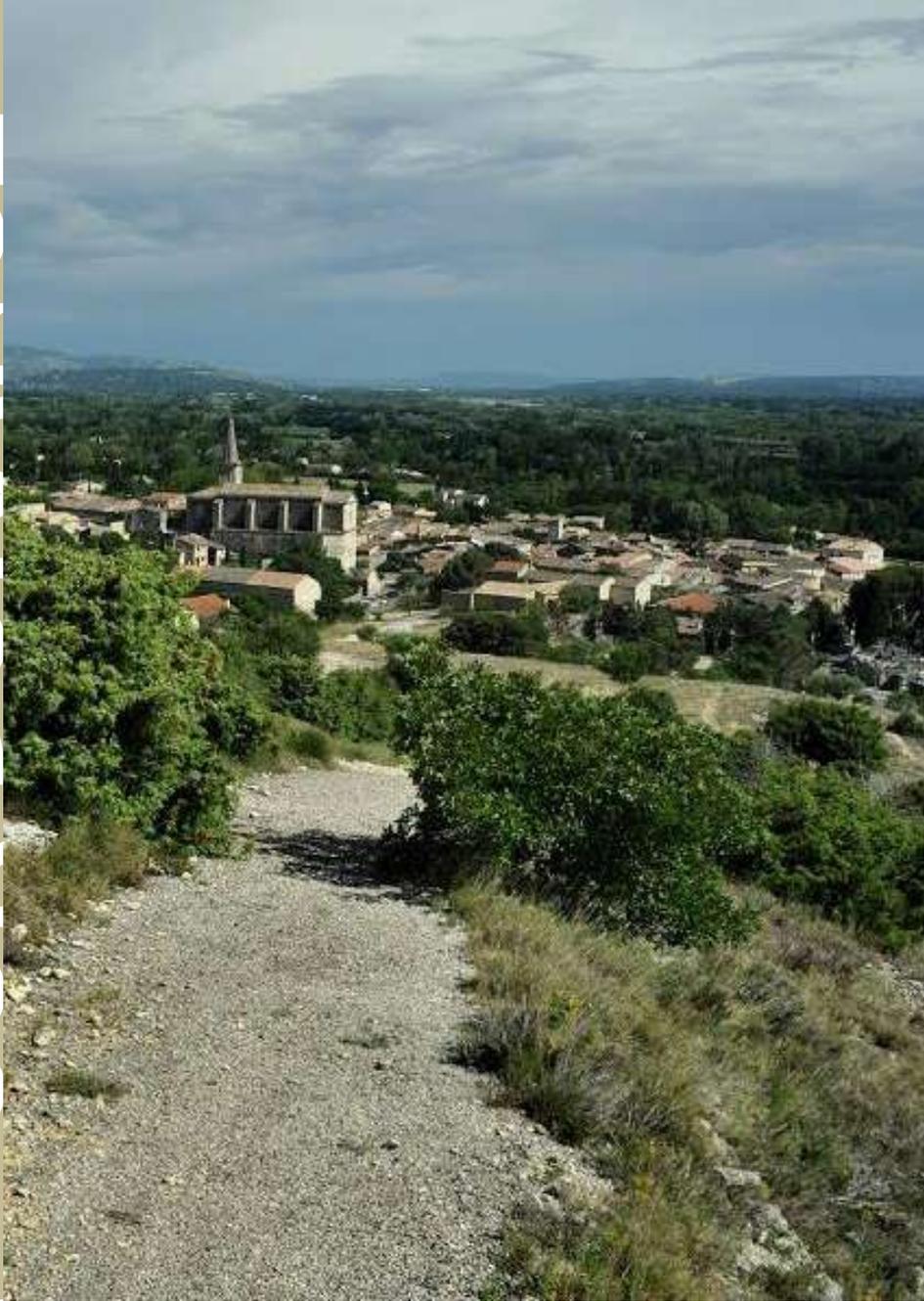


# CAUMONT SUR DURANCE



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



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

PIECE N° **1**

## Plan Local d'Urbanisme

-  
Modification n°2

-  
*NOTICE DE PRESENTATION*

11/04/2024

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE :</b> .....	<b>2</b>
<b>CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU :</b> .....	<b>4</b>
<b>GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE :</b> .....	<b>6</b>
<b>OBJET N°1 DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>23</b>
<b>OBJET N°2 DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>35</b>
<b>OBJET N°3 DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>38</b>
<b>OBJET N°4 DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>43</b>
<b>OBJET N°5 DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>50</b>
<b>OBJET N°6 DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>55</b>
<b>OBJET N°7 DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>57</b>
<b>OBJET N°8 DE LA PROCEDURE :</b> .....	<b>59</b>
<b>ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT :</b> .....	<b>61</b>

## PREAMBULE

La commune de Caumont-sur-Durance a engagé une procédure de modification n°2 de son PLU. Elle concerne les points suivants :

- ❖ **Ouvrir deux zones 2AU afin de permettre la réalisation de projets d’habitat.**
- ❖ **Supprimer des emplacements réservés et en créer de nouveaux pour répondre aux besoins en matière d’équipements publics.**
- ❖ **Créer des emplacements réservés au titre de l’article L.151-41.4° du CU en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.**
- ❖ **Affiner, dans les zones constructibles, les dispositions relatives à l’implantation, aux hauteurs et à l’emprise au sol des constructions afin de mieux prendre en compte le phénomène de densification du tissu urbain et ainsi assurer une urbanisation plus harmonieuse.**
- ❖ **Intégrer, dans les zones constructibles, des dispositions visant à limiter l’imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la « nature en ville ».**
- ❖ **Affiner, dans les zones constructibles, les règles relatives au stationnement afin de mieux répondre aux besoins en matière de stationnement.**
- ❖ **Préciser que la reconstruction d’une construction détruite par un sinistre peut se faire à l’identique dès lors que les caractéristiques de la construction initiale dépassent les règles fixées dans le PLU.**
- ❖ **Autoriser (sous conditions), en zones A et N, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles conformément aux adaptations législatives issues de l’article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique.**

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

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

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

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

1. Soit de porter atteinte à l'économie générale du plan ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

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

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

***Au regard des critères définis à l'article 13 du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, la présente procédure de modification n°2 du PLU de Caumont-sur-Durance a été soumise à un avis au cas par cas ad hoc.***

Suite à un examen au cas par cas « ad hoc » de la présente modification n°2, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2023-3530), le 09/11/2023, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

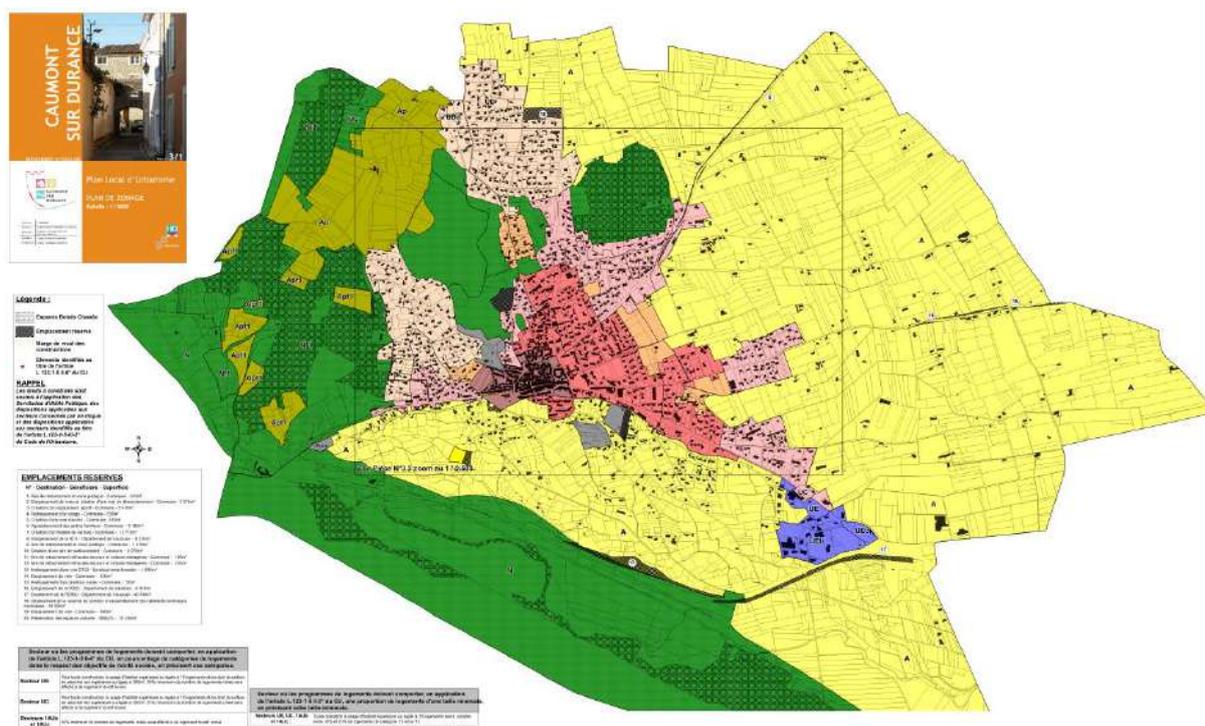
## CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Caumont-sur-Durance a été approuvé le 28 juillet 2016.

