menées récemment sur le secteur.

La commune ayant fait le choix de soumettre la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale, la concertation est menée au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme (cf. 3. Le contexte juridique de la procédure).

La concertation permet au public de prendre connaissance des objectifs et du contenu de la modification n°1 et de s'exprimer à travers les différents moyens mis à disposition. Les avis, remarques, questionnements formulés par le public dans le cadre de la concertation pourront ainsi enrichir le dossier de modification n°1 du PLU de Cavaillon. Le dossier ne sera donc finalisé qu'après la clôture de la concertation.

Le bilan de la concertation sera tiré par le Conseil municipal. Ce bilan sera mis à disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier de concertation. Il sera également joint au dossier d'enquête publique, durant laquelle le publique aura à nouveau la possibilité de s'exprimer.

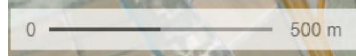
La délibération du Conseil Municipal en date 22 mai 2023 a engagé la procédure de modification n°1 du PLU et défini les modalités de concertation :

- Mise à disposition du dossier de concertation papier au service urbanisme, 31 rue Liffan, aux jours et horaires d'ouverture au public, sans rendez-vous, du lundi au vendredi (hors jours fériés), de 8h30 à 12h ;
- Mise à disposition d'une version numérique du présent dossier de concertation sur le site internet de la mairie ( <http://www.cavaillon.com>) ;
- Organisation d'une demi-journée de permanence pour accueillir le public.

Le public est informé du démarrage de la concertation au moins 10 jours avant son démarrage, par une annonce sur le site internet de la maire de Cavaillon et de Luberon Monts de Vaucluse agglomération, par affichage en mairie, par un article dans la presse locale. La concertation se poursuit jusqu'à la notification du dossier de modification aux Personnes Publiques Associées et à l'Autorité environnementale (cf. 1.3. Déroulement de la procédure).

Le public peut adresser ses observations sur le projet de modification n°1 durant les délais de la concertation, sur le registre papier mis à disposition au service urbanisme aux côté du dossier papier, par mail ou par courrier aux adresses indiquées dans l'annonce.





PLAN DE SITUATION : LE CAMP

## 1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAILLON, RAPPEL

### > Rappel, qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle d'une commune et le traduit réglementairement, permettant ainsi l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...). Son contenu est encadré par le code de l'urbanisme, aux articles L.151-1 et suivants.

Un PLU se compose de plusieurs pièces :

- Le rapport de présentation, qui comporte notamment un diagnostic du territoire, un état initial de l'environnement, la justification des choix retenus pour établir le projet de territoire et sa traduction réglementaire, l'évaluation environnementale du PLU.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui expose le projet de territoire qui, à moyen terme, permettra de répondre aux besoins de la population tout en limitant la consommation d'espace.
- Les documents réglementaires : le zonage, qui délimite les différentes zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles, et le règlement écrit, qui précise pour chaque zone la réglementation applicable aux constructions et installations.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viennent compléter le PADD et le règlement, en détaillant les objectifs et les modalités d'aménagement des zones à urbaniser. Les OAP peuvent également concerner d'autres zones, ou être thématiques.
- Les annexes : il s'agit de toutes les informations utiles à la connaissance des enjeux et contraintes du territoire (exemple : annexes sanitaires, servitudes d'utilité publiques, aléas...).

Après son élaboration, un PLU peut éventuellement être révisé, modifié ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique.

### > Le PLU de Cavillon

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en Conseil municipal du 4 avril 2019. Il s'agit de sa première modification.

Le PLU est consultable dans son intégralité en mairie, sur le site internet de la commune (<https://www.cavaillon.fr/plan-local-urbanisme.html>) ou encore sur le site du Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>).

Comme détaillé plus loin, le PLU en vigueur classe le Camp en zone à urbaniser à vocation économique (1AUe) et a défini une OAP sur le secteur.

## 1.3. LE CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE

### > La procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme

Le code de l'urbanisme définit, aux articles L.153-27 et suivants, les différentes procédures d'évolution du PLU que sont la révision, la modification, et la mise en compatibilité.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit : « *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.* »

Or la présente procédure n'entre dans aucun des cas prévus par l'article L.153-31 relatif aux procédures de révision, à savoir :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Elle ne réduit pas 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.
- Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Elle ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle entre donc bien dans le champ de la procédure de modification du PLU.

Plus précisément, il s'agit d'une procédure de modification de droit commun tel que prévu par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elle entraîne potentiellement une augmentation du droit à bâtir de plus de 20% (à travers l'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation, cf. Chapitre 4.). Le projet de modification fera donc l'objet d'une enquête publique.

#### > Déroulement de la procédure de modification

La procédure de modification est décrite aux articles L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme :

- La procédure est engagée à l'initiative du maire ou du Conseil municipal. Dans le cas présent, l'engagement de la procédure fait l'objet d'une délibération du conseil municipal commune avec la définition des modalités de concertation, en date du 22 mai 2023.

- La concertation est engagée au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, car la modification du PLU est soumise à évaluation environnementale (auto-soumission), comme expliqué un peu plus loin.
- Élaboration du dossier de modification par la commune, avec l'assistance de prestataires extérieurs (urbanistes/naturalistes).
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Leurs avis seront joints au dossier d'enquête publique.
- Consultation de l'autorité environnementale, dans le cas présent la MRAe - Mission Régionale de l'Autorité environnementale - qui dispose de 3 mois pour rendre son avis sur l'évaluation environnementale de la modification.
- Le dossier est ensuite soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.
- A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de Cavillon, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

#### > Où en est-on à ce jour ?

Des études de faisabilité relatives à l'aménagement de la zone du Camp ont été menées en amont du lancement de la présente procédure, afin d'en définir le contenu.

Ces études ont été pilotées par Luberon Monts de Vaucluse Agglomération (LMV), compétente en matière de développement économique, avec la participation de la Ville.

Des études environnementales ont dans ce cadre été engagées ; notamment, les relevés naturalistes ont été réalisés à partir de 2019 afin de bénéficier d'un diagnostic complet permettant d'apprécier la biodiversité du site (habitats, faune, flore) et de mettre à jour des enjeux à prendre en considération dans la modification, puis dans un second temps dans le cadre du permis d'aménager.

Le dossier de modification, incluant l'évaluation environnementale, ne sera finalisé pour transmission à l'autorité environnementale et aux PPA qu'une fois la concertation clôturée et son bilan établi.

L'enquête publique se déroulera courant 2024. Le public sera tenu informé en amont de la date d'ouverture de l'enquête publique.

