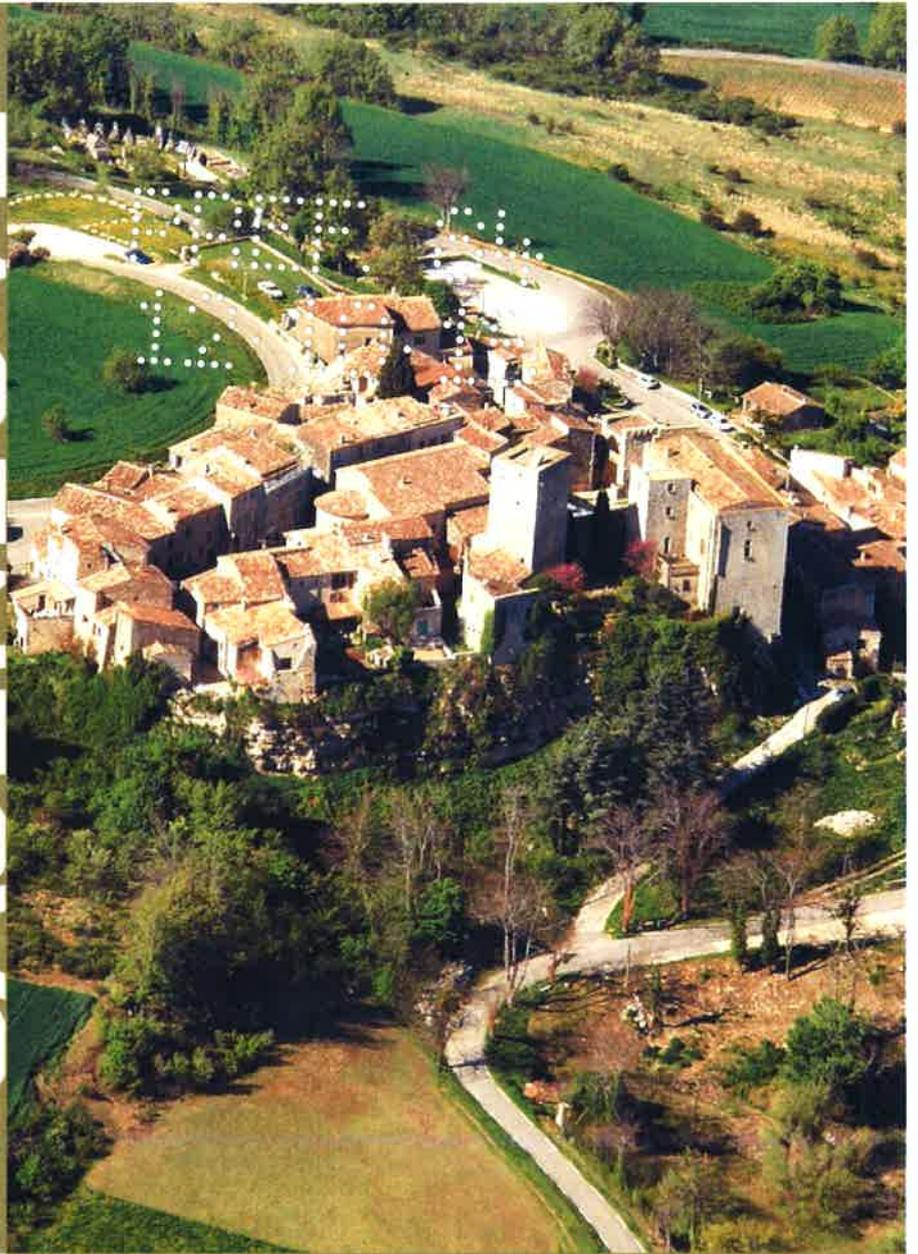


CASENEUVE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 1

Plan Local d'Urbanisme *Modification*

Notice de présentation

| | |
|---------------------------|--|
| Conçu par | COMMUNE |
| Dressé par | Habitat et Développement de Vaucluse |
| B. WIBAUX | Ingénieur aménagement rural Direction animation |
| JB. PORHEL A. BARBIEUX | Chargé de mission urbanisme Chargé d'opérations urbanisme |



16/09/2015

SOMMAIRE



| | |
|---|-----------|
| PREAMBULE | 2 |
| LOCALISATION ET CONTEXTE | 3 |
| <u>Point n°1 : Réorganiser les principes d'aménagements des secteurs du PLU ouverts à l'urbanisation (secteurs Pierre Feu, Feissones et le Plantades, en entrée de village Sud Est), en lien avec le site</u> | <u>6</u> |
| <u>Point n°2 : Supprimer la possibilité de changement de destination des bâtiments existants au sein du secteur UBp</u> | <u>18</u> |
| <u>Point n°3 : Revoir les règles de constructibilités applicables à la zone UC suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR</u> | <u>21</u> |
| INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT | 26 |
| RESUME NON TECHNIQUE | 31 |

PREAMBULE

La présente modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerne les points suivants :

Point 1 : Réorganiser les principes d'aménagements des secteurs du PLU ouverts à l'urbanisation (secteurs Pierre Feu, Feissones et le Plantades, en entrée de village Sud Est), en lien avec le site.

Point 2 : Supprimer la possibilité de changement de destination des bâtiments existants au sein du secteur UBp.

Point 3 : Revoir les règles de constructibilités applicables à la zone UC suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme est établie conformément aux dispositions de l'article L.123-13 et suivants du Code de l'urbanisme

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

- a) Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- b) Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- c) 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.

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

- a) Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- b) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- c) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification du PLU est soumise à enquête publique.

LOCALISATION ET CONTEXTE

1. Localisation

La commune de Caseneuve s'inscrit dans le bassin du Calavon, entre Monts de Vaucluse et Grand Luberon. Elle s'étend des berges du Calavon aux lignes de crêtes du Colorado provençal, en s'étageant de 251 m à 596 m.



2. Contexte supracommunal

La commune comptait en 2012, 502 habitants pour un territoire d'environ 1811 hectares. Située à l'Est du Vaucluse, Caseneuve fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Apt – Luberon, et s'inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Luberon, ainsi que celui du SCOT du Pays d'Apt. La commune est aussi concernée par la loi montagne et doit prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Par ailleurs, en matière de gestion des eaux, la commune appartient au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée, et doit prendre en compte le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Calavon-Coulon et son contrat de rivière.

3. Contexte environnemental

La commune de Caseneuve est concernée par plusieurs mesures de protection de l'environnement en raison de son patrimoine naturel riche et varié. Les mesures de protection sur la commune sont les suivantes :

- Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

ZNIEFF terrestre de type 1 :

- Ogres de Villars/Rustrel et Gignac

ZNIEFF terrestres de type 2 :

- Plateau de Caseneuve
- Le Calavon

ZNIEFF géologique :

- Dalles de Viens et de Pradenque
- Gisement de Grand Plan

- Zones Natura 2000

Directive Habitats :

Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Ogres de Roussillon et de Gignac – Marnes de Perréal

Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Le Calavon et l'Encreme.

- Réserve naturelle géologique du Luberon

Protection des Gisements fossilifères et paléontologiques.

- Réserve de biosphère du Luberon

La commune de Caseneuve est concernée par :

- La zone centrale, zone de protection des écosystèmes et des paysages. Elle fait l'objet d'une surveillance continue.
- La zone tampon qui entoure théoriquement la zone centrale et contribue à sa protection.
- La zone de transition ou de coopération, lieu d'implantation des populations et de leurs activités économiques, sociales et culturelles et où s'entrecroisent les principaux enjeux.

4. Les risques naturels

La commune est concernée par plusieurs risques naturels, à savoir :

- Le risque inondation : Caseneuve est située dans le bassin versant du Calavon. De plus, plusieurs ravins non pérennes, affluents du Calavon, descendent de la commune et peuvent devenir dangereux en cas de crue (Rablassin, Marinier, etc.). Cependant, les zones urbanisées de la commune ne sont pas concernées.
- Le risque feu de forêt : les grands ensembles boisés du territoire sont impactés par le risque. Le village ainsi que les hameaux des Jonquets, Colombier, Patiaire, Blaces et le Boisset ne sont pas concernés.
- Le risque sismique : la commune est classée en zone d'aléa moyen.
- Le risque d'aléa gonflement des argiles : la plaine alluviale du Calavon est classé en aléa faible, alors que le reste du territoire est en aléa moyen.
- Le risque de mouvement de terrain et notamment de glissement de terrain sur une large bande qui traverse le territoire du Nord au Sud. Ces phénomènes affectent principalement des sols de composition argileuse. Certains secteurs proches du village (partie Nord et Ouest) peuvent être concernés.



Point n°1 : Réorganiser les principes d'aménagements des secteurs du PLU ouverts à l'urbanisation (secteurs Pierre Feu, Feissones et le Plantades, en entrée de village Sud Est), en lien avec le site.