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

- Définir une organisation équilibrée et durable du territoire ;
- Réaffirmer l'identité villageoise ;
- Conforter l'unité du centre village ;
- Préserver les espaces naturels, agricoles et valoriser le patrimoine caumontois.

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



Source : PLU

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

- Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser (AU), correspondant à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.
- Les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

<b>Zones</b>	<b>Correspondances</b>
UA	Le village ancien de la commune.
UB	Zone correspondant aux extensions du village ancien.
UC	Zone correspondant aux extensions récentes à vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions.
UD	Zone correspondant aux extensions urbaines éloignées.
UE	Zone réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureau et d'industrie.
UP	Zone correspond au périmètre des équipements publics existants et/ou projetés.
1AU	Zone destinée à l'urbanisation future, ouverte immédiatement à l'urbanisation.
2AU	Zone destinée à l'urbanisation future, fermée à l'urbanisation.
A	Zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.
N	Zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique.

## GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

### 1) Situation de la commune

La commune de Caumont-sur-Durance est située au Sud-Ouest du département de Vaucluse, en bordure de la Durance.

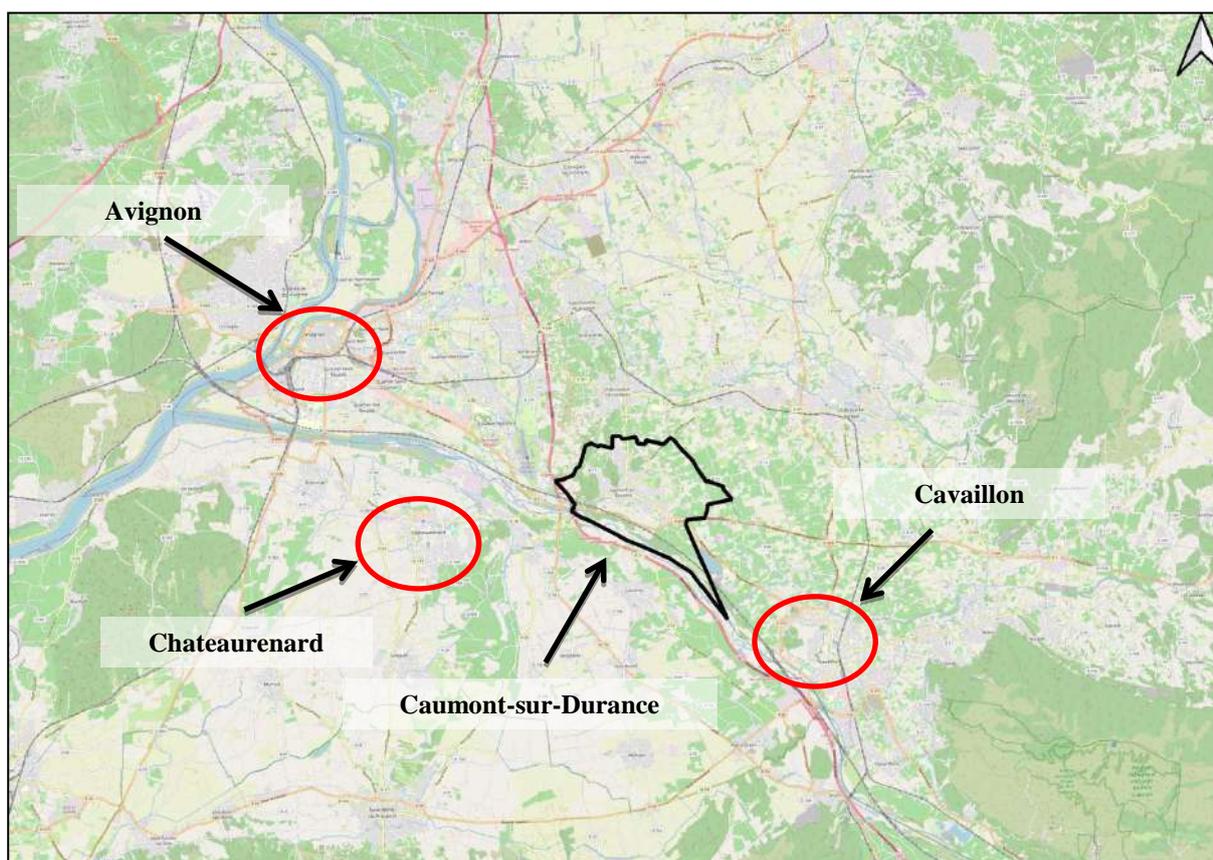
Caumont-sur-Durance comptait 5 094 habitants, au dernier recensement de l'INSEE en 2020 répartis sur son territoire communal qui s'étend sur une superficie de 1823 hectares.

Ce village possède un paysage varié, rassemblant des plaines agricoles, des collines boisées, à proximité d'un cœur de village ancien.

La rivière de la Durance borde la partie Sud de son territoire.

Malgré la proximité de Cavaillon et d'Avignon qui offrent des services et des équipements variés, Caumont-sur-Durance se place en complémentarité grâce à une identité propre.

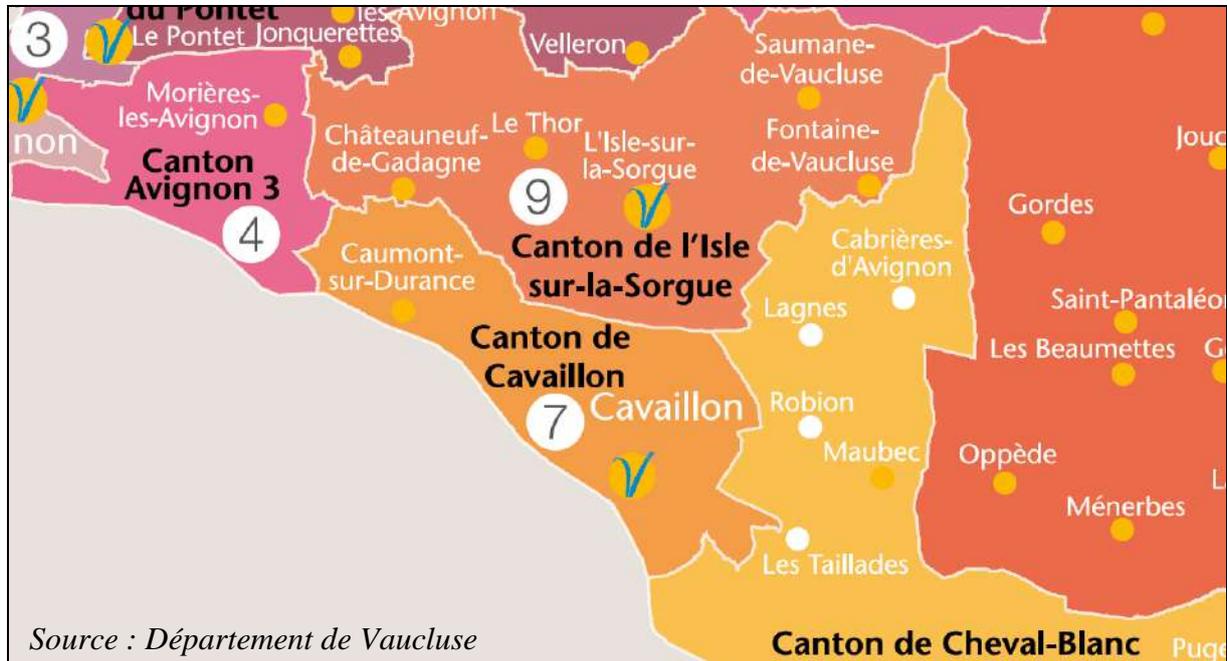
L'agriculture est consacrée principalement à l'arboriculture fruitière dans ses plaines fertiles. Sur les collines se trouve un vignoble classé en appellation « Côte du Rhône Village ».