#### 1.4. ZOOM SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune a décidé de soumettre directement la modification du PLU à évaluation environnementale au titre de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, sans en passer par l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

En effet, compte tenu du caractère encore naturel/agricole du secteur et de l'exemplarité environnementale visée par l'opération, il semblait opportun de s'engager dans une démarche d'évaluation environnementale afin d'analyser les incidences potentielles de la modification sur l'environnement, et notamment sur la biodiversité, pour pouvoir les éviter ou les réduire.

L'évaluation environnementale est établie conformément à l'article L.122-6 du code de l'environnement.

La soumission à évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU induit la présente procédure de concertation.



## 2. Le PLU en vigueur

### 2.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU EN VIGUEUR

Le PADD du PLU de Cavaillon s'articule autour de quatre ambitions fortes que sont :

- 1. Cavaillon, la ville dynamique
- 2. Cavaillon, la ville attractive
- 3. Cavaillon, la ville à vivre
- 4. Cavaillon, la ville du Luberon

Ces ambitions sont déclinées en orientations. La 2<sup>ème</sup> orientation de la 1<sup>ère</sup> ambition est la suivante :

*« Orientation 2 : Un pôle de développement au sud du territoire »*

*Le secteur Sud de la commune se positionne comme un espace à forte vocation économique, avec la présence à l'Ouest du MIN, de la ZA des Bord de Durance et à l'Est la ZI des Gavottes, la ZA Cabedan et la ZA des Banquets. Avec l'ouverture du nouveau pont sur la Durance qui renforce considérablement son accessibilité, le développement du secteur sud est stratégique pour le développement économique de Cavaillon et de son agglomération qui subit une perte d'attractivité liée à la rareté du foncier. Cela conduit certaines entreprises à quitter le territoire et ne permet pas d'en attirer de nouvelles. Avec la réalisation et la qualification de la digue de Cheval-Blanc et la révision du PPRI Durance, le développement économique de ce secteur stratégique pourrait s'établir à long terme sur un potentiel foncier d'une centaine d'hectares.*

*Une première étape du développement Sud est envisagée dans le cadre du PLU et en cohérence avec les objectifs du SCoT, en continuité de l'urbanisation existante sur environ 50 hectares. A très court terme, l'urbanisation du quartier du Camp doit*

*accueillir la « relocalisation » de certaines entreprises déjà implantées sur Cavaillon qui ont des besoins de développement (extension) : entreprises Pro-Natura et ID Logistics notamment.*

*L'ambition poursuivie est le développement d'un espace urbain de haute qualité destiné à devenir un des moteurs de l'innovation et du développement économique du Luberon, la création d'un parc d'activités « pilote » et innovant. Dans cette perspective, il s'agira de :*

*Assurer une certaine mixité fonctionnelle (diversité des destinations économiques et équipements)*

*La mixité fonctionnelle mise sur l'interaction et les effets d'entraînement entre entreprises, établissements de formation, tourisme d'affaire...Ainsi, dans le respect des prescriptions du PPRI, le développement mise sur l'accueil d'entreprises du secteur de l'artisanat, des services, de l'industrie et de l'hôtellerie (tourisme d'affaire voire tourisme de loisirs) et pourra s'accompagner d'équipements collectifs (privés et publics) et d'établissements de formations.*

*Miser sur la qualité urbaine et la performance environnementale*

*Il s'agira d'assurer le développement d'une zone à haute qualité environnementale : inciter à la création d'espaces publics qualitatifs, préserver les perspectives sur le grand paysage (Luberon), améliorer la desserte en transports en commun et modes doux, favoriser le développement de dispositifs d'énergies renouvelables... ;*

*Développer une zone à haute qualité de services*

*Il s'agira de développer une zone à haute qualité de services, capable de proposer des services attractifs pour les entreprises : mise à disposition du très haut débit, de services aux entreprises, d'activités de restauration, d'une offre sportive et de loisirs ou de structures petite enfance... ;*

*Favoriser la structuration de « clusters »*



*L'ambition visée est la structuration de « clusters », regroupant des activités à forte valeur ajoutée, dans les secteurs du numérique, des technologies vertes, de l'agroalimentaire ou encore des filières locales comme les services de santé. »*

La zone du Camp est donc clairement identifiée dans le PADD comme espace de développement économique prioritaire, au cœur du pôle économique sud du territoire.

Comme expliqué dans le chapitre suivant, le Camp n'est cependant plus pressenti pour l'accueil des deux entreprises citées dans le PADD. Avec le Développement de la ZAC des Hauts Banquets à vocation industrielle, la zone du Camp est à présent visée pour accueillir une offre complémentaire, plus tournée vers le tertiaire, le service, l'artisanat. L'ambition d'une mixité fonctionnelle à l'échelle du pôle économique sud est respectée, tout comme les objectifs de qualité urbaine, environnementale, de services.

Ainsi, la modification n°1 du PLU ne modifie pas les équilibres du territoire et les ambitions du projet communal.

## 2.2. LE REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

Le Camp est classé en zone 1AU, secteur 1AUea au PLU en vigueur. La zone 1AUe correspond à des secteurs d'urbanisation future à dominante d'activités économiques. Plus précisément, le secteur 1AUea correspondant au sud du secteur du Camp.

Le secteur 1AUea est délimité sur l'extrait de zonage page suivante. Il représente une superficie d'environ 16ha.

A travers les articles 1 et 2, y sont autorisées toutes les destinations économiques (commerce, artisanat, bureau, industrie) ; l'habitation et l'activité agricole sont interdites.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur la zone (cf. 2.4) et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le secteur 1AUea.

Les destinations autorisées correspondent bien aux besoins du projet. A noter que la ville de Cavailon et Luberon Monts de Vaucluse Agglomération ne prévoient qu'une seule opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager).

Les dispositions du Plan de Prévention du Risque inondation doivent bien entendu être respectées.

Les articles 3 et 4 prévoient que le projet soit desservi par la voirie et les réseaux collectifs eau potable et eaux usées. La gestion des eaux pluviales est réalisée à l'échelle du projet, avec une rétention préalable en cas d'insuffisance du réseau public. Des règles de dimensionnement sont prévues.

Concernant l'implantation des constructions (article 6 et 7), les règles s'appliquent à l'opération d'aménagement ; les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 6m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques et berges des canaux et un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

La superficie minimale des terrains et l'implantation des constructions sur un même terrain ne sont pas réglementées.