1. Rappel historique

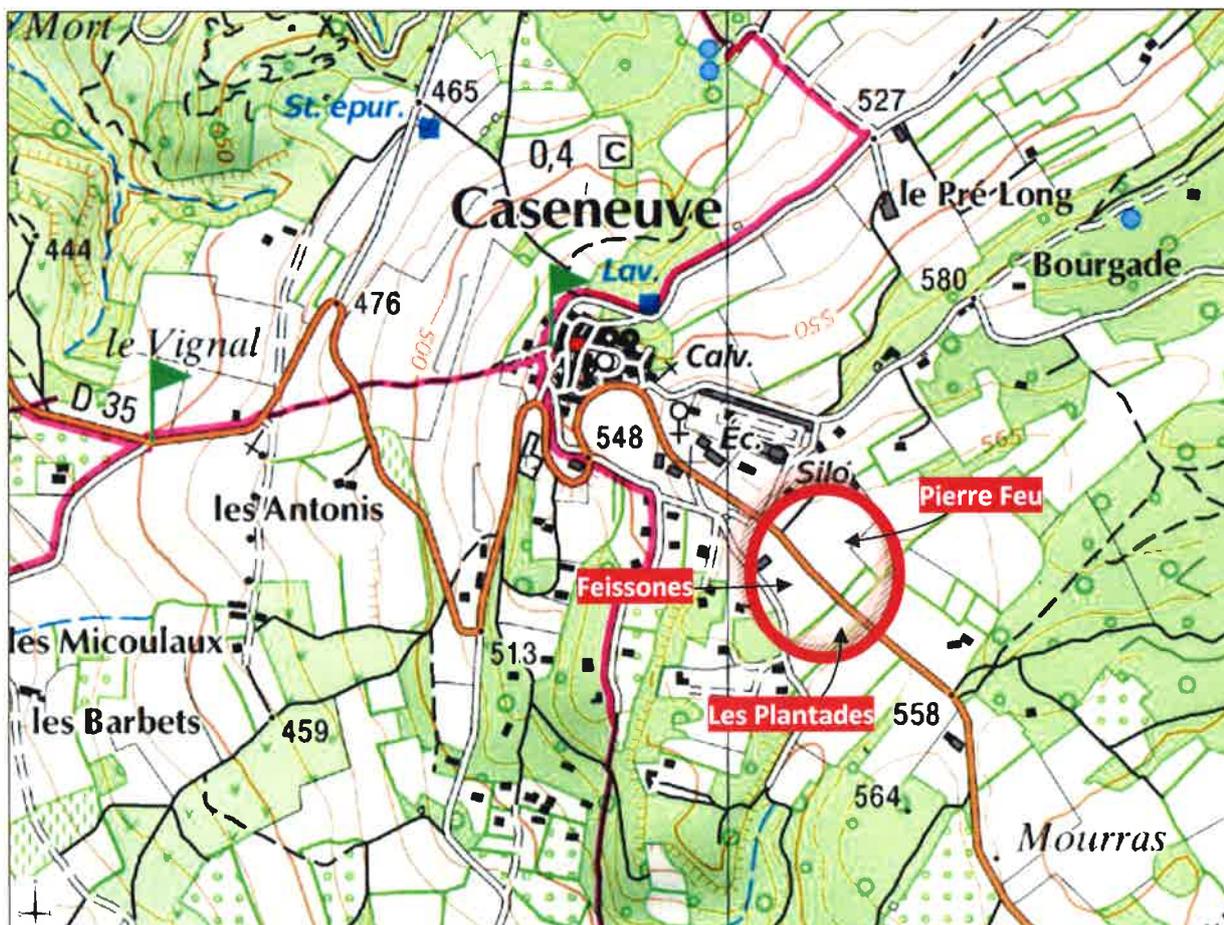
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Caseneuve est un document d'urbanisme, qui, à l'échelle du territoire, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal. Le PLU a été approuvé en juillet 2011.

Le PLU prévoit 4 zones à urbaniser. Il s'agit :

- du secteur AU1a, « les Granges » pour lequel la commune a choisi d'imposer dans ce secteur la réalisation de logements locatifs sociaux.
- du secteur AU1b « Pierre Feu » dédié à l'extension du village sous forme d'opération d'ensemble.
- du secteur AU1c « Feissons » dédié à la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif à destination des personnes âgées.
- du secteur AU1d « les Plantades » dédié à l'extension du village sous forme d'opération d'ensemble.

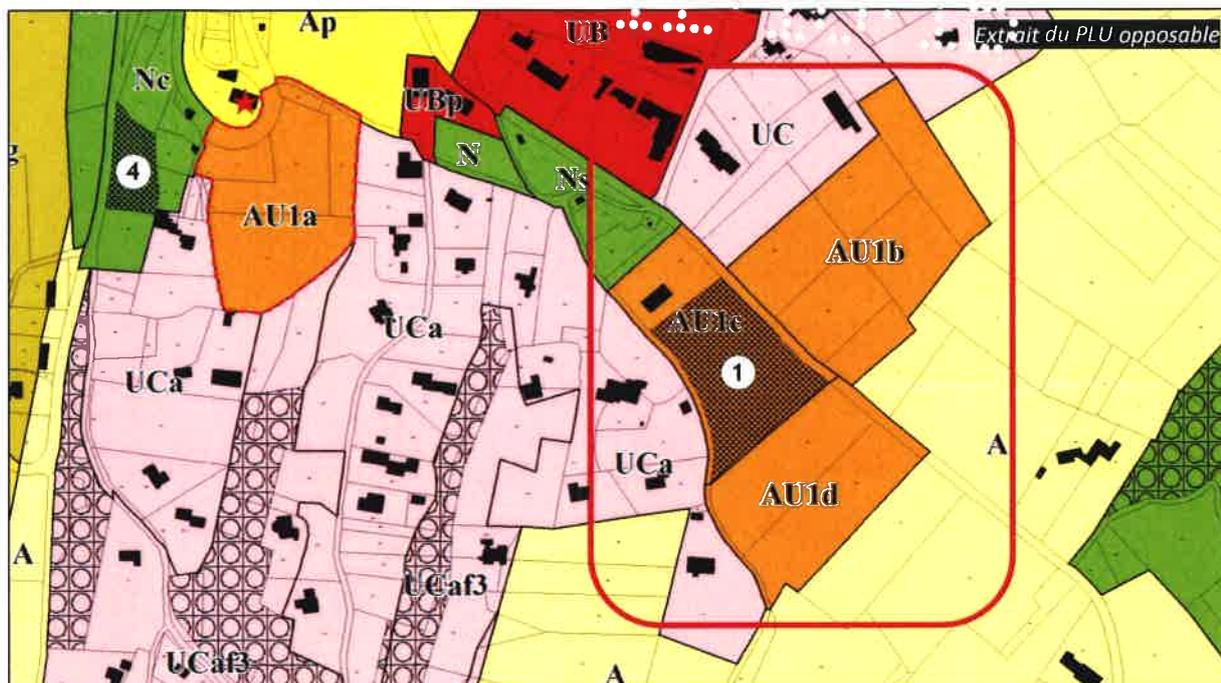
C'est au sein de ces enveloppes constructibles que les principaux projets d'aménagement sont définis, et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées.

Ces secteurs présentent un caractère naturel dominant d'où son intégration en zone AU1. Les orientations d'aménagement et de programmation élaborées permettent d'assurer une urbanisation cohérente et d'organiser l'aménagement de la zone. Ainsi, elles précisent les conditions d'aménagement et d'équipement définies comme stratégiques par la commune.



2. Objectif de la modification

Les élus souhaitent organiser de manière cohérente et dans le respect du site, le secteur en entrée de village, aujourd'hui constitué des zones AU1b, AU1c, et AU1d. Il s'agit d'un secteur où se concentre l'avenir de la commune en matière de développement de l'urbanisation.