Source : SOLiHA Vaucluse

## 2) contexte administratif

La commune de Caumont-sur-Durance appartient au canton de Cavailhon qui regroupe deux communes situées au Sud du Vaucluse : Cavailhon (chef-lieu du canton) et donc Caumont-sur-Durance.



Ce canton regroupait 30926 habitants, au dernier recensement de l'INSEE en 2020, dont 25832 habitants à Cavailhon et 5094 habitants à Caumont-sur-Durance.

## 3) Le contexte intercommunal

### a) Le Schéma Régional d'Aménagement Durable et D'Egalité des territoires (SRADDET)

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

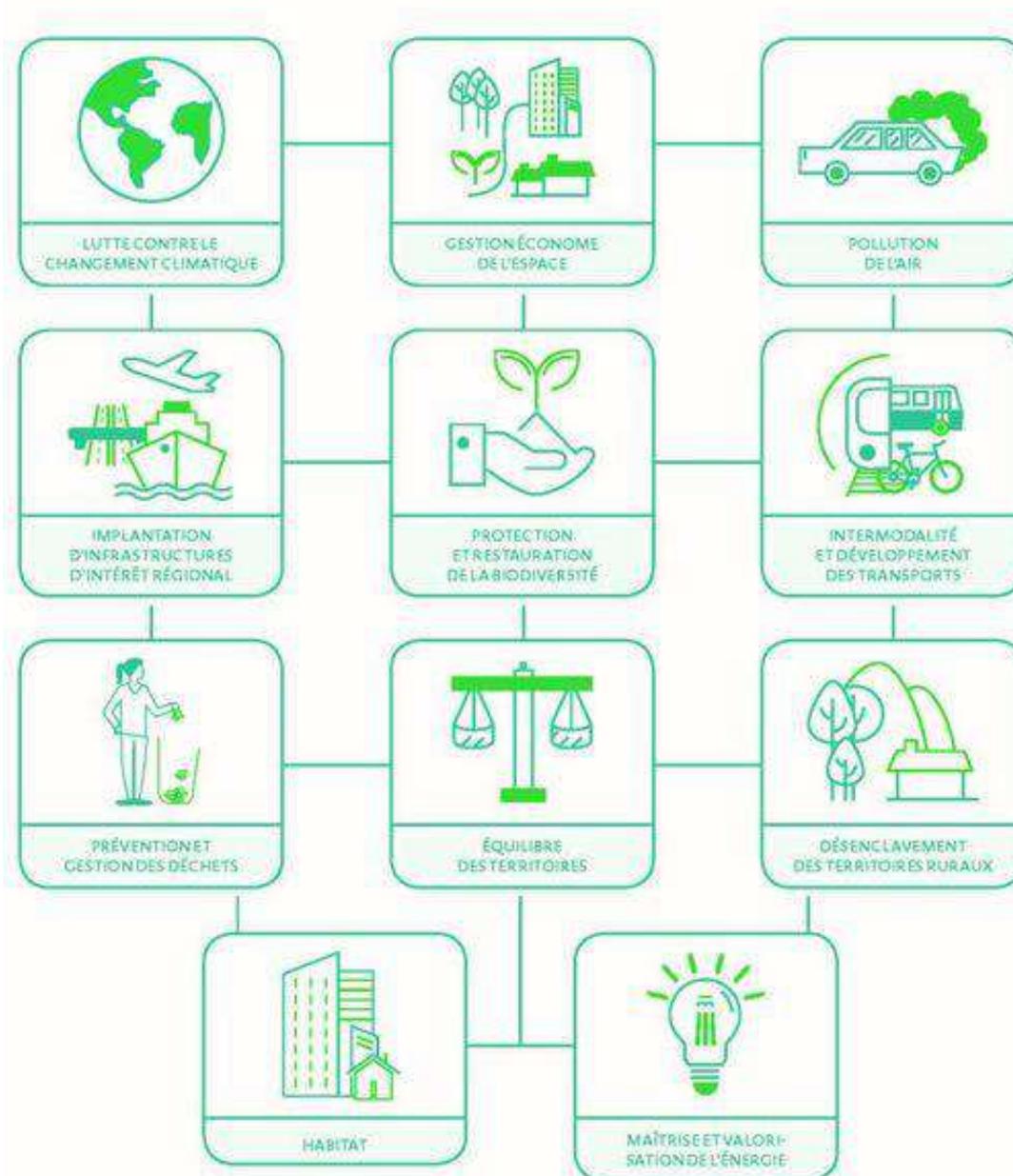
Pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans auxquels il se substitue. Il constitue une occasion rare de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale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

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

Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCOT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR,

PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application ; ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

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



Source : SRADDET

b) Le SDAGE Rhône méditerranée

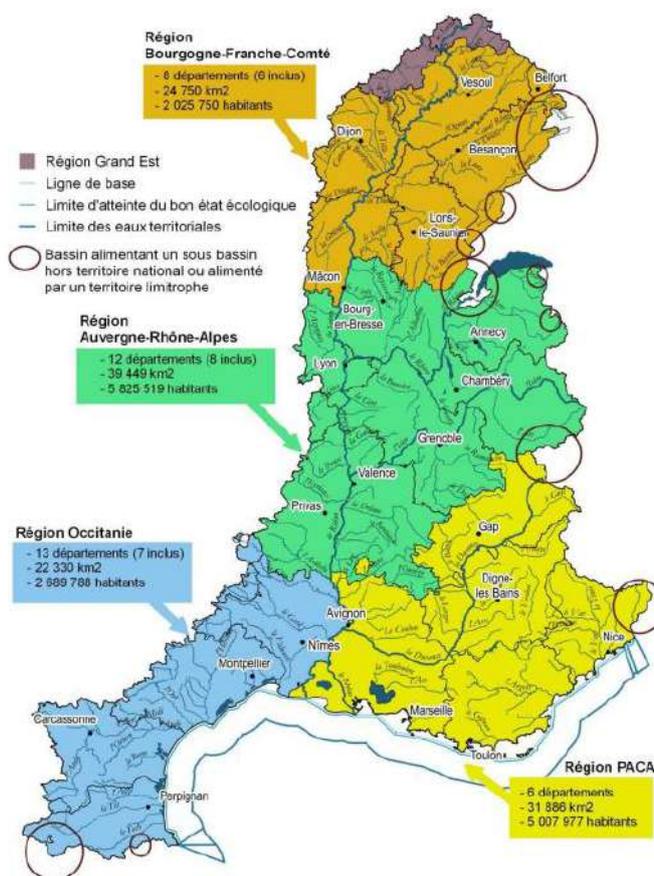
La commune de Caumont-sur-Durance appartient au **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée**, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 21 mars 2022 pour la version 2022-2027.

Le Code de l'Urbanisme établit que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

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

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

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 sont les suivantes :



Source : SDAGE Rhône Méditerranée

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

c) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du bassin de vie d'Avignon)

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT, créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et confirmé par la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003, est un nouvel outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale.

Il définit l'évolution d'un territoire au travers d'un projet d'aménagement et de développement durable. Son objectif est de servir de cadre aux différentes politiques sectorielles (habitat, déplacements, équipements commerciaux, environnement, organisation d'espace) en assurant la cohérence des documents sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, schéma de développement commercial) et des documents d'urbanismes établis au niveau communal (plans locaux d'urbanisme, cartes communales). Ces documents devront en effet être compatibles avec le SCOT.