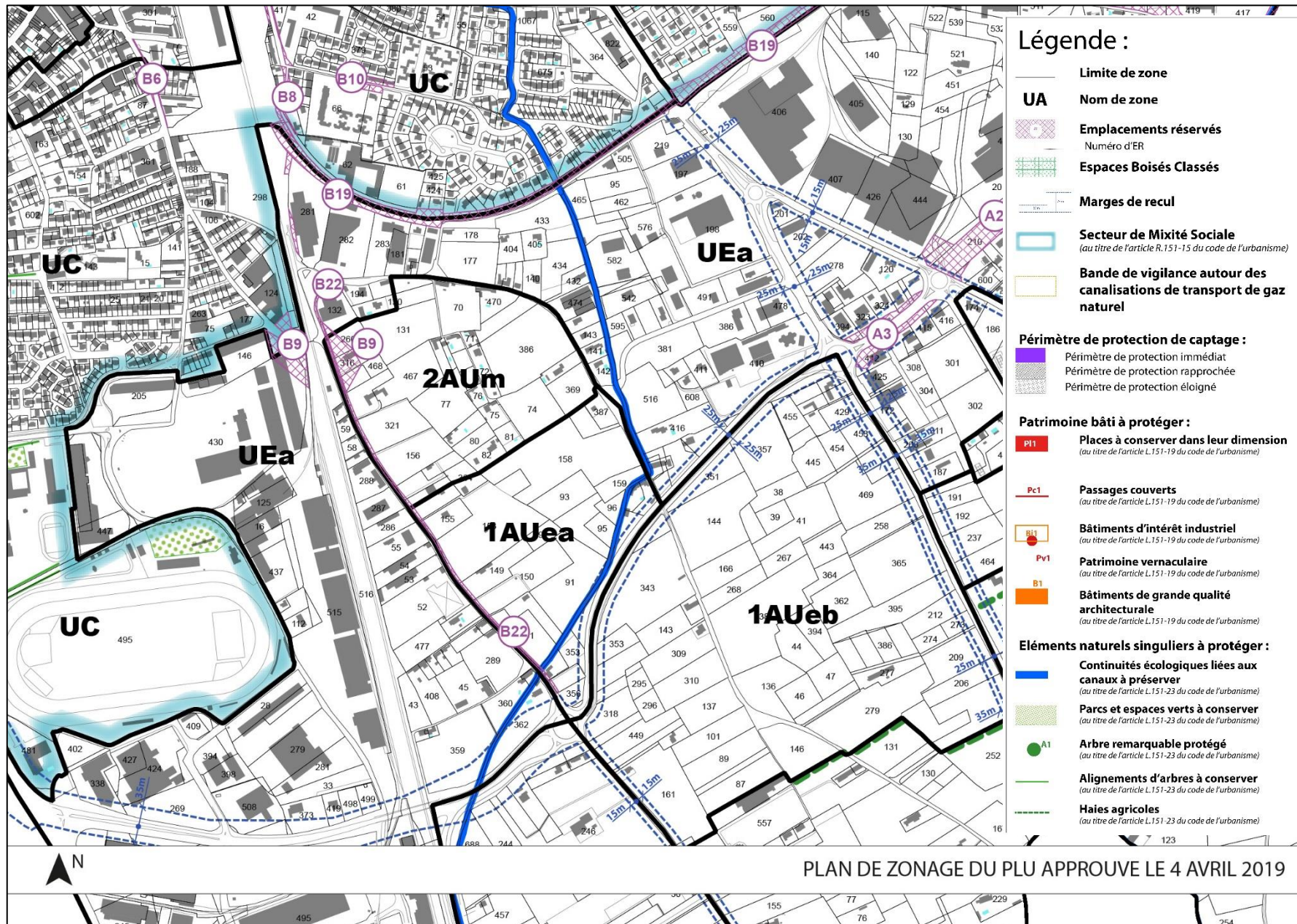
L'article 10 prévoit une hauteur maximale de 16m au faitage (point le plus haut de la toiture, hors superstructures techniques).

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions, il limite notamment le nombre de couleurs à 3 par construction et limite la hauteur des clôtures à 1,80m.

L'article 12 réglemente le stationnement des voitures et des poids-lourds mais ne réglemente pas le stationnement des vélos, ce qui est une obligation.

L'article 13 favorise les revêtements perméables, les espaces verts de pleine terre, qui doivent représenter 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet (opération d'ensemble). Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places, la hauteur est spécifiée : 10 à 20m.

Parmi ces articles, quelques dispositions nécessitent d'être modifiées. C'est l'objet du chapitre 4 du présent document de concertation.



## 2.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) DU PLU EN VIGUEUR

Comme on peut le voir sur le plan précédent, un emplacement réservé B22 est positionné sur le chemin du Mitan, pour permettre son élargissement, au bénéfice de la commune.

Cette requalification du chemin du Mitan est cohérente avec le projet d'aménagement du Camp.

Le secteur n'est pas concerné par d'autres emplacements réservés.

## 2.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLU EN VIGUEUR

L'OAP en vigueur sur le secteur du Camp est illustrée par le schéma présenté en page suivante.

On peut voir que deux « espaces d'activités » sont organisés autour d'un parc orienté sud-ouest / nord-est, desservis depuis le chemin du Mitan par des voies en impasse.