Cependant, le périmètre global de ce secteur à enjeux doit être revu afin de prendre en compte les caractéristiques réelles du site :

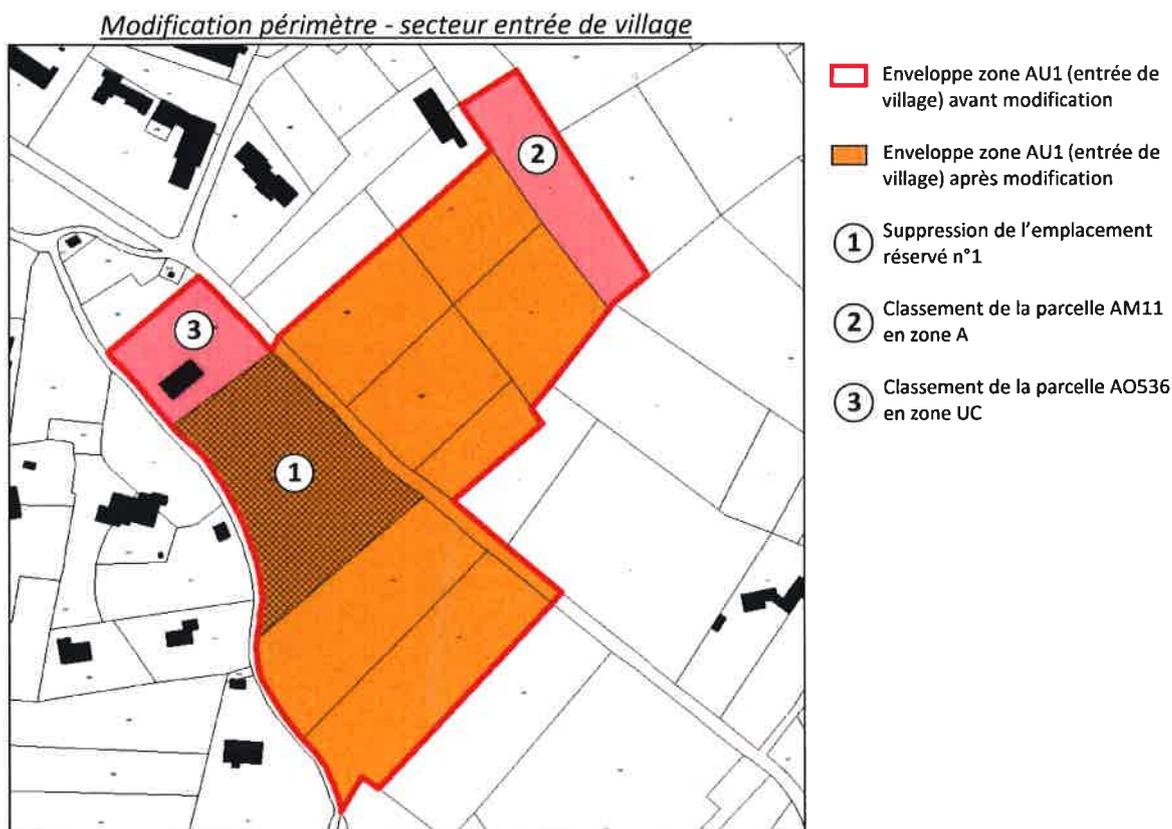
- L'emplacement réservé n°1 n'a plus lieu d'exister. Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité, en lien avec le Conseil Général, favoriser l'aménagement d'un lieu de vie à destination des personnes âgées. L'objectif étant de permettre aux personnes âgées de pouvoir résider sur la commune, et de leur offrir un habitat adapté à leurs besoins.

Aujourd'hui le projet, porté par le Conseil Général, n'est plus d'actualité.

Par ailleurs, l'emplacement réservé se situe en zone AU1 (secteur à urbaniser). La suppression de cet emplacement réservé ne changera en rien l'esprit initial, à savoir la réalisation de logements adaptés aux besoins de la population, et notamment aux personnes âgées. En effet, le projet d'urbanisation de ce secteur permettra de développer un habitat diversifié et donc adapté en partie aux besoins des personnes âgées.

- Intégrer en zone UC la parcelle cadastrée AO 536 initialement classée en zone AU1c. La parcelle AO 536 a été classée en zone AU1c lors de l'élaboration du PLU. Il s'agit d'une parcelle occupée par un hangar, et raccordée au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif. Ainsi, de part sa configuration (secteur déjà bâti), la parcelle s'oppose à l'esprit initial de la zone AU1, à savoir le développement d'une urbanisation organisée et cohérente sur des espaces non bâtis.
- Intégrer en zone A la parcelle cadastrée AM 11 initialement classée en zone AU1b. Le secteur AU1b « Pierrefeu » se situe en limite de la zone agricole (zone A du PLU à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles).

La localisation de la parcelle AM 11 ne permet pas le bon développement du secteur en matière de déplacement. En effet, celle-ci est éloignée de la RD35. De plus, d'un point de vue paysager, la construction au Nord marque un front bâti avec les parcelles AM 12 et AM 384 qu'il convient de préserver, et de ne pas franchir.



La prise en compte de ces éléments redessine les limites du secteur. Ainsi, avec la suppression de l'emplacement réservé n°1, le classement des parcelles AM11 en zone A, le classement de la parcelle AO536 en zone UC, et dans l'objectif de développer le secteur de manière organisée ; les secteurs AU1b, AU1c et AU1d ont été regroupés en un seul secteur AU1b, où l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur une unité foncière ou sur l'ensemble de la zone en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation et sans compromettre l'aménagement global envisagé.

De plus, au sein des orientations d'aménagement du PLU, des principes d'implantation des constructions, de voiries, d'aménagement paysager, etc., ont été affinés. Et pour cause, les orientations d'aménagement des zones AU1 constituent aujourd'hui un élément de blocage dans le développement des zones.

En effet, les principes d'aménagements ont été définis sans prendre en compte les caractéristiques réelles du secteur :

- Le développement du bâti proposé dans l'orientation d'aménagement est incompatible avec la topographie du site.
- La trame végétale n'est pas complètement préservée, se qui déstructure le site, notamment au niveau des Plantades (talus boisés).
- Le traitement de la voie n'est pas adapté au caractère du site.

C'est pourquoi, compte tenu de la sensibilité paysagère du site, les élus ont souhaités revoir les orientations d'aménagement pour ces deux secteurs (Plantades et Pierre Feu), et intégrer de nouveaux principes d'aménagement sur le secteur des Feissones (emplacement réservé qui disparaît laissant ainsi la possibilité d'opérations que les élus souhaitent encadrer).

Par ailleurs, les références de type « hameau », ainsi que les autres références aux orientations d'aménagement du PLU opposable au sein du règlement, ont été supprimées. En effet, ce type d'urbanisation s'avère difficilement réalisable au sein de ce secteur compte tenu de la configuration du site.

Ainsi, les principes d'aménagement doivent s'appuyer sur le parcellaire, la topographie, et la trame végétale du site. C'est pourquoi, deux secteurs distincts ont été redéfinis :

- **le secteur Plantades/Feissones**, qui s'appuie sur un maillage entre la route départementale à l'Est et le Chemin rural à l'Ouest. Cette organisation du système viaire permet de conforter le principe de terrasses naturelles en lien avec la topographie du site.

L'implantation des constructions a été définie de sorte que la vue soit privilégiée au Sud, avec des décrochés de façades et de toitures, et un sens de faitage qui suit l'orientation des voies.

D'un point de vue paysager, les linéaires boisés sont conservés, alors qu'un talus boisé devra être créé au centre des Feissones, ainsi qu'un espace de respiration au Sud. Ces éléments viennent conforter et structurer la trame végétal du site.

- **le secteur Pierre Feu** présente une topographie différente, moins prononcée. L'objectif est d'organiser le secteur autour d'une voirie à sens unique favorisant le système de bouclage. Le principe de privilégier les vues au Sud est conservé pour la partie centrale, alors que l'implantation des constructions est laissée libre sur les franges Est et Sud du secteur.

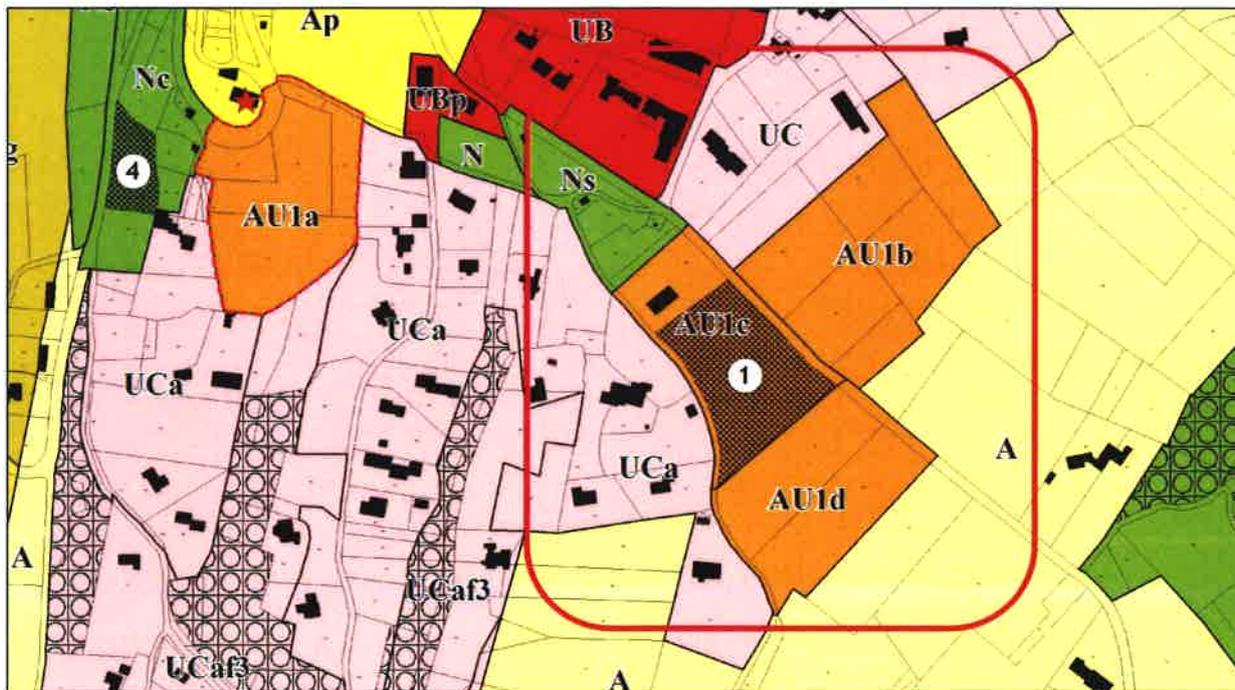
Les linaires boisées, caractéristiques du secteur, sont conservées, et un traitement paysager (masque végétal) au Nord et au Sud doit être prévu. Il s'agit de limiter au maximum l'impact des futures constructions sur le paysage.