La commune de Caumont-sur-Durance s'inscrit dans le périmètre du SCOT du bassin de vie d'Avignon. Le périmètre de SCOT a été approuvé le 16 décembre 2011. La révision du SCOT a été engagée par la délibération du 23 mai 2022. Les objectifs poursuivis sont une adaptation du SCOT actuel aux nouvelles dispositions législatives structurantes avec la Loi Climat et Résilience et l'Ordonnance de modernisation des SCoT.



Les compétences du Syndicat Mixte sont :

- L'élaboration du SCOT du Bassin de vie d'Avignon
- Le suivi de la réalisation des objectifs préconisés par le SCOT
- La gestion dans le temps du document et des modifications /révisions éventuelles

Le SCOT s'étend sur 770 Km<sup>2</sup> et est composé 34 communes (7 dans le Gard et 27 dans le Vaucluse) qui regroupent 312 906 habitants (INSEE population totale 2021).

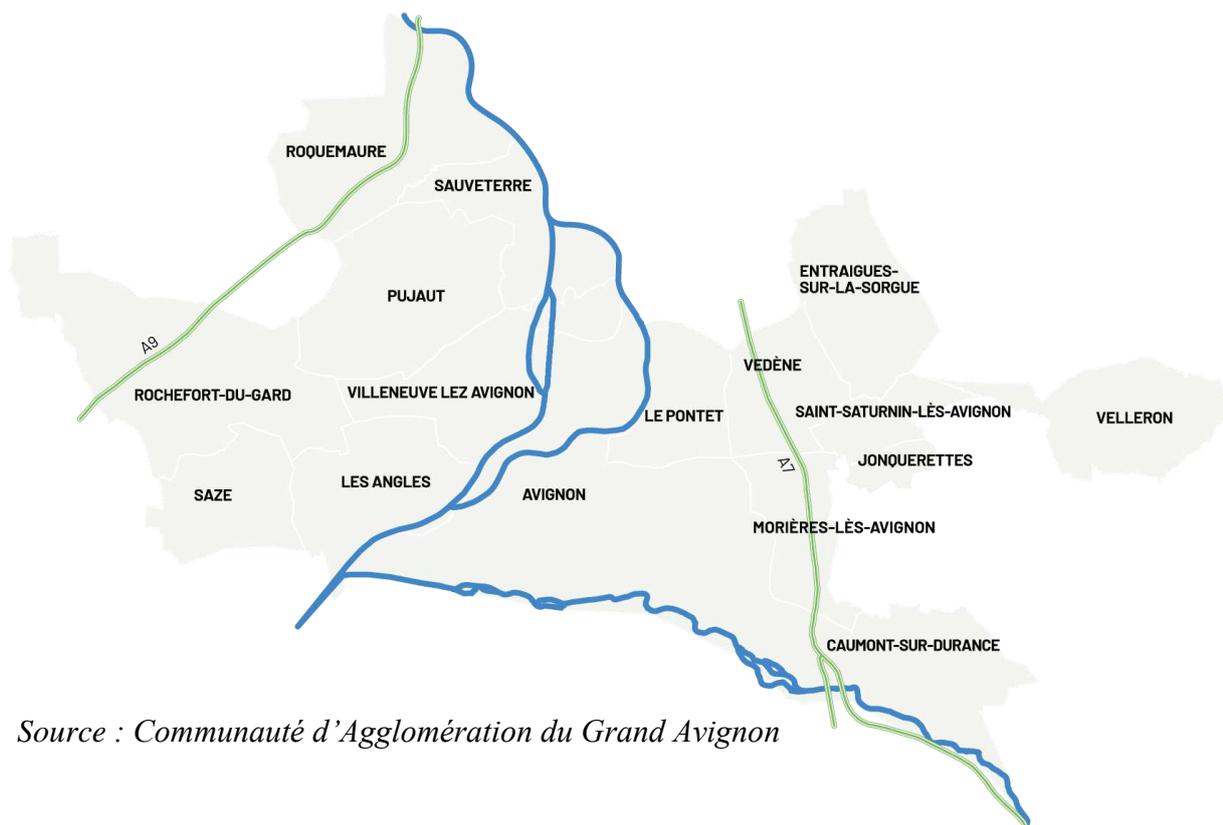
La ville centre, Avignon, accueille 30% de la population du SCOT. Il couvre 4 intercommunalité : le Grand Avignon, la Communauté de Communes des Pays du Rhône et Ouvèze, la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat, et la Communauté de Communes Aygues Ouvèze en Provence.

Les règles définies sur le territoire de Caumont-sur-Durance sont schématisées dans le plan DOG et déclinées dans sa partie écrite.

#### d) La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon

La commune de Caumont-sur-Durance fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon. Elle a été créée par arrêté inter préfectoral du 22 décembre 2000.

Elle est composée de 15 communes : Avignon, Caumont sur Durance, Entraigues-sur-la-sorgue, Jonquerettes, Le Pontet, les Angles, Morières-Les-Avignon, Rochefort du Gard , Saint Saturnin les Avignon, Saze, Vedène, Velleron, Villeneuve-les-Avignon, Pujaut et Sauveterre. Ce territoire s'étend au Sud-ouest du département de Vaucluse et à l'Est du Gard, et comprend 182 700 habitants en 2012, pour une superficie de 276.35 Km<sup>2</sup>.