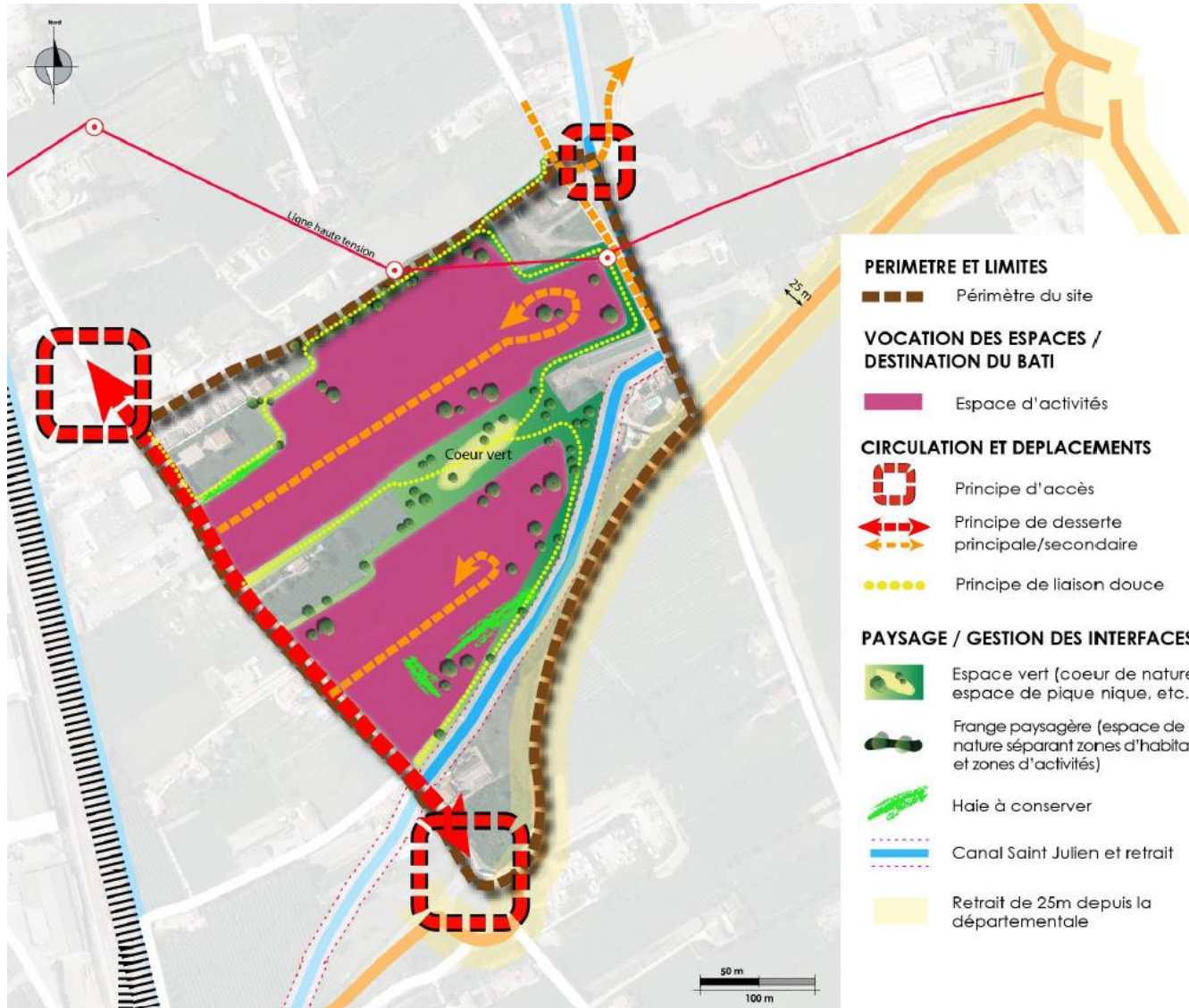
Il est prévu sur cette OAP environ 6,5ha d'espace d'activités.

Comme expliqué au Chapitre 4, suite à de nouvelles études de faisabilité le schéma d'aménagement a évolué.

Le schéma est accompagné d'orientations écrites sur les objectifs de la zone, ces principes d'aménagement, de desserte, de qualité environnementale ou encore d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Le public est invité à consulter, s'il le souhaite, l'OAP complète sur <https://www.cavaillon.fr/pdf/Urbanisme/3.OAP.pdf>.





PRINCIPE D'AMENAGEMENT – OAP DU CAMP – AVANT MODIFICATION



### 3. Justification de la modification n°1

#### 3.1. UN TERRITOIRE A FORT POTENTIEL ECONOMIQUE

Positionné comme une destination économique à haute valeur ajoutée inscrite au Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII), le territoire de Luberon Monts de Vaucluse Agglomération (LMV) porte de forts enjeux stratégiques pour le développement économique du Vaucluse.

En effet, idéalement situé en limite des départements de Vaucluse et des Bouches-du-Rhône, il bénéficie d'infrastructures de transport structurantes lui assurant l'accessibilité indispensable à l'attractivité économique du territoire avec une situation privilégiée sur l'axe Est-Ouest reliant les autoroutes A7, A9 et A51, soit au cœur du triangle Lyon/Aix-Marseille/Toulouse.

Outre leur situation idéale d'un point de vue du maillage viaire, les zones d'activités sud dont fait partie la zone du Camp, s'inscrivent dans une continuité urbanistique liée au développement économique du secteur : zones du Puits des Gavottes et Cabedan à l'Est et les zones d'activités à l'Ouest (zone du MIN, extension du MIN et Bords de Durance).

Par ailleurs, LMV a piloté entre 2015 et 2017 une étude de stratégie de développement économique, qui met à jour des besoins en foncier à vocation économique sur l'agglomération pour permettre l'implantation ou la pérennisation d'activités. L'étude met également en avant la nécessité d'une montée en gamme des zones d'activités, par une meilleure intégration paysagère, des espaces publics de qualité, de l'animation...

#### 3.2. UNE PROGRAMMATION ECONOMIQUE AFFINEE

Le développement économique est une compétence de l'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Comme précédemment mentionné, avec la réalisation de la ZAC des Hauts Banquets au sud de l'avenue Boscodomini (environ 46 ha), destinée à accueillir des entreprises notamment des industries tournées vers l'OIR Naturalité (Opération d'intérêt régional), la vocation de la zone du Camp a été réorientée par LMV, afin de compléter l'offre actuelle. Ainsi, la zone du Camp sera tournée préférentiellement vers le tertiaire (bureau, commerce) ou encore l'artisanat.

La commune et LMV seront attentifs à la complémentarité des activités avec les autres zones économiques et le centre-ville.

Par ailleurs, la superficie du site, ses conditions de desserte et la volonté de LMV et de la Ville de maintenir un vaste espace naturel au cœur de la zone sont plus compatibles avec des activités nécessitant des lots de plus petite dimension et un faible trafic poids-lourds.

Ainsi, à la lecture des différentes pièces du PLU précédemment détaillées, il apparaît que seuls le règlement écrit de la zone 1AUe et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Camp nécessitent d'être ajustés.

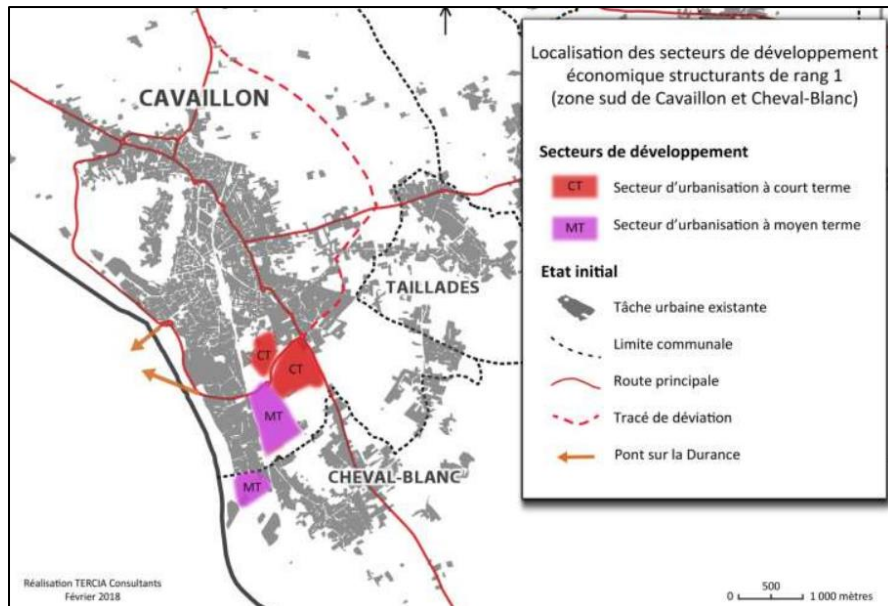
### 3.3. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCoT) DU BASSIN DE VIE CAVAILLON, COUSTELLET, L'ISLE SUR LA SORGUE

Le SCoT du bassin de vie a été approuvé le 20 novembre 2018.