3. Les implications de la modification

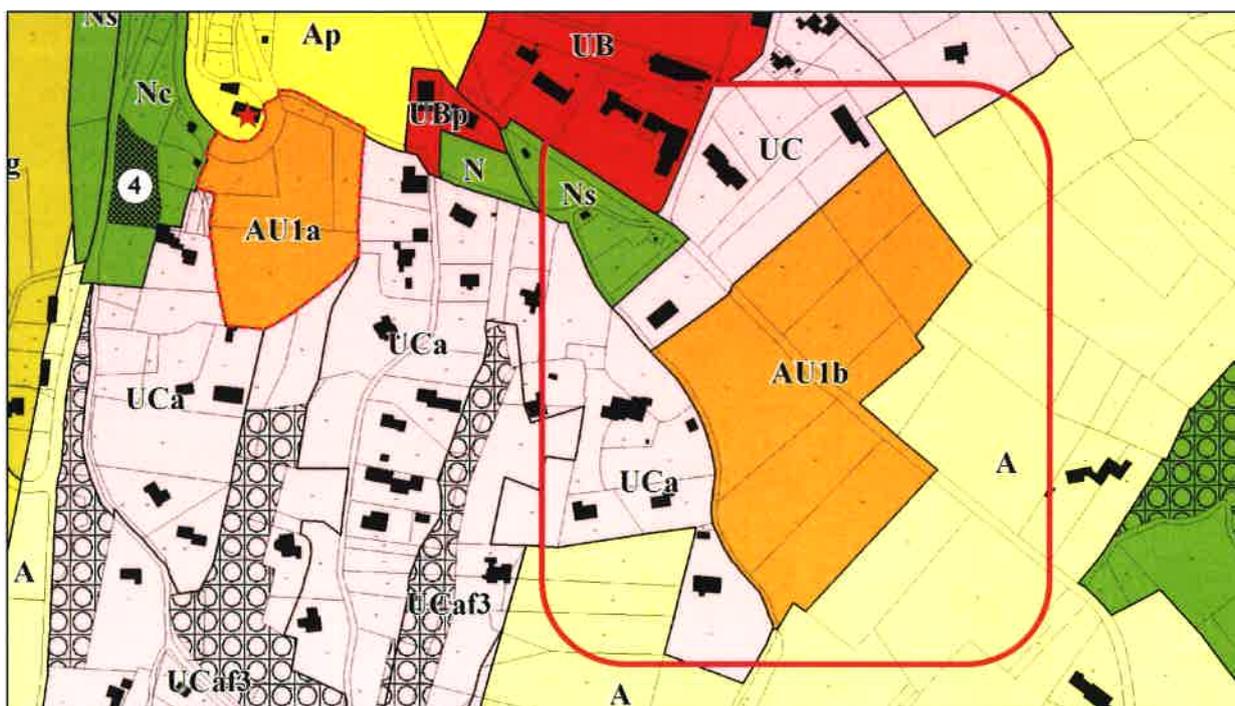
Le présent point de la modification concerne la réorganisation du secteur en entrée de village (principes d'aménagement adaptés au site), mais aussi la redéfinition d'un nouveau périmètre (suppression de l'emplacement réservé n°1, classement de la parcelle AO536 en zone UC, classement de la parcelle AM11 en zone A, et une fusion des trois zones AU1b, AU1c et AU1d en une zone AU1b).

3.1 Au niveau du zonage :

→ Extrait de zonage AVANT modification



→ Extrait de zonage APRES modification



3.2 Au niveau des emplacements réservés:

- Avant modification :

| N° | Objet | Bénéficiaire |
|----|--|------------------------|
| 1 | Maison des aînés | Conseil Général |
| 2 | Préservation de la source au hameau des Patiare et aménagement de voirie et équipement | Commune |
| 3 | Aménagement de voirie, mise en sécurité de la traversée du village | Commune |
| 4 | Extension du cimetière au village | Commune |
| 5 | Rectification d'un carrefour, l'élargissement de la voirie pour la mise en sécurité des accès. | Commune |

- Après modification :

| N° | Objet | Bénéficiaire |
|----|--|--------------|
| 2 | Préservation de la source au hameau des Patiare et aménagement de voirie et équipement | Commune |
| 3 | Aménagement de voirie, mise en sécurité de la traversée du village | Commune |
| 4 | Extension du cimetière au village | Commune |
| 5 | Rectification d'un carrefour, l'élargissement de la voirie pour la mise en sécurité des accès. | Commune |

3.3 Au niveau du règlement

Au niveau du règlement, les passages en bleu barrés sont à supprimer du règlement de la zone, et les passages en bleu simples sont à ajouter. Par ailleurs seuls les articles concernés par des évolutions sont affichés ci dessous.

A noter qu'avec la suppression des secteurs AU1c et AU1d, les références à ces deux secteurs n'ont plus lieu d'exister et sont donc automatiquement supprimées.

Enfin l'article 11 a été simplifié afin de rendre moins difficile la « gestion » de l'article et son application aux constructions nouvelles. Cependant, les principales prescriptions permettant de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ont été conservées.

ZONE AU1

Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs à dominante naturelle ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs caractéristiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ces secteurs sont destinés à recevoir de nouveau quartier d'habitat ~~de type hameau~~, organisé sous la forme ~~d'une opération d'ensemble~~ d'opérations d'ensemble respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement. La zone comprend :

- Le secteur AU1a aux Granges, il s'agit d'un potentiel résiduel au pied du village. Il s'agit d'un secteur à mixité sociale où les logements seront soit destinés au marché locatif social, soit destinés à une population de primo accédants.
 - Le secteur AU1b, Pierrefeu, à l'entrée Est du Village, à quelques mètres du nouveau centre, destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat.
 - Le secteur AU1c, lieu dit Feissones, destiné à accueillir un équipement d'intérêt collectif de type « Maison des Aînés ».
 - Le secteur AU1d lieu dit les Plantades, destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat.
- Le secteur AU1b, Pierrefeu, Feissones et les Plantades à l'entrée Est du village, à quelques mètres du nouveau centre, destinés à accueillir de nouveaux quartier d'habitat.

En application de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les reculs, les limites d'implantation du bâti et les emprises figurés dans l'orientation d'aménagement devront être respectés.~~

~~Pour les secteurs **AU1b**, AU1c et AU1d, les constructions devront s'implanter à au moins 20 mètres 10 mètres de l'axe de la RD35, route de Saint Martin de Castillon.~~

~~Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.~~

~~Cette distance sera portée à au moins 10 mètres de l'axe de la RD35.~~

~~Ces reculs ne s'appliquent pas aux voies internes à l'opération d'aménagement.~~

~~La règle d'implantation du bâti devra également être respectée lorsque celle-ci figure dans l'orientation d'aménagement.~~