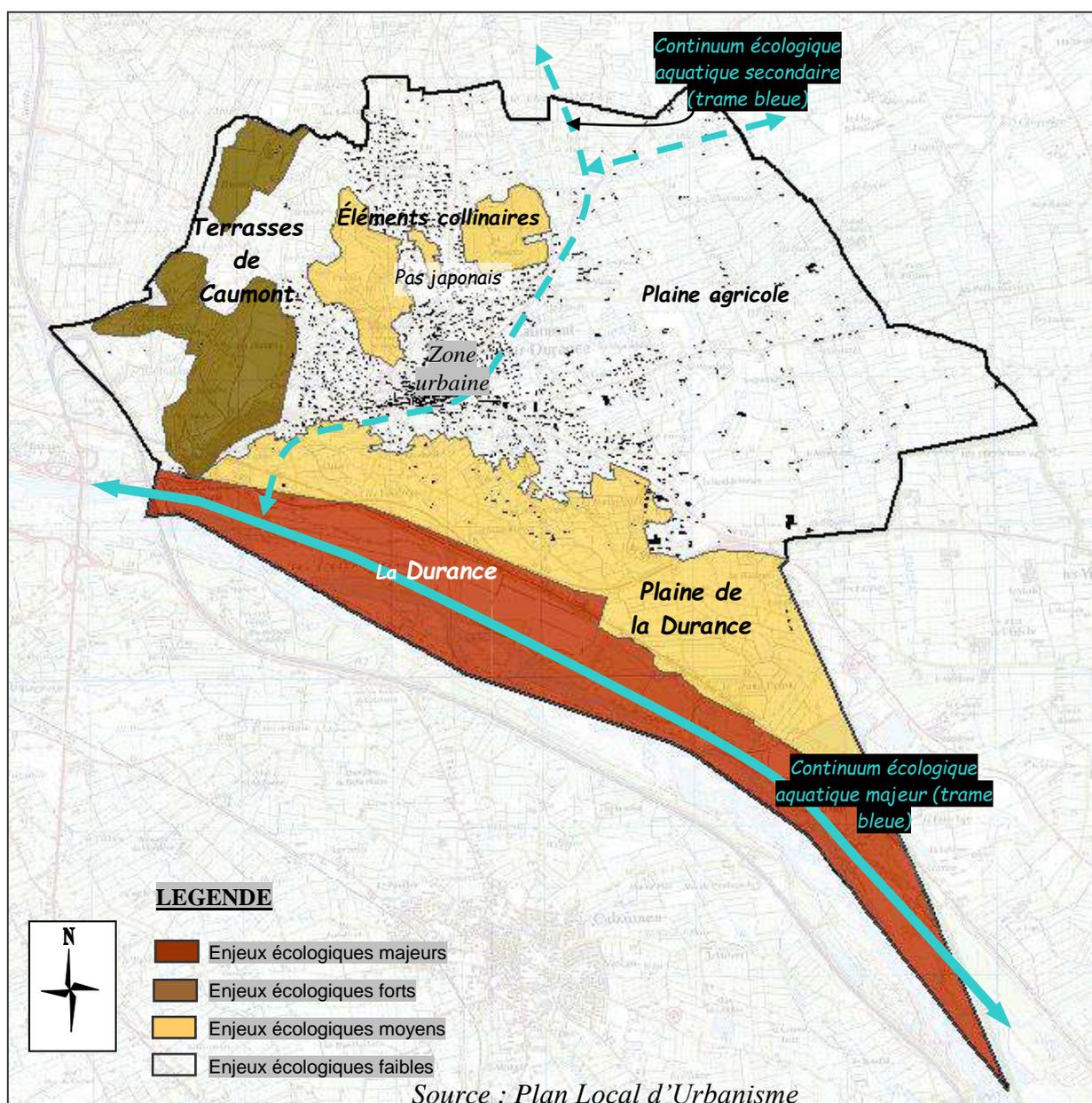


Source : Communauté d'Agglomération du Grand Avignon

Les compétences de la Communauté d'Agglomération :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace
- Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire
- Politique de la ville dans la Communauté
- Voirie
- Eau et assainissement
- Aménagement, entretien d'équipements culturels et sportifs
- Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- Construction, aménagement et gestion de bâtiments pour l'accueil des services publics
- Construction de réserves foncières en vue d'opérations d'aménagement
- Gestion de l'eau pluviale
- Instauration de la participation Voiries Réseaux

4) Milieux naturels



La commune de Caumont-sur-Durance est concernée par un ensemble de périmètres à statut qui témoigne de la richesse faunistique et floristique de la commune et de ses alentours.

Ainsi le territoire communal est concerné par :

- 2 périmètres Natura 2000 (directives Oiseaux et Habitat),
- 1 ZICO
- 3 périmètres d'inventaires ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique faunistiques et floristiques).

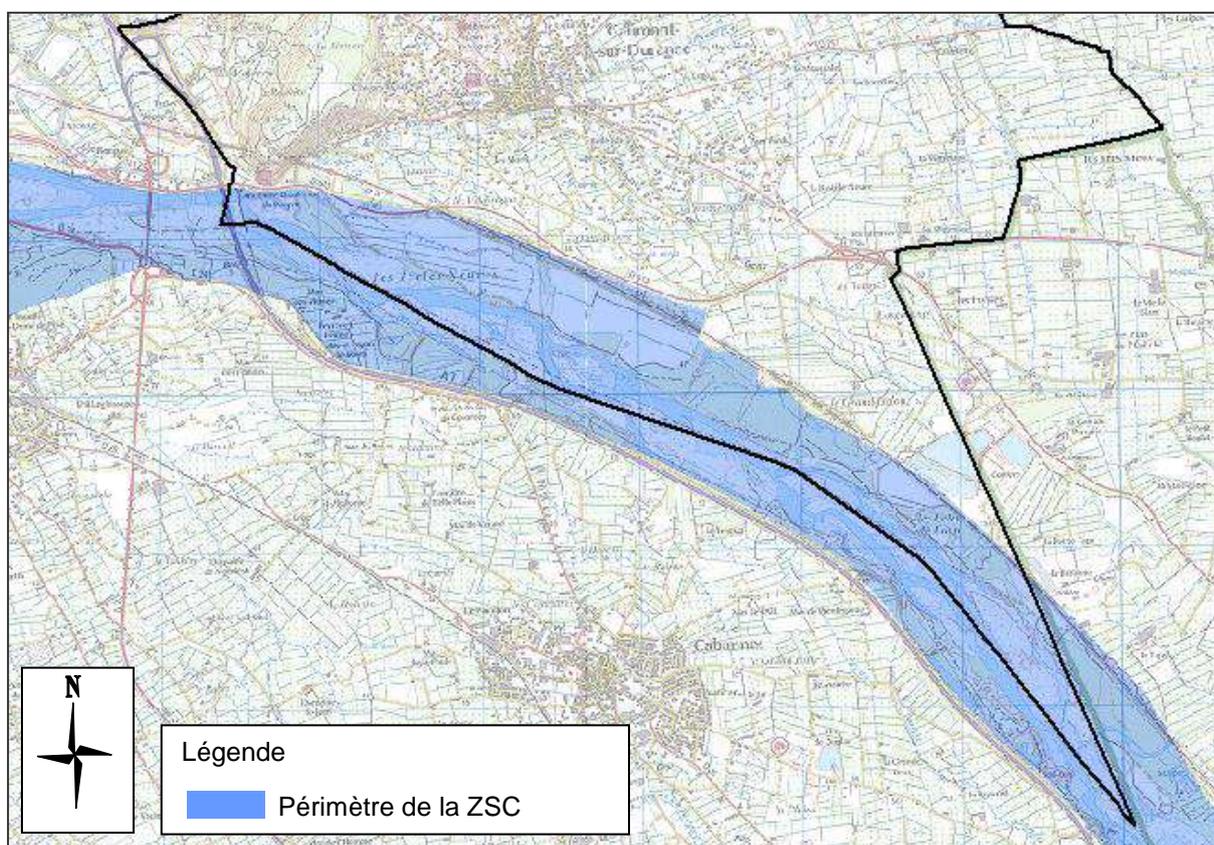
a) Le réseau Natura 2000

La démarche NATURA 2000 vise à créer au niveau européen un réseau de sites de façon à préserver la diversité du patrimoine biologique. Il s'agit par conséquent de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces de faunes et de flores d'intérêt communautaire.

La commune est concernée par :

Nom	Code	Superficie	Observations
La Durance	FR9301589	15 920 ha	ZSC (Directive Habitats)
La Durance	FR9312003	20 008 ha	ZPS (Directive Oiseaux)