Son document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit, dans sa 3<sup>ème</sup> orientation « Dynamiser l'économie territoriale » de « 3.4. Hiérarchiser, dimensionner et qualifier l'offre foncière dédiée aux activités économiques ».

Il s'agit d'anticiper et d'organiser dans le temps l'offre foncière dédiée aux activités économiques. Pour le cela, le SCoT hiérarchise l'offre de parcs d'activités économiques en deux niveaux : les espaces correspondant aux fonctions économiques structurantes (rang 1 et 2) et les espaces répondant aux besoins de proximité (rang 3 et 4). La polarité économique de Cavaillon est au rang 1, avec une capacité foncière totale de 102,5ha.

Le plan suivant illustre le DOO du SCoT :



L'aménagement de la ZAC des Haut-Banquets a été engagée. Grâce à la présente modification n°1 du PLU, l'aménagement du Camp pourra être à son tour réalisé, conformément aux objectifs du SCoT.

La modification n°1 du PLU est donc compatible avec les orientations du SCoT en vigueur.

Le Comité syndical du SCoT, par délibération du 6 juillet 2023 a engagé la révision du SCoT. Le diagnostic du SCoT sera réalisé courant 2024. Nous ne disposons pas à ce jour de nouveaux documents.

## 4. Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°1 du PLU

### 4.1. LES EVOLUTIONS ENVISAGEES DU REGLEMENT

Le zonage 1AUea n'est pas remis en question, la zone du Camp répond bien aux caractéristiques d'une zone à urbaniser à vocation économique, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour garantir sa qualité urbaine.

Aucune évolution du règlement graphique - ou plan de zonage – n'est nécessaire.

A la lecture des différents articles du règlement de la zone 1AUea, des actualisations et quelques ajustements issus de retour d'expérience sur l'application des règles semblent nécessaires. Ils sont présentés ci-dessous, article par article. En **vert**, les ajouts, en ~~rouge~~ les suppressions de texte.

#### Caractère de la zone

Le PPRi ayant été révisé suite à l'approbation du PLU, la date d'approbation est mise à jour :

« Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance **dont la révision a été approuvée le 3 octobre 2019** ~~approuvé le 03 juin 2016~~ par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique). »

#### ARTICLE 1AUe 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

De même, l'article 1AUe 2 est actualisé, le PPRi ayant été révisé suite à l'approbation du PLU :

~~« 2.1. L'urbanisation de la zone 1AUea et 1AUeb est conditionnée à la révision du PPRi Durance. »~~

- ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les retours d'expérience sur le territoire ont montré que limiter à trois le nombre de couleur en façade d'une construction ne servait pas nécessairement la qualité architecturale du projet. Ainsi, la commune et LMV sont favorable à la suppression de cette mesure.

#### « 11.2. Couleurs

~~Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.~~

~~Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.~~

**Le choix des couleurs doit garantir une intégration harmonieuse de la construction au sein de la zone. »**

#### ARTICLE 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le code de l'urbanisme impose que le stationnement vélo soit réglementé lorsque le stationnement des véhicules motorisés l'est. Extrait du code de l'urbanisme :

Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation. »

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation. »

Ainsi, il est prévu de réglementer le stationnement des vélos en renvoyant à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

#### **« 12.3 Normes de stationnement des vélos :**

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra être conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. »

ARTICLE 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Enfin, là encore par retour d'expérience, il n'est pas opportun d'imposer une hauteur précise pour les arbres à planter. En effet, selon le parti paysager, le contexte local, la palette végétale peut-être variée et les essences choisies de différentes hauteurs. Ainsi, il apparaît souhaitable de supprimer la mention des hauteurs dans l'article 13 :

« 13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

~~Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m. »~~

En synthèse, il s'agit d'ajustements plus que d'évolutions de fond. En effet, les règles définissant le gabarit des constructions et leur implantation ne sont pas modifiées. Ainsi, la morphologie de la zone n'est pas impactée.

#### 4.2. LES EVOLUTIONS ENVISAGEES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CAMP

Comme expliqué en introduction une étude de faisabilité a été menée sous maîtrise d'ouvrage Luberon Monts de Vaucluse Agglomération (LMV), en collaboration avec la commune, pour définir le schéma d'aménagement de la future zone économique. Cette étude à la fois urbaine, architecturale, paysagère et technique, a été alimentée par un diagnostic du milieu naturel et de la biodiversité.

Le parti d'aménagement retenu à l'issue de ces études diffère significativement du schéma de l'OAP en vigueur. Principalement :

- la trame verte et bleue identifiée par les naturalistes est orientée nord-ouest / sud-est ; c'est donc autour de cet axe que s'organise l'espace vert central de

la zone. Ce dernier aura un intérêt à la fois paysager, environnemental et social : espace de détente pour les usagers de la zone du Camp mais aussi des Hauts Banquets, qui pourront s'y rendre via le cheminement réservé aux modes doux qui passe sous l'avenue Boscodomini.

- pour une meilleure desserte du secteur, une meilleure intégration dans le tissu urbain et une meilleure répartition des flux, la zone n'est plus desservie par deux impasses depuis le chemin du Mitan, mais par une voie transversale reliant le chemin du Mitan au chemin de la Voguette. Des accès secondaires sont prévus.