~~Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.~~

~~Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.~~

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.~~

~~Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement~~

~~Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.~~

~~Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.~~

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

ARTICLE AU1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

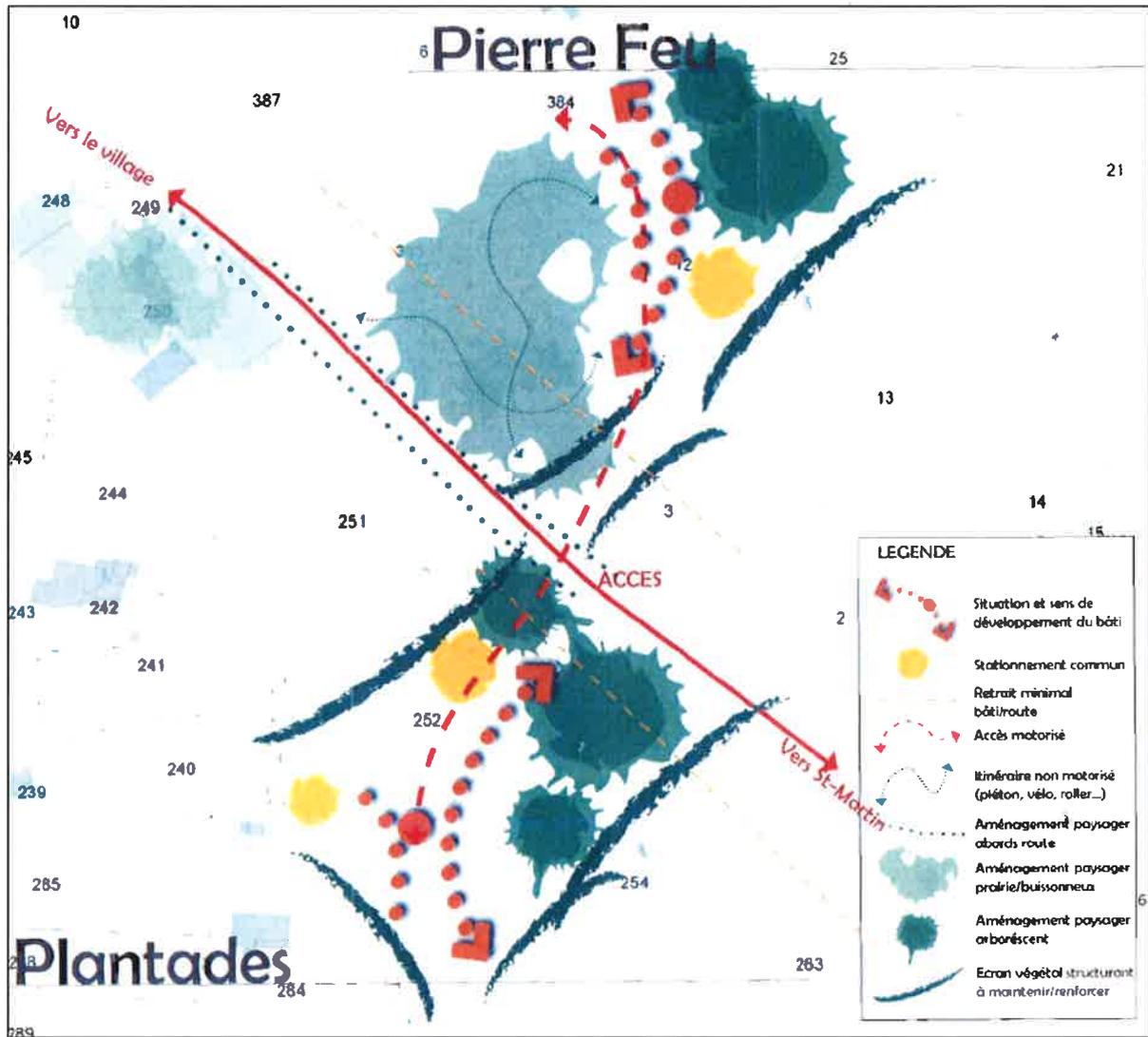
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être intégré dans le projet d'aménagement, en dehors des voies publiques et privées.

Les besoins à minima à prendre en compte sont de deux places par logement ~~et d'une place visiteur par tranche de 5 logements.~~

Pour les activités, ce sera une place pour 20m² de surface de plancher de locaux d'activité professionnelle.

3.4 Au niveau des orientations d'aménagement

- Avant modification

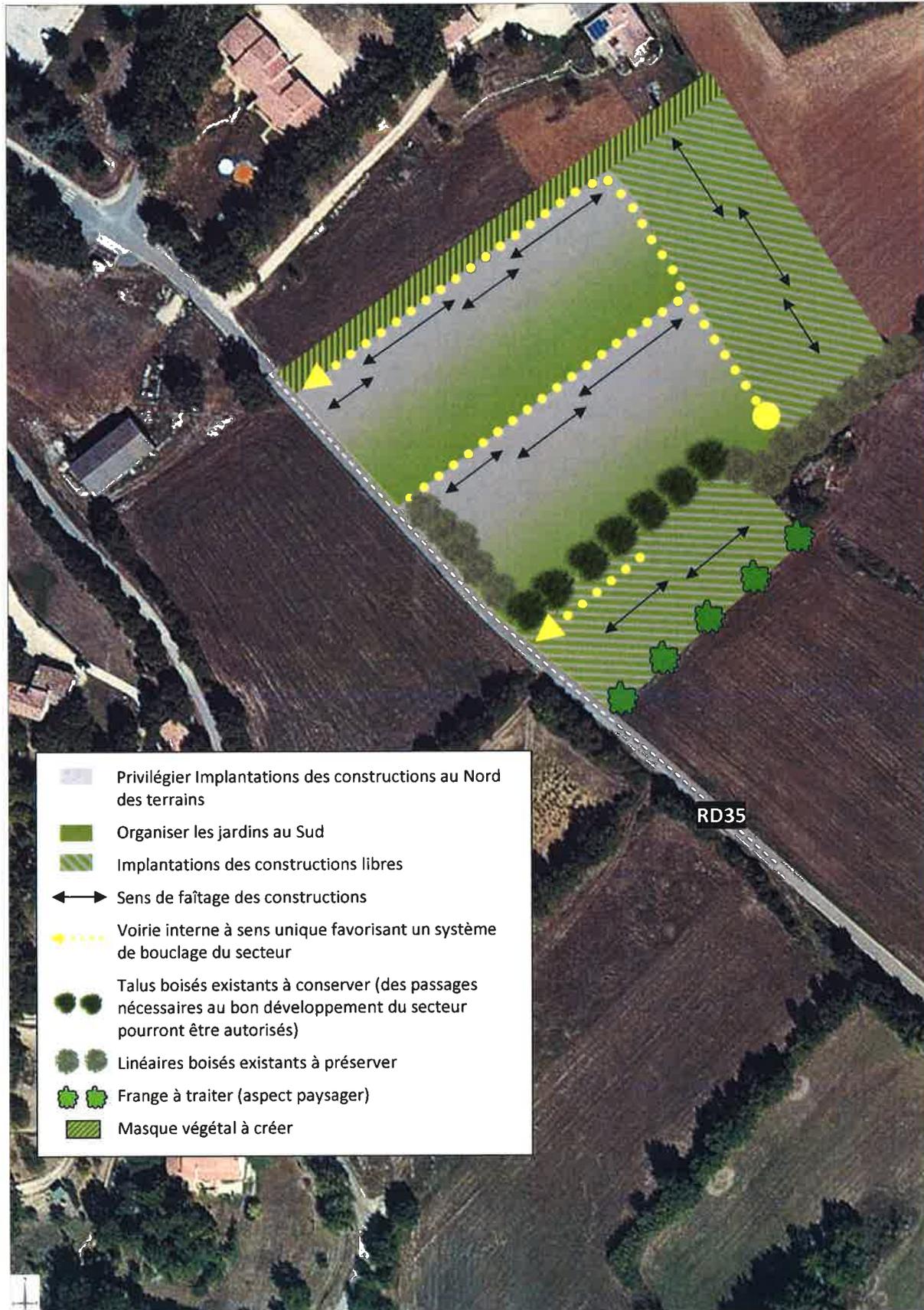


- Après modification :

1. Secteur Feissons / Plantades



2. Secteur Pierre Feu



**Point n°2 : Supprimer la
possibilité de changement de
destination des bâtiments
existants au sein du secteur UBp.**

1. Rappel historique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Caseneuve définit au sein du village une zone UB au sein de laquelle figure un sous secteur **UBp**.

Au sein du secteur **UBp** seuls l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants sans extension sont autorisés.

2. Objectif de la modification

La zone **UBp** est une zone en continuité immédiate avec la zone **Ap** du village : secteur agricole ouvert qui dégage de nombreuses perspectives (glacis paysager) et qui met en valeur les grandes unités naturelles, et surtout le site bâti du centre historique du village. Ainsi il s'agit d'un secteur majeur dans la préservation du caractère patrimonial, paysager et historique du village.

La zone **UBp** est aujourd'hui occupée par deux hangars agricoles dont l'artificialisation de l'espace reste peu importante puisque seules les deux constructions occupent l'espace. Cependant, ces constructions ont aujourd'hui un impact sur le paysage et notamment sur le grand paysage (belvédère de la vallée du Calavon et du Luberon).



Les hangars doivent être aujourd'hui conservés dans leur volume et dans leur fonction car ils permettent d'assurer la pérennité de l'activité économique. Cependant, le changement de destination de ces hangars aurait pour conséquence de modifier l'aspect du site (jardins, artificialisations supplémentaires, aménagements divers, etc.). L'objectif est ici de figer ces constructions, afin de prendre en compte l'aspect paysager du site, sans toutefois nuire à l'activité existante.