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



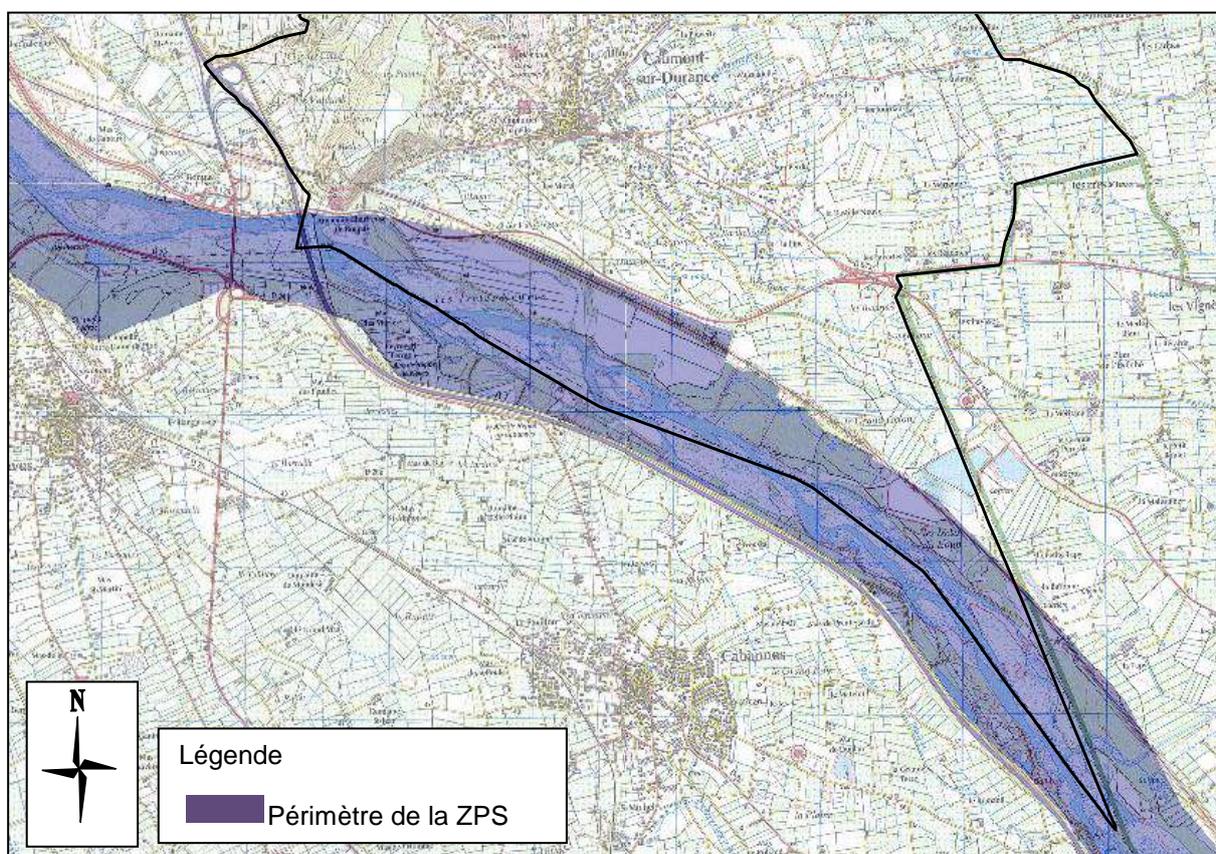
Source : Plan Local d'Urbanisme

La Durance constitue un bel exemple de système fluvial méditerranéen, présentant une imbrication de milieux naturels plus ou moins humides et liés au cours d'eau. La variété des situations écologiques se traduit par une grande diversité d'habitats naturels : végétation basse des bancs graveleux et des dépôts de limons, boisements bas, étendues d'eau libre, bras morts directement associés au lit de la rivière, ainsi que différentes formes de forêts installées sur les berges. La plupart de ces habitats est remaniée à chaque crue et présente ainsi une grande instabilité et originalité.

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

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

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



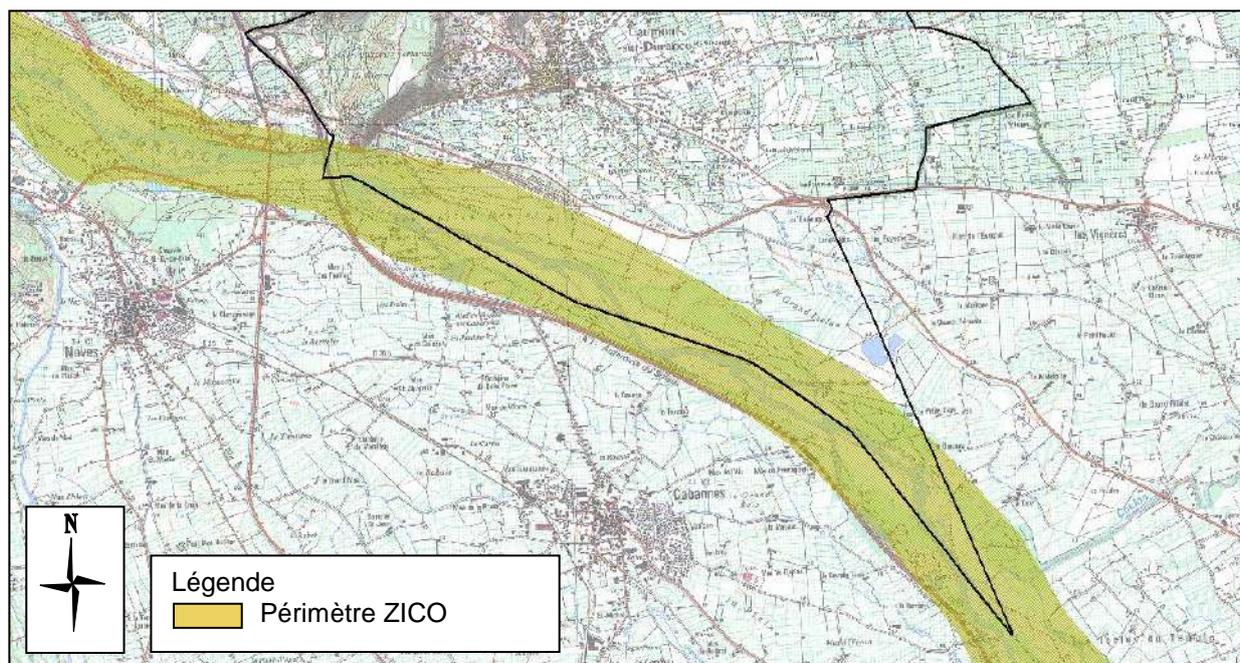
Source : Plan Local d'Urbanisme

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

b) La ZICO « Basse vallée de la Durance »

La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) est un inventaire scientifique identifiant les zones connues comme les plus importantes pour la conservation des oiseaux en France. C'est, pour partie, sur la base de cet inventaire que sont désignées les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

D'une superficie de 6000ha, cette vallée est un terrain de chasse très important pour le Vautour percnoptère (*Neophron percnopterus*) et le Grand Duc d'Europe (*Bubo bubo*).

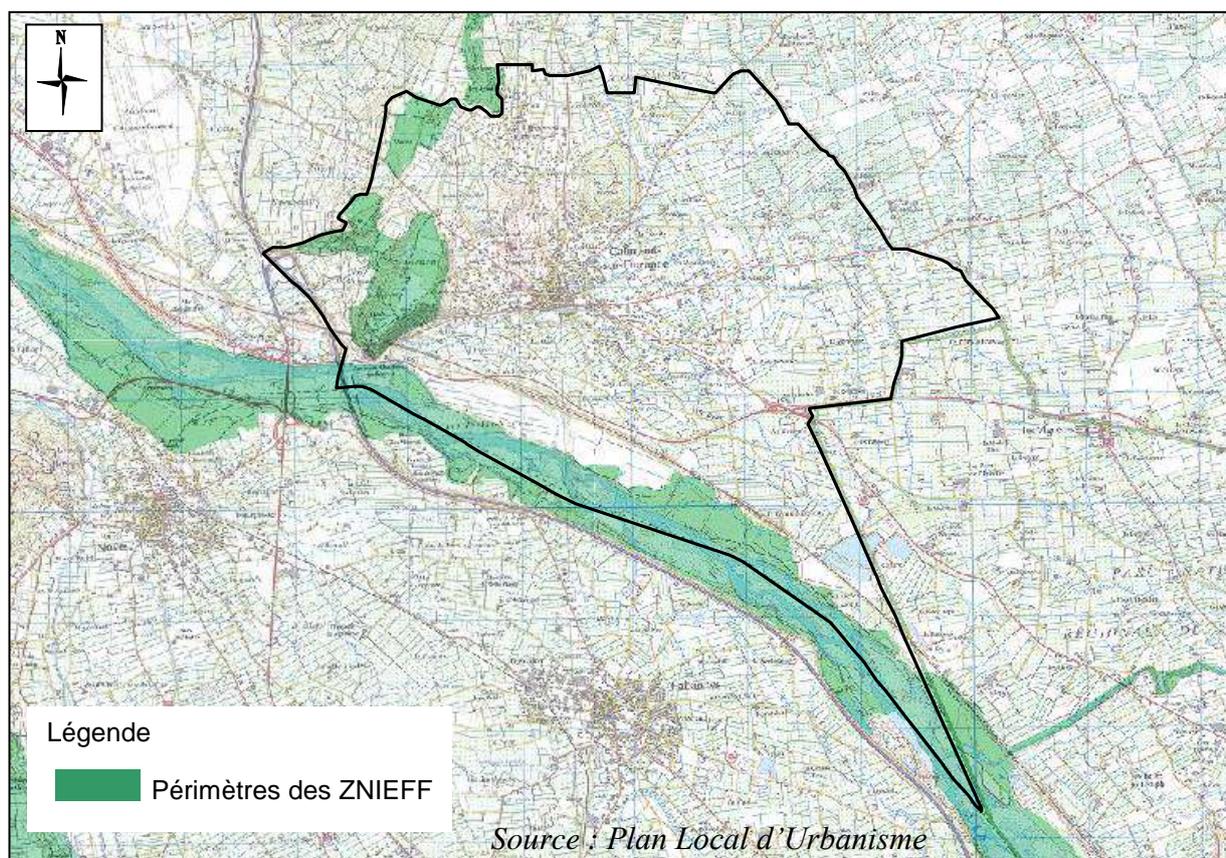


Source : Plan Local d'Urbanisme

c) Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)

La zone Naturelle d'intérêt Ecologique, Faunistique et floristique (ZNIEFF) est un espace répertorié pour la richesse de son patrimoine naturel. Il en existe deux types :

- Le ZNIEFF de type I : ensemble de quelques mètres carrés à quelques dizaines de milliers d'hectares constitués d'espaces remarquables : présence d'espèces rares ou menacées, de milieux relictuels, de diversité d'écosystèmes.
- Les ZNIEFF de type II : ensemble pouvant atteindre quelques dizaines de milliers d'hectares correspondant à de grands ensembles naturels peu modifiés, riches de potentialités biologiques et présentant souvent un intérêt paysager.