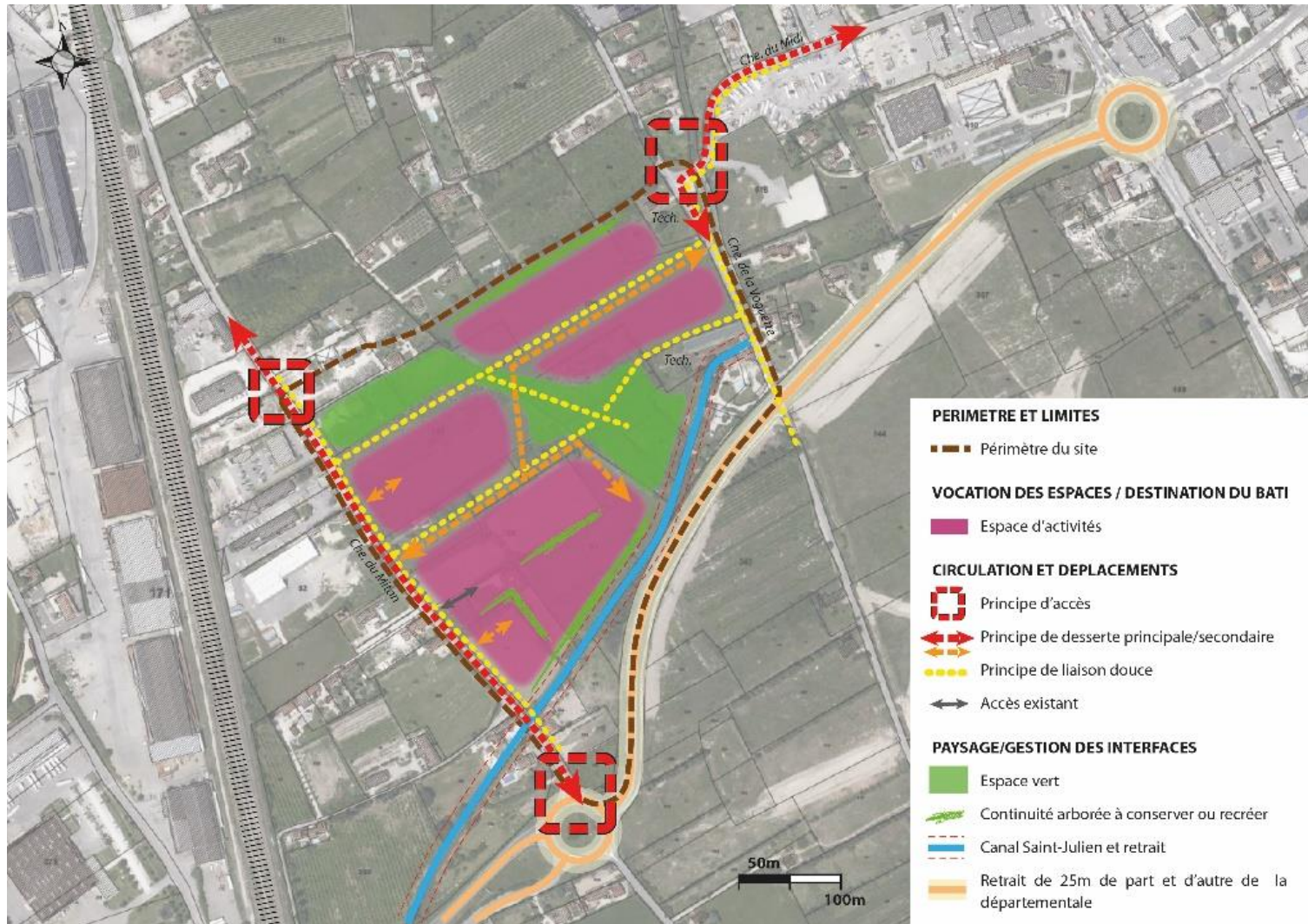
Avec ce nouveau schéma, l'espace d'activités avoisine les 8 ha et présente une optimisation de la constructibilité (pour mémoire dans l'OAP précédente 6,5 ha – d'où la procédure de modification de droit commun).

Le nouveau schéma proposé à la concertation est présenté en page suivante.

Les orientations écrites qui accompagnent ce schéma seront adaptées en cohérence.

L'évolution de l'OAP du Camp est donc le sujet central de cette procédure de modification. La future opération d'aménagement d'ensemble devra s'inscrire dans le respect de ses orientations.





PRINCIPE D'AMENAGEMENT – OAP DU CAMP – MODIFICATION ENVISAGEE

## 5. L'évaluation environnementale de la modification n°1

Le PLU approuvé le 4 avril 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, y compris analyse des incidences du PLU sur Natura 2000. En tant que zone à urbaniser, le secteur du Camp a fait l'objet d'une analyse ciblée.

Le présent projet de modification n°1 ne modifie pas de façon substantielle le PLU, mais vise à actualiser l'OAP du Camp en cohérence avec les études menées sur le secteur depuis 2019, et à ajuster à la marge le règlement de la zone 1AUea. Il n'est donc pas attendu de nouvelles incidences significatives sur l'environnement. Toutefois, un diagnostic des milieux naturels et de la biodiversité a été spécifiquement mené sur le secteur, qui ne figure pas dans l'état initial du PLU ni dans son évaluation environnementale.

Il est donc important de mener à nouveau ce processus d'évaluation environnementale à l'échelle du périmètre de la modification n°1 du PLU, processus enclenché dans le cadre de la concertation.

Ainsi, pour les principaux enjeux environnementaux identifiés, vous trouverez un bref rappel de l'état initial, suivi de l'évaluation des incidences de la modification.

Il est important de porter à la connaissance du public que le futur projet d'aménagement (permis d'aménager) sera soumis étude d'impact, comme le prévoient les articles L122-1 et R122-1 et suivants du code de l'environnement.

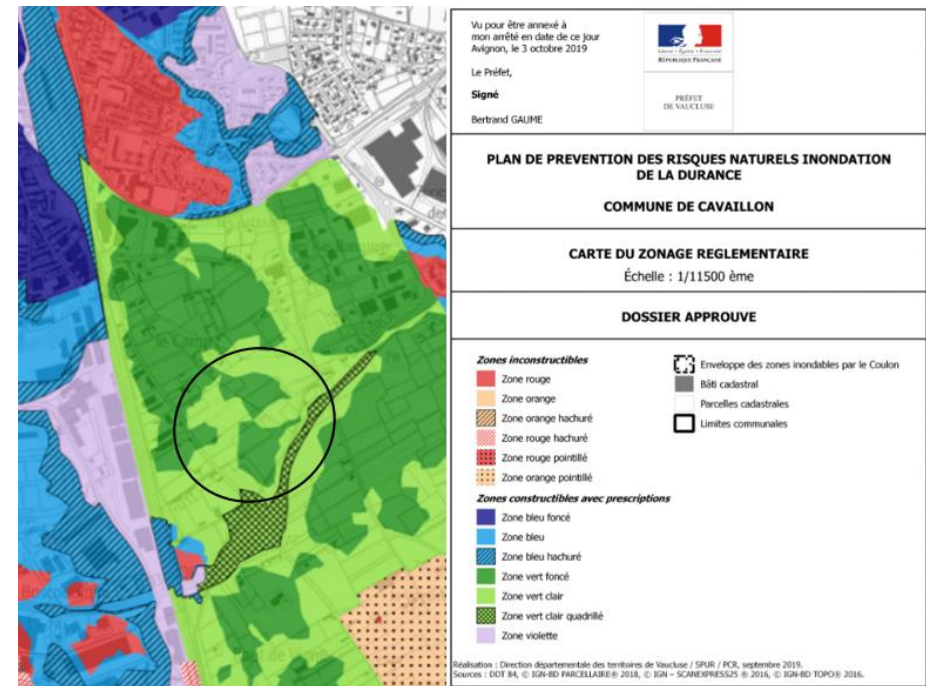
Les incidences du projet sur l'environnement seront donc analysées de façon approfondie lorsque les études de maîtrise d'œuvre viendront en préciser les caractéristiques. Cela permettra d'intégrer au projet les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences résiduelles du projet sur l'environnement adaptées aux niveaux d'enjeux.