C'est pourquoi, la possibilité d'aménagement et de changement de destination des constructions existantes en zone UBp doit être supprimée.

3. Les implications de la modification

- Au niveau du règlement

Au niveau du règlement, les passages en bleu barrés sont à enlever du règlement de la zone, et les passages en bleu simples sont à ajouter. Par ailleurs seuls les articles concernés sont affichés.

| |
|---------|
| Zone UB |
|---------|

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...] Sont autorisés dans le secteur UBp :

La restauration, ~~l'aménagement et le changement de destination~~ des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Toute construction ou surélévation est interdite.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder un étage sur rez- de chaussée, 7m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage, hauteur mesurée à partir du sol naturel.

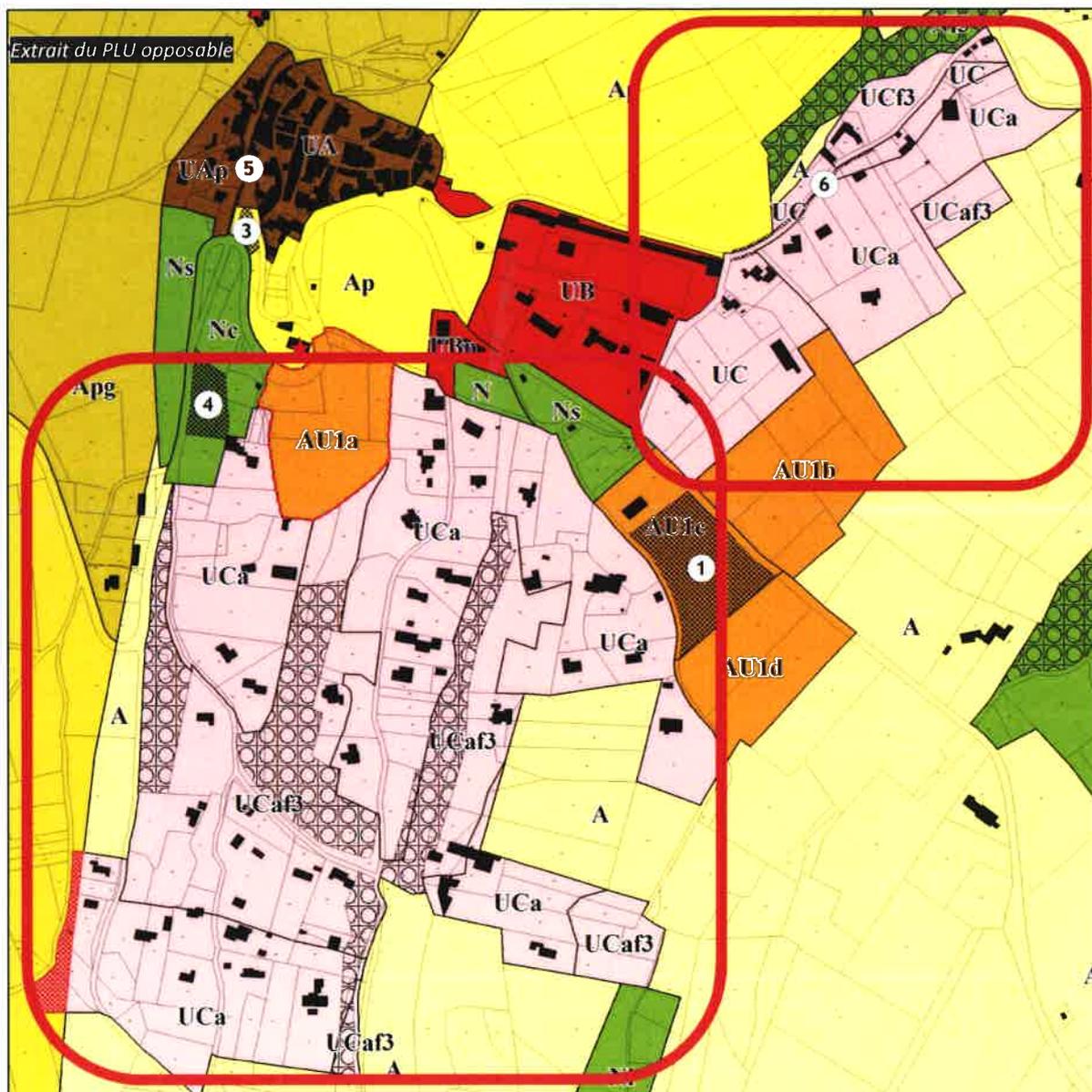
~~Dans le secteur UBp, les constructions devront respecter la hauteur originelle existant à la date d'approbation du PLU. Aucune surélévation ne sera autorisée.~~

Point 3 : Revoir les règles de constructibilités applicables à la zone UC suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR

1. Rappel historique

La Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) a été votée le 20 février 2014. Cette Loi modifie entre autre l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme et supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. L'entrée en vigueur de cette disposition est immédiate pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au journal officiel.

Le PLU de Caseneuve a fixé des règles de superficie minimale des terrains et un COS au sein des zones UC. **Ces règles sont de fait aujourd'hui inapplicables.**



Pour rappel, la règle de superficie minimale des terrains était pour l'essentiel subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif (2000 m² minimum dans les secteurs UCa et UCaf3). De plus, un COS de 0.2 avait été fixé au sein de la zone UC. Pour éviter toute confusion, il convient de supprimer ces règles du règlement du PLU. Néanmoins, compte tenu de la

particularité de cette zone, **il convient d'intégrer une nouvelle règle limitant la densification de cette zone.**

Plusieurs aspects justifient une telle décision, visant à limiter la densification de ces espaces.

2. Objectif de la modification

Le développement de l'urbanisation s'est organisé à l'Est et au Sud du centre du village :

- A l'est du village, le quartier des écoles regroupe des équipements publics (école, mairie), des activités et de l'habitat. Situé sur le plateau, dans un secteur peu perçu depuis la vallée, il constitue une extension logique du village.
- Les extensions urbaines récentes se sont réalisées pour la plupart sur les pentes au sud du village ainsi qu'à l'extrême Est, sous la forme d'un habitat individuel peu organisé (anciennes zones NB du POS). Au Sud, il s'agit d'un quartier assez complexe où alternent boisements, petits espaces cultivables et constructions pavillonnaires. A l'Est quelques constructions se sont développées, éloignées des principaux accès. Dès l'élaboration du PLU, les élus ont souhaités ne pas vouloir renforcer ce secteur.

On remarque donc que les secteurs à enjeux en matière d'urbanisation sont ceux qui accompagnent la RD35 (présence de tous les réseaux, facile d'accès, etc.).

L'entrée en vigueur de la loi ALUR, compte tenu de la suppression des règles de superficie minimale des terrains et de COS, induit un changement des règles de densité au sein des zones UC et notamment UCa et UCaf3, comparables à celles applicables à la zone UA (centre du village). Mise à part l'existence de contraintes techniques liées à l'assainissement non collectif, ces règles avaient pour objectif de répondre à des enjeux de fonctionnement urbain.

En effet, les secteurs urbains couverts par les secteurs UCa et UCaf3, au Sud comme à l'Est, présentent un dimensionnement des réseaux adaptés au secteur, et qui ne pourrait supporter une densification plus importante.

Ces secteurs se sont développés sous la forme d'urbanisation au coup par coup, sans organisation globale. Ces secteurs héritent de fait d'un fonctionnement urbain complexe et peu adapté à une urbanisation de forte densité. **Ainsi, la voirie est souvent très étroites et se termine parfois en impasse.**

Par ailleurs, compte tenu de la topographie et de l'insuffisance du réseau pluvial, l'imperméabilisation des voies d'écoulement naturel pour la réalisation d'accès induirait **des problèmes de ruissellement**, impactant les zones bâties en aval.

Globalement, les caractéristiques des réseaux ne sauraient admettre une augmentation importante de leur utilisation induite par une sur-densification permise par la Loi ALUR. De fait il convient de réglementer une densité adaptée, **pour assurer un bon équilibre et un bon fonctionnement urbain de ces secteurs UCa et UCaf3.**

Pour ce faire et compte tenu des enjeux exprimés au sein des secteurs UCa et UCaf3, **une emprise au sol de 20% maximum peut être envisagée.**

3. Les implications de la modification

- **Au niveau du règlement** : supprimer les notions de superficie minimale des terrains et de COS, au sein de la zone UC. Cependant, il convient d'ajouter une règle à l'article 9 « Emprise au sol » afin de limiter la densification des secteurs UCa et UCaf3.

Pour information, les passages en bleu barrés sont à enlever du règlement de la zone, et les passages en bleu simples sont à ajouter. Par ailleurs seuls les articles concernés sont affichés.