• **La basse Durance des Iscles du temple aux Iscles du Loup (ZNIEFF I)**

Entre l'Équarissage en amont (au Sud-Ouest de Cavaillon) et les Iscles du Loup à l'aval, la Durance est longée par la ligne TGV Méditerranée qui traverse des vergers abandonnés et quelques lambeaux de ripisylves.

Contrairement au cours aval, les berges du lit de la Durance n'ont pas été endiguées. La ripisylve hétérogène est bien préservée (hors zone d'impact des travaux TGV), notamment au débouché du Calavon, à la Petite Tapy et à l'aval des Iscles du Loup. À hauteur de la confluence avec le Calavon, elle forme de beaux peuplements, souvent larges (200 mètres au moins).

Si le peuplier blanc y domine, des stades plus matures existent néanmoins avec frêne oxyphylle, orme champêtre et chêne pubescent. À l'aval des Iscles du Loup, elle est moins dense et de plus en plus marquée par les influences du climat méditerranéen (avec présence du tamarix de France).

Les rejets de saules et de peupliers noirs se partagent une terrasse alluviale à sol sec occupée en partie par de petites dunes fluviatiles fossiles colonisées surtout par des graminées. Vers l'amont (Iscles du Temple), la présence locale de lûnes permet le développement de formations à héliophytes thermophiles.

Les divagations de la Durance laissent place à de longues plages de galets au centre du lit et en contrebas de la ripisylve sur lesquelles s'expriment des formations herbacées.

- **Les terrasses de Caumont-sur-Durance (ZNIEFF de type II)**

Cet ensemble situé au nord-est du village de Caumont-sur-Durance est compris entre l'ancienne Chartreuse de Bonpas (XIII<sup>e</sup> siècle) et la zone périurbaine de Châteauneuf-de-Gadagne. Elle correspond à des terrasses villafranchiennes peu élevées du Rhône (100 m environ) ainsi qu'à leurs rebords. Ces dernières ont pour origine des dépôts de galets du Rhône au Quaternaire.

Leurs parties sommitales planes ont été lessivées et rubéfiées, avec des pH acides, y compris dans les sous-bois.

Vers les rebords de ces terrasses et surtout sur les pentes, les formations siliceuses sont au contact du substratum Miocène qui assure non seulement la recalcification mais également la recarbonation favorisée par les défoncements effectués à des fins agricoles. Ces plateaux, fortement soumis à l'influence du mistral, sont très xérophiles.

La végétation, qui relève en totalité de l'étage mésoméditerranéen, est constituée de taillis de chêne vert et de chêne pubescent, mais les éléments silicicoles se manifestent par la présence de la bruyère arborescente et dans les pelouses à annuelles.

- **La Basse Durance (ZNIEFF de type II)**

La Durance, rivière longue de plus de 300 kilomètres, prend sa source au col du Mont-Genèvre, à l'est de Briançon, à 2 300 m d'altitude et se jette dans le Rhône à la hauteur d'Avignon, à 13 m d'altitude. Cours d'eau le plus important de la région méditerranéenne française, il est provençal sur environ 100 km.

Entre l'usine électrique de Beaumont-de-Pertuis et les Rochers Rouges, l'apport du Verdon en fait encore une rivière à très fortes affinités montagnardes.

En revanche, à l'aval du défilé de Mirabeau, ces influences, bien que toujours présentes, se réduisent et l'élément méditerranéen y prend de plus en plus d'importance. C'est d'ailleurs à ce niveau-là que le tracé de son cours s'infléchit pour prendre une orientation nettement est-ouest.

La Durance, rivière en tresse de type alpin, possède un régime torrentiel excessif avec un débit de 35 m<sup>3</sup>/s en période d'étiage contre 5 000 à 6 000 m<sup>3</sup>/s lors des plus fortes crues. Elle avait autrefois un lit large parfois de plus d'un kilomètre, dans lequel elle déplaçait régulièrement son cours, déterminant des îles et isolant des iscles, zones caillouteuses ou sableuses régulièrement inondées.

d) Un espace naturel sensible (ENS) « La colline de Piécaud »

Le label départemental des Espaces Naturels Sensibles permet de préserver et d'aménager pour l'accueil des publics, les milieux naturels remarquables du territoire. Un ENS a pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique, qui se révèle menacé ou vulnérable, par toute action anthropique par acquisition foncière.



Source : Plan Local d'Urbanisme

Aux portes de l'agglomération avignonnaise, la colline de Piécaud constitue un îlot naturel remarquable et encore bien préservé. Il est situé sur un mont formé de calcaire compact culminant à 130 m d'altitudes au Nord de la vallée de la Durance. La colline s'étire sur un axe Nord-Sud avec des versants orientés vers les quatre points cardinaux, offrant ainsi des points de vue remarquables à la fois sur la vallée de la Durance, les Alpilles, le Mont Ventoux, le Luberon, les zones agricoles environnantes et le village de Caumont-sur-Durance.

La colline de Piécaud, labellisée Espace Naturel Sensible en 2013, se trouve au cœur de la commune, surplombant un environnement à 360 degrés.

5) Patrimoine bâti et culturel

Le premier site d'occupation humaine sur le territoire s'est situé sur l'oppidum de Bonpas. Ce site qui domine la chartreuse a été occupé du néolithique jusqu'à la période hallstattienne (-660 à -400 avant notre ère).

Le second site, au quartier du Serre, proche de la chapelle Saint-Symphorien est marqué par sa richesse en vestiges romains, démontrant ainsi la présence d'un village étendu et même d'une véritable agglomération, berceau du village actuel.

Des fouilles, entreprises en 1999, ont aussi permis de dégager un jardin unique en Gaule couvrant 12000 m<sup>2</sup>. Comme on le voit la commune de Caumont sur Durance comporte une réelle richesse culturelle, ce qui lui confère un patrimoine bâti non négligeable.

La commune de Caumont sur Durance comporte un site inscrit et un site classé. Il s'agit du site de la Chartreuse de Bonpas et ses abords.

a) Les sites inscrits et les sites classés

La chartreuse de Bonpas et ses abords font l'objet d'un site inscrit et classé sur l'inventaire des sites pittoresque du Vaucluse. Ces mesures de protection visent à assurer la protection des monuments naturels et des sites de caractères artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Malgré, les multiples infrastructures qui entourent le site (voie rapide, ligne très haute tension, TGV) la chartreuse dans son écrin boisé reste une présence remarquable au droit de la Durance. Les sites classés et sites inscrit sont des servitudes d'utilités publiques.