### 5.1. LES RISQUES ET NUISANCES

#### > Le risque inondation

Le Plan de Prévention du Risque inondation de la Durance (PPRi) a été approuvé le 3 juin 2016, puis mis en révision suite à la construction d'un endiguement des Iscles de Milan, autorisé par arrêté préfectoral en 2017.

Le secteur se situe aujourd'hui en zone « verte » du PPRi de la Durance dont la révision a été approuvée le 3 octobre 2019, cf. extrait de la carte du zonage réglementaire :



Le règlement du PPRi distingue en zone verte :

- la zone Vert Foncé (VF) : secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort, situés dans les zones urbanisées ou les zones présentant un enjeu de

développement économique majeur et protégés par le système d'endiguement des Iscles de Milan. Le principe est d'y autoriser sous certaines prescriptions l'implantation de nouvelles constructions liées à un usage d'activité, y compris les établissements recevant du public (sauf les ERP accueillant des personnes vulnérables), la création d'hébergement est proscrite. Parmi les prescriptions applicables aux constructions à usage d'activité, l'on retrouve la surélévation du premier plancher par rapport à la côte de référence (plus hautes eaux).

- la zone Vert Clair (VC) : secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré. Y sont appliqués les mêmes principes de prévention qu'en zone vert foncé, mais en autorisant les ERP vulnérables de 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> catégories sans hébergement.

L'activité économique est donc autorisée par le PPRi.

On note que la révision du PPRi est postérieure à l'approbation du PLU, toutefois, la révision induisant une diminution de l'aléa avait été anticipée.

La réglementation du PPRi Durance s'impose à la réglementation du PLU et à tout projet d'aménagement et de construction. Ainsi, la modification n°1 du PLU est neutre pour le risque inondation.

#### > Les nuisances sonores

Le secteur du Camp est localisé à proximité de voies bruyantes :

- infrastructure routière : l'Avenue de Boscodomini est classée voir bruyante de catégorie 3, ce qui signifie qu'il est nécessaire de protéger les bâtiments accueillant un public sensible, d'habitation, ou de bureau situés dans une bande de 100 m à partir de l'axe de la voirie ; cela concerne le sud du secteur.
- infrastructure ferroviaire : la voie ferrée (Avignon/Miramas) est classée en catégorie 2, ce qui signifie qu'il est nécessaire de protéger ces bâtiments dans une bande de 250 m à partir de l'axe de la voie ferrée ; cela concerne l'ouest du secteur.

Les mesures d'isolation acoustique renforcées concernent le projet, et non la procédure de modification du PLU. L'étude d'impact du projet disposera d'un volet acoustique.

Concernant les incidences de la modification n°1 du PLU sur l'ambiance sonore, on peut estimer que la modification du système de desserte viaire dans l'OAP, avec le passage de voies en impasses depuis le chemin du Mitan à une voie traversante permettant un double accès depuis le chemin du Mitan et depuis le chemin de la Voguette, va répartir le trafic et donc les émissions sonores liées. Cette incidence paraît toutefois peu significative à l'échelle du PLU.

Ainsi, la modification n°1 du PLU présente une incidence peu significative sur l'ambiance sonore.

## 5.2. LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Dans le cadre des études préalables ayant permis d'aboutir au projet d'OAP précédemment présenté dans le dossier de concertation, un diagnostic du milieu naturel et de la biodiversité a été réalisé par le bureau d'étude spécialisé Naturalia Environnement. Des relevés de terrain ont été réalisés sur l'ensemble des saisons, entre octobre 2017 et avril 2019, sur le site élargi du Camp sud et nord (hors OAP).

Le résultat de ces études permet d'enrichir l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale de la modification du PLU.

L'état initial (diagnostic) est synthétisé ici :

- Les canaux d'irrigation présents sur la zone sont qualifiés de zone humide ;
- Aucune espèce floristique à enjeu n'a été repérée sur le secteur, probablement en raison de la grande dégradation des habitats ainsi que leur faible naturalité ;
- Concernant la faune, voici les espèces recensées sur le site présentant un enjeu régional de conservation :