Zone UC

Caractère de la zone

La zone UC à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements, correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine récente dans lesquels la nature des terrains (topographie, caractéristique des sols, accès...) et leur niveau d'équipement permet la poursuite de l'urbanisation. Elle s'étend dans les quartiers situés en proche périphérie du village. Elle comprend :

- Un secteur **UCf3**, d'extension pavillonnaire soumise au risque d'incendie modéré.
- Un secteur **UCa**, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire, ~~avec une surface minimum de terrain à respecter de 2000 m².~~
- Un secteur **UCaf3**, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire, ~~avec une surface minimum de terrain à respecter de 2000 m²,~~ soumise au risque d'incendie modéré.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementé dans la zone UC.~~

~~Dans les secteurs **UCa** et **UCaf3**, la superficie minimale des terrains est fixée à 2000 m² en raison du dispositif d'assainissement autonome.~~

~~Non réglementé.~~

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non réglementé.~~

~~Au sein des secteurs **UCa** et **UCaf3**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.~~

~~Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :~~

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux secteurs UC pour lequel l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- 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 l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est de 0,2.

Compte tenu des récentes dispositions de la loi ALUR (suppression des COS dans ce cas), et étant le dernier article dans la lecture de la zone UC, celui-ci peut être supprimé.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Caseneuve a des incidences sur l'environnement ainsi que sur les sites NATURA 2000. Il s'agit ainsi, pour les thématiques suivantes d'évaluer les incidences positives ou négatives sur l'environnement.

Les thématiques abordées sont : contexte administratif et dispositions supra communales, occupation du sol et paysage, risques naturels, infrastructures et réseaux, et mesures de protection de l'environnement.

Pour rappel, la présente procédure de modification concerne :

- Réorganiser les principes d'aménagements des secteurs du PLU ouverts à l'urbanisation (secteurs Pierre Feu, Feissones et le Plantades, en entrée de village Sud Est), en lien avec le site (point 1).
- La suppression de la possibilité de changement de destination des bâtiments existants au sein du secteur UBp (point 2).
- L'actualisation des règles de constructibilités applicables à la zone UC suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR (point 3).

Cependant, parmi les points traités par la présente modification, nous pouvons considérer que le point 2 et 3 ne présentent pas d'incidences notables sur l'environnement.

En effet, concernant le point 2, avec la suppression de la possibilité de changement de destination des bâtiments existants (2 hangars agricoles) seule la restauration des constructions existantes est autorisée. Ainsi, les incidences sur le paysage, les infrastructures, les réseaux, l'occupation sol, et les milieux naturels sont nulles, voir positives.

Concernant le point 3, le fait de répondre aux obligations légales (loi ALUR) concernant la suppression des superficies minimales de terrains et des COS peut avoir des incidences sur l'environnement, notamment en sur-densifiant des secteurs qui ne peuvent pas supporter un tel modèle (réseaux inadaptés, risque de ruissellement, problème d'accessibilité, etc.). C'est pourquoi, afin de réduire les incidences sur l'environnement et l'urbanisation induites par ces évolutions législatives, des règles d'emprise au sol ont été prises au sein du secteur UCa et UCaf3. Ces règles visent à proposer un nouvel équilibre entre urbanisation et environnement, dans l'esprit de celui proposé par le PLU.

Nous pouvons donc affirmer que ces nouvelles règles, en respectant l'esprit initial du PLU, n'auront pas d'incidences sur l'environnement ayant déjà été analysées dans le cadre du PLU approuvé en juillet 2011.

Néanmoins, concernant le point n°1 et la réorganisation du développement future de l'urbanisation en entrée de village, il s'agit de savoir s'il existe de réels impacts sur l'environnement.

Il convient donc, au travers de l'évolution de ces règles, d'évaluer les incidences sur l'environnement.

1. Contexte administratif et dispositions supracommunales

La commune de Caseneuve est soumise à la Loi Montagne et s'inscrit dans le périmètre du SDAGE Rhône Méditerranée et du PNR Luberon. La modification du Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec d'une part les dispositions applicables aux zones de Montagne, et d'autre part avec les orientations et les mesures prises dans la Charte du Parc, le document du SDAGE et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Pour rappel, la réorganisation du secteurs en entrée de village (point n°1) a permis de revoir le périmètre de ce secteur. Ainsi, celui-ci a été réduit afin de mieux prendre en compte les caractéristiques du site.

Lors de l'élaboration du PLU de Caseneuve, la Charte du PNR Luberon avait bien été prise en compte afin d'être compatible avec cette dernière, ainsi que les dispositions réglementaires issues de la loi Montagne du 9 Janvier 1985. La réduction du périmètre de ce secteur ne présente pas d'impact sur l'environnement, au contraire, le projet s'intègre toujours en continuité des zones urbanisées du village, et il ne compromet pas les espaces agricoles du territoire communal.

Par ailleurs, la présente modification du PLU n'a pas d'influence sur les cours d'eau de la commune et donc pas d'incidences négatives sur les masses d'eau. En effet, il s'agit de permettre l'évolution d'un secteur déjà prévu dans le PLU comme secteur à urbaniser. Par ailleurs, le risque inondation n'impacte pas ce secteur de la modification. Ainsi, les milieux naturels seront conservés dans leur état et les équipements publics existants seront en capacité de répondre aux besoins initialement prévus dans le PLU, notamment la station d'épuration.

Enfin, compte tenu de la localisation du site et des enjeux de développement, la menace d'une rupture sur les continuités écologiques recensées au sein du SRCE est nulle. De plus, les évolutions apportées n'impacteront pas les principaux cours d'eau de la commune (Calavon, Rablassin, Marinier) et leurs éléments de ripisylve.

Nous pouvons donc considérer que ces points de la modification du PLU sont compatibles avec les orientations du SDAGE, du SRCE et de la Charte du PNR Luberon, et les dispositions réglementaires de la loi Montagne.

2. Occupation du sol et paysage

Le secteur concerné par la présente modification s'inscrit dans une zone à urbaniser définie dans le PLU opposable (zones AU1). Ce secteur a donc vocation à être urbanisé à court terme. Par ailleurs, le projet ne modifie en rien l'objectif initial sur ce secteur, à savoir favoriser une diversité des formes d'habitat sur le village.

La problématique de l'intégration paysagère du projet a bien été prise en compte et notamment au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Pour cela, les caractéristiques naturelles du site ont été préservées et renforcées au maximum afin que se soient les constructions qui s'adaptent au site et non l'inverse.

Le principe de terrasses naturelles qui identifie fortement le site, est ici préservé. Ainsi, les constructions (R+1 maximum) doivent s'implanter plutôt au Nord afin de dégager les vues au Sud. Les talus et linaires boisés qui constituent la trame végétale sont conservés et renforcés (création d'un talus secteur Feissones) dans leur ensemble.

Enfin, un traitement paysager au Nord et au Sud du secteur Pierre Feu doit être assuré. Il s'agit de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage en aménagement des franges végétales.

Nous pouvons donc considérer que les modifications issues de la présente procédure n'auront pas d'incidences notables sur l'occupation du sol et le paysage.

3. Infrastructures et réseaux

En matière d'assainissement, la STEP du village (500 EH) remplit correctement son rôle épurateur et respecte les niveaux de rejet. De plus, le secteur concerné par la modification sera raccordé au réseau collectif d'assainissement et la capacité de la station est suffisante pour assainir les nouveaux rejets générés par l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

Concernant l'eau potable, le secteur sera raccordé au réseau. De plus, les ressources en eau potable sont suffisantes pour permettre le développement de l'urbanisation sur ce secteur.

Enfin, en matière d'accessibilité, le secteur se connecte facilement à la RD35 (route de Saint Martin de Castillon). De plus, au sein des orientations d'aménagement et de programmation, la problématique de la desserte a bien été prise en compte.

En effet, sur les secteurs Feissones et Plantades, des voiries internes ont été prévues. Elles permettent de structurer le secteur (terrasses), avec une entrée depuis la RD35 vers le chemin communal à l'Ouest. Sur le secteur Pierre Feu, l'objectif est d'organiser le secteur autour d'une voirie interne favorisant un système de bouclage, limitant ainsi les impasses.

De plus, la création de liaisons douces vers le village est également intégrée dans le projet.

Nous pouvons donc considérer que le projet de modification n'a pas d'incidences notables sur l'environnement en matières d'infrastructures et de réseaux et permet d'améliorer la situation existante, notamment en organisant les déplacements au sein des futures opérations d'aménagements.