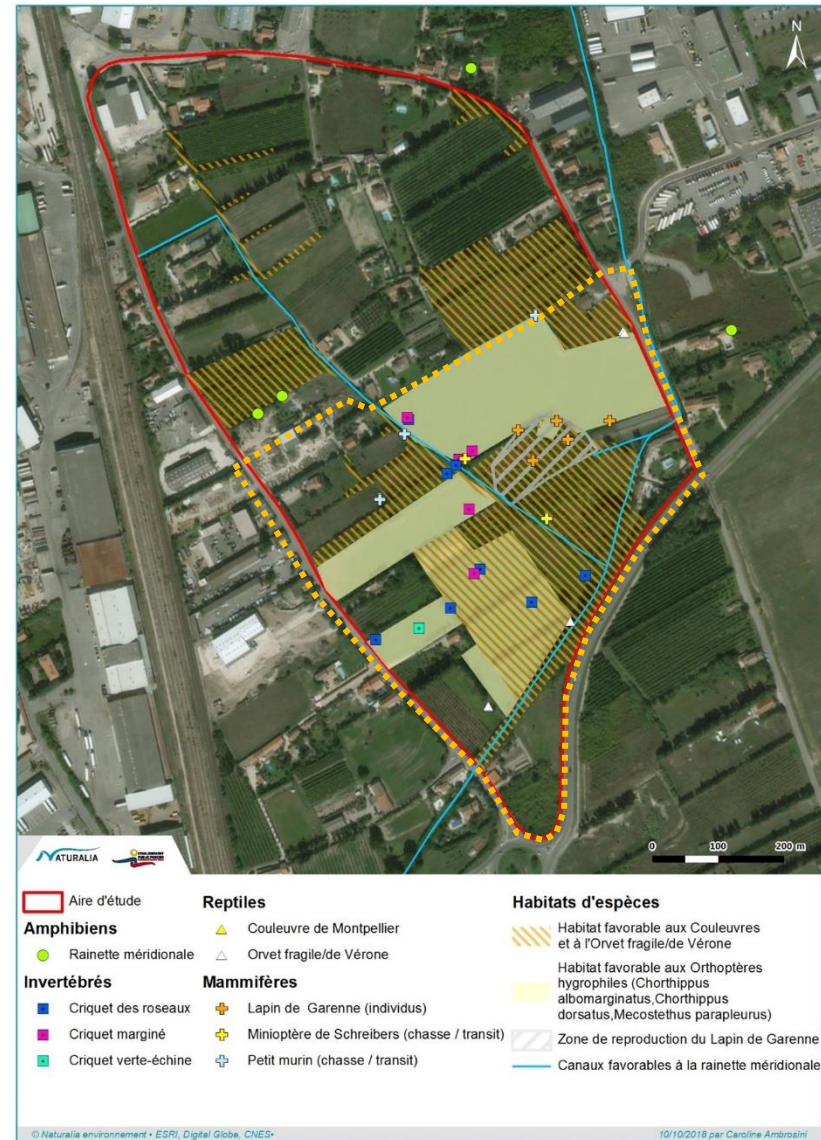


- o insectes : trois espèces de criquet contactés (Criquet marginé, des roseaux, des vert-échine),
- o amphibiens : Rainette méridionale contactée et présence du Crapaud calamite probable,
- o reptiles : Orvet et la Couleuvre de Montpellier contactés et présence de la Couleuvre à échelon probable,
- o avifaune (oiseaux) : Petit-duc scops, Tourterelle des bois, Moineau friquet, Milan noir (en vol de chasse), Chevêche d'Athéna,
- o chiroptères (chauves-souris) : malgré une activité nocturne assez faible et l'absence d'individu contactés dans les gîtes potentiels sont retenus le Minioptère de Schreibers, le Petit murin, le Molosse de Cestoni, la Noctule de Leisler,
- o autre mammifère : Lapin de Garenne.

En synthèse, le niveau d'enjeu local est jugé :

- faible pour les amphibiens,
- faible à modéré pour les reptiles, les oiseaux, les mammifères hors chiroptères,
- et jusqu'à assez fort pour certains insectes et chiroptères.

Les enjeux identifiés sur le site sont cartographiés ci-après (avec le périmètre de l'OAP représenté en pointillés orange).



Cartographie des enjeux faunistiques (hors avifaune)





Cartographie des enjeux avifaunistiques (oiseaux)

Suite à ces inventaires, le niveau d'incidence brut du projet sur les milieux naturels et la biodiversité a été évalué. Il varie de faible à modéré selon les milieux et espèces.

Afin d'atténuer ces incidences, le bureau d'études a proposé des mesures d'évitement et de réduction à mettre en œuvre dans le cadre de la modification n°1 puis du futur projet.

La mesure d'évitement applicable à la modification n°1, qui a donc été traduite dans le projet d'OAP présenté plus haut, est le maintien d'un espace vert et de haies qui serviront d'habitat de chasse et de transit pour les chiroptères, et de zones de quiétude / de nidification pour la faune commune anthropophile.

Concernant la phase projet, des mesures de réduction sont proposées : respect du calendrier écologique pour le démarrage des travaux, diminution préalable de l'attractivité de la zone (pour éloigner les espèces), mise en place d'aménagements paysagers, gestion de l'éclairage, etc. Ces mesures seront précisées dans l'étude d'impact du projet, néanmoins, il est proposé de les inscrire dès à présent dans les objectifs environnementaux de l'OAP.

Avec la traduction de ces mesures d'évitement et de réduction dans l'OAP, le niveau d'incidence résiduel est évalué globalement faible à négligeable sur les milieux et espèces à enjeu local de conservation.

### 5.3. LES ESPACES AGRICOLES

Le secteur est identifié comme zone à urbaniser à vocation économique dans le PLU en vigueur. La modification ne fait que conforter cette vocation.

Il convient de rappeler que l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2019 constatait une incidence positive du PLU sur la zone agricole par rapport au POS. Le Camp était d'ailleurs déjà identifié comme zone à urbaniser dans le POS.

Ainsi, la modification n°1 du PLU est neutre pour les espaces agricoles du PLU.

Pour aller plus loin, il est porté à la connaissance du public qu'une étude d'impact agricole a été réalisée sur l'ensemble des futures zones économiques sud (Hauts Banquets, Camp et Bout-des-Vignes) qui au-delà du zonage réglementaire du PLU, présentaient toujours un potentiel agricole. Cette étude - rattaché aux projets d'aménagement et non au PLU - a permis de déterminer des mesures compensatoires pour la perte de terres à potentiel agricole, conformément à la loi n°2014-170 du 13 octobre 2014. Ces mesures compensatoires ont fait l'objet d'un avis du Préfet de Vaucluse en date du 8 avril 2019. Le montant de la compensation financière est évalué à 400 000€ pour la seule zone du Camp, qui devront financer des actions de consolidation de la filière.

### 5.4. LE PATRIMOINE

#### > Le patrimoine bâti

Le secteur du Camp est situé en dehors des périmètres de protection des monuments historiques.

#### > Le patrimoine archéologique

Il se situe toutefois en zone de présomption de prescription archéologique, identifiée par arrêté préfectoral du 29 septembre 2008. La DRAC (Direction régionale des affaires culturelles) devra donc être sollicitée préalablement à la mise en œuvre du projet

d'aménagement, afin de savoir si un diagnostic archéologique doit être réalisé sur le secteur. Cela concerne bien le projet, et non la procédure de modification du PLU.

Ainsi, la modification n°1 du PLU est neutre pour le patrimoine bâti et archéologique de la commune.

### 5.5. LES RESSOURCES

#### > La ressource en eau potable

La zone du Camp sera alimentée par le réseau AEP (alimentation en eau potable) situé sous le chemin du Mitan, qui a récemment fait l'objet d'un recalibrage.

#### > La collecte des eaux usées

Le projet sera raccordé au réseau de collecte des eaux usées.

Une station d'épuration des eaux usées (STEP) a été créée au sud de la zone du Bout des Vignes, afin de recevoir les effluents de la ZAC des Hauts-Banquets.

Soit sa capacité résiduelle après mise en service de l'ensemble de la ZAC permettra de recevoir les effluents de la zone du Camp, soit une extension de la station sera réalisée pour traiter les eaux usées de la future zone du Camp (possibilité d'extension prévue lors de la conception de la STEP).

#### > L'énergie

La future OAP du Camp encourage le recours aux énergies renouvelables et une performance énergétique accrue des constructions.

Une étude de potentiel en énergie renouvelable sera réalisée dans le cadre de l'étude d'impact du futur projet d'aménagement, pour déterminer les sources à mobiliser.

Ainsi, la procédure de modification n°1 du PLU n'accroît pas les incidences de la zone du Camp sur la ressource par rapport au PLU approuvé en 2019.

*Merci pour votre lecture et votre participation,*