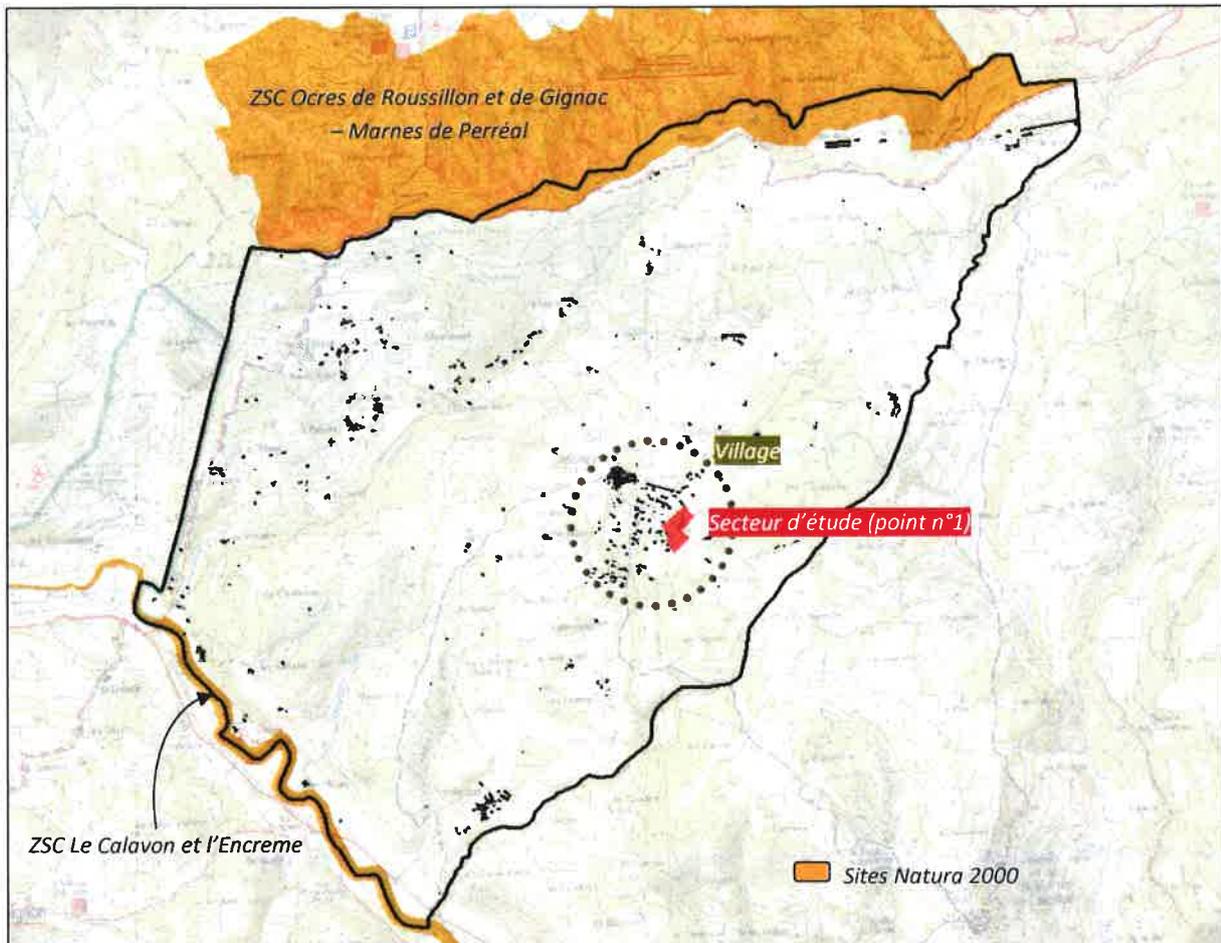
4. Risques naturels

Le secteur du point n°1 n'est concerné par aucun risque naturel. Cependant, compte tenu de la pente naturelle (secteur en terrasse) et de l'artificialisation du secteur, le risque lié au ruissellement sur ce secteur peut être présent. C'est pourquoi, le règlement de la zone AU1 prévoit des règles en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Nous pouvons donc considérer que la présente modification n'a pas d'incidences notables sur l'environnement en matière de risques naturels.

5. Mesures de protection de l'environnement

Pour rappel : La commune Caseneuve est concernée par deux sites Natura 2000 :



- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Ogres de Roussillon et de Gignac – Marnes de Perréal (Directive Habitats).

Il s'agit d'un des très rares sites silicicoles de Provence occidentale dominé par les ocres mais présentant également des substrats marneux ou gypso-marneux. Elle comporte nombre d'espèce calcifuges, notamment des thérophytes d'intérêt exceptionnel (taxons rares ou rarissimes pour la flore de France).

Sur les ocres se développent des landes subatlantiques à Callune et des pelouses ouest méditerranéennes. Les marnes abritent la seule station d'Europe continentale où l'on trouve *Brassica elongata* subs. *integrifolia*, une moutarde, en milieu primaire (station relique).

Certains milieux naturels et espèces sont sensibles à la surfréquentation (incendie, dégradation des lieux de reproduction et d'hibernation des chiroptères...). Les milieux ouverts sont sujets à l'embroussaillage.

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Le Calavon et l'Encreme (Directive Habitats).

Le régime hydrologique est typiquement méditerranéen, avec d'importantes crues et un étiage très prononcé durant la saison sèche.

Le cours du Calavon présente divers habitats naturels, dont la majorité sont d'intérêt communautaire.

Le site présente également de belles ripisylves méditerranéennes à peupliers, avec quelques faciès alpins à l'amont. Ces ripisylves forment des corridors biologiques, jouant un rôle fonctionnel très important pour les diverses espèces de chauves-souris fréquentant le site ainsi que les autres sites Natura 2000 alentour.

Affluent en rive gauche du Calavon, l'Enchrême présente de belles prairies de fauche (près d'une centaine d'hectares, fait assez exceptionnel dans le contexte calcaire très filtrant du haut Calavon), riches en espèces végétales. La rivière abrite en outre plusieurs espèces à forte valeur patrimoniale, telle que le Castor d'Europe pour la faune, ainsi que la Bassie à fleurs laineuses pour la flore.

L'objet de la présente modification (point n°1) permet de revoir les principes d'aménagements des secteurs du PLU ouverts à l'urbanisation (secteurs en entrée de village), en lien avec le site.

Considérant :

- de la distance importante (plus de 2.5 km) entre le secteur de la modification et les deux sites Natura 2000 du Calavon et de l'Enchrême, et des Ogres de Roussillon et de Gignac – Marnes de Perréal.
- l'absence de destruction ou de détérioration de manière directe ou indirecte d'habitat d'intérêt communautaire et l'absence de connexion avec le site Natura 2000 les plus proches.
- l'absence de perturbation d'espèce d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000.
- l'absence d'effets de rupture totale de corridor écologique, de modification du comportement hydrique ou de pollutions (régulières ou accidentelles) remettant en cause l'état de conservation des sites Natura 2000, tout comme le projet n'engendrera pas de modification de gestion des habitats consécutifs à sa mise en oeuvre.

Ainsi, comme nous l'avons démontré ci-dessus, nous pouvons considérer que la modification du PLU de Caseneuve n'a pas d'incidence significative sur l'état de conservation des habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié à la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

RESUME NON TECHNIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable de la commune a été approuvé en juillet 2011. La présente modification du PLU vise à :

- Réorganiser les principes d'aménagements des secteurs du PLU ouverts à l'urbanisation (secteurs Pierre Feu, Feissones et le Plantades, en entrée de village Sud Est), en lien avec le site (point 1).
- Supprimer la possibilité de changement de destination des bâtiments existants au sein du secteur UBp (Point 2).
- Revoir les règles de constructibilités applicables à la zone UC suite à l'entrée en vigueur de la Loi ALUR (Point 3).

Tous ces points se situent au sein du village. Le point n°1 permet ainsi de faciliter et de mieux encadrer le développement d'un secteur à enjeux pour le village (zones d'urbanisation futures déjà identifiées dans le PLU opposable), tout en respectant les caractéristiques du site dans lequel il s'inscrit. Le point n°2 interdit la possibilité de changement de destination de deux hangars (seuls bâtiments de la zone UBp), et n'autorise que la restauration de ces bâtiments, afin de ne pas aggraver les nuisances sur le paysage. Enfin le point n°3 intègre une nouvelle règle limitant la densification des secteurs UCa et UCaf3, au regard des problèmes de réseaux, de risques de ruissellement et d'accessibilité.

De manière générale, les points de la modification du PLU de Caseneuve prennent bien en compte toutes les problématiques environnementales, que ce soit la morphologie urbaine et l'occupation des sols, les paysages et le patrimoine, les réseaux et infrastructures ou encore les risques naturels et les nuisances. Par ailleurs, la modification du PLU est compatible avec les orientations du SDAGE et de la Charte du PNR Luberon, et les dispositions réglementaires de la loi Montagne.

De manière générale, nous pouvons donc considérer que la modification n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

Par ailleurs les sites Natura 2000 du Calavon et de l'Encreme, ainsi que des Ocre de Roussillon et de Gignac –Marnes de Perréal (zone spéciale de conservation) impact la partie extrême Nord et Sud du territoire communal. Cependant ces site Natura 2000, n'impactent pas de manière directe ou indirecte le village, et donc les points de la présente modification.

La procédure de modification du POS ne prévoit donc pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.