Les parcelles du site classé de la chartreuse de Bonpas concernent l'ensemble du site (bâti et jardins).

b) Les monuments historiques

On trouve aussi, au sein de la commune quelques monuments considérés comme monuments historiques. Le classement ou l'inscription comme monument historique est une servitude d'utilité publique visant à protéger un édifice remarquable de par son histoire ou son architecture. Il existe deux niveaux de protection : le classement comme monument historique et l'inscription simple au titre des monuments historiques. Il s'agit de :

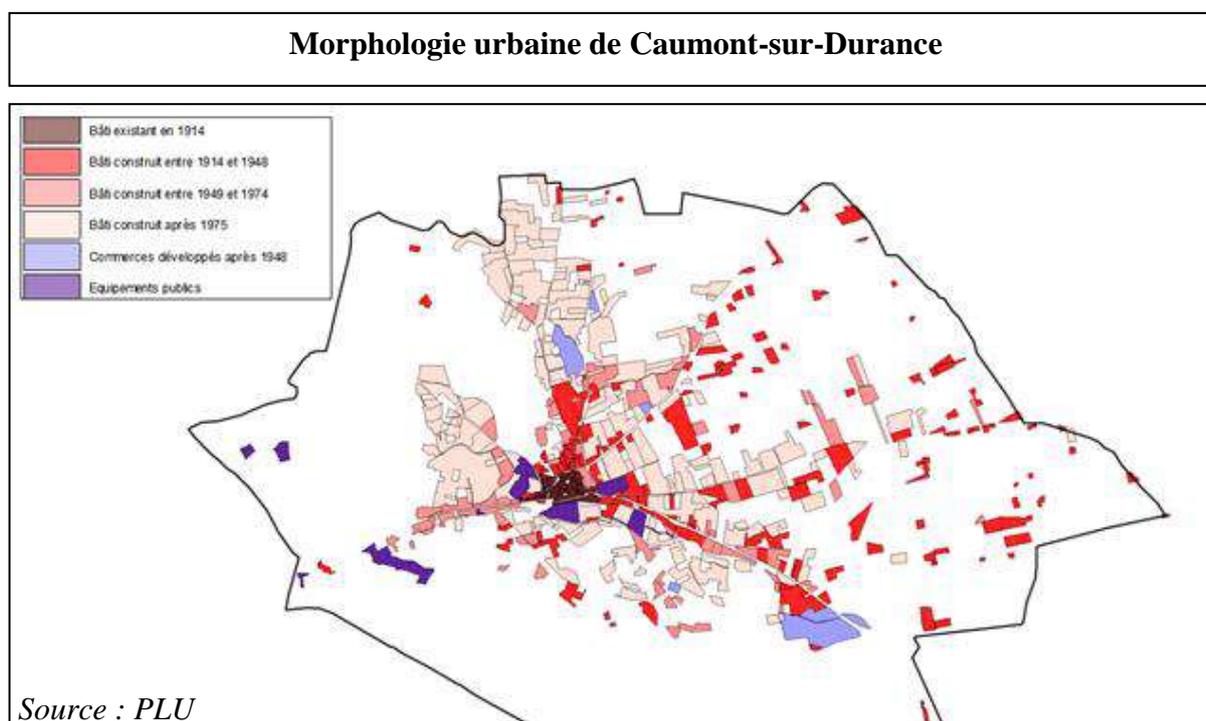
- La chartreuse de Bonpas
- La chapelle St Symphorien

## 6) Morphologie urbaine

Au sein du territoire communal caumontois, il apparaît que l'organisation de la morphologie urbaine de la commune repose sur deux composantes majeures : une urbanisation très dense centrée autour du centre ancien et de son environnement immédiat et un desserrement progressif du tissu urbain à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien.

Cependant, ce tissu urbain tend à se resserrer à proximité des voies de circulation, les interstices étant composés d'un bâti lâche.

Soulignons que l'effet de centralité est assez important puisqu'on observe un desserrement du bâti à mesure que l'on s'éloigne des lieux de commerces et de vie.



Cette densification du bâti reste étroitement liée à différentes étapes de construction du bâti et aux formes architecturales qui ont marqué ces étapes de constructions.

A des constructions denses, resserrées qui ont marquées les premiers temps du centre village se sont succédées des phases d'urbanisation qui ont davantage permis un étalement urbain, des implantations de bâti plus lâches.

En analysant le site, les formes urbaines, l'historique de la commune, il apparaît que l'urbanisation a connu un développement à partir du centre ancien et de ses principaux faubourgs. Le centre du village présente en effet des densités élevées et un mélange de fonctionnalités qui pourraient être emblématique du concept de développement durable.

Cependant, le centre ancien de la commune pose des questions en terme de gestion des espaces par rapport aux stationnements et aux espaces verts.

Les axes routiers qui relient Caumont-sur-Durance, et son centre ancien, aux communes voisines (Avignon, Morières-Lès-Avignon, Le Thor, Châteauneuf-de-Gadagne, Cavaillon) ont favorisé un développement de la commune, après la seconde guerre Mondiale. La période, entre 1948 et 1975, a ouvert ce front d'urbanisation qui s'est intensifié, à partir des années 1970, qui ont vu l'avènement de la croissance de l'habitat pavillonnaire, consommateur d'espaces. Parallèlement à cette urbanisation qui s'effectue vers le Nord du territoire communal, s'est développée une croissance urbaine qui obéit davantage à une logique de croissance Est-Ouest, façonnant le territoire urbain de Caumont-sur-Durance, en lui donnant cette forma allongée et transversale.

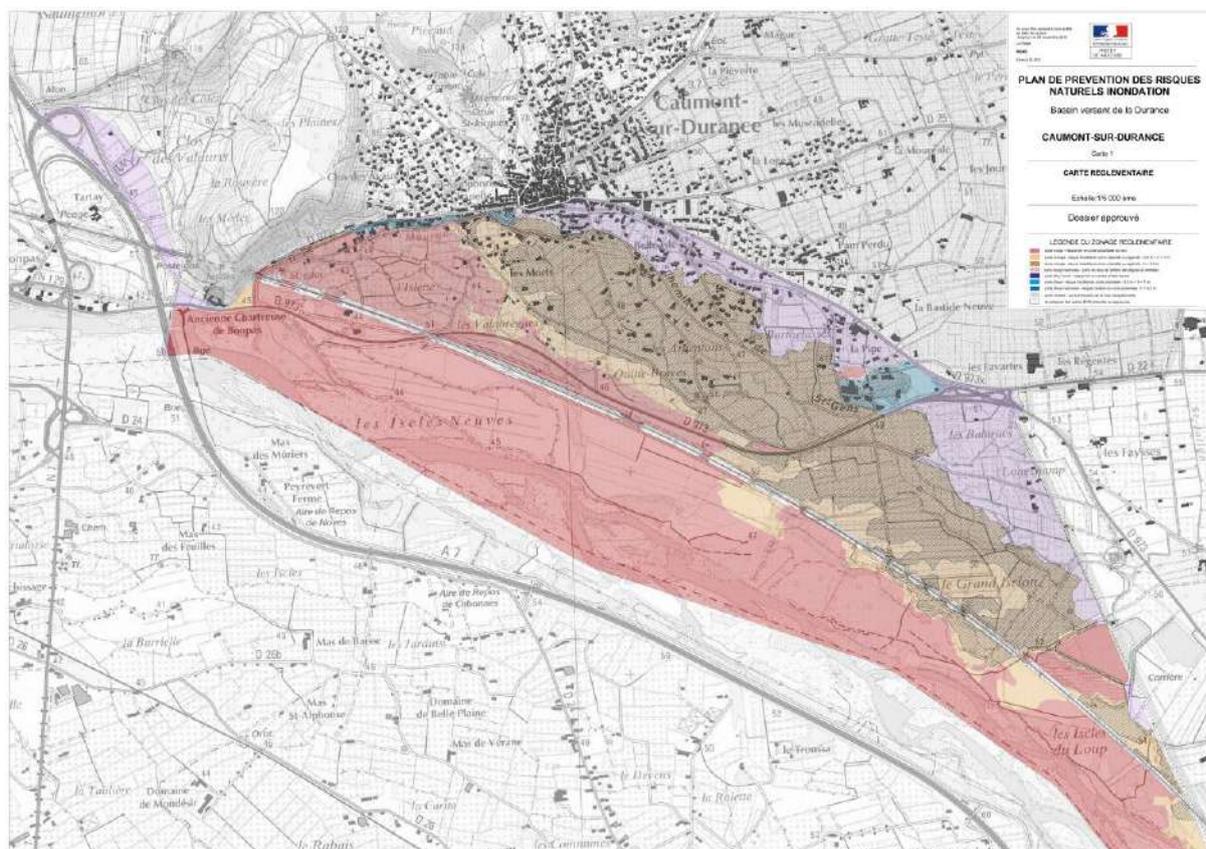
## 7) Risques et nuisances

Cinq risques majeurs sont recensés sur la commune et concernent : les inondations, les feux de forêts, les mouvements de terrain et tassements différentiels, gonflement d'argiles et les séismes.

La commune de Caumont sur Durance est soumise à un risque d'inondation par les cours d'eau : « le Calavon », de type torrentiel, et « la Durance », de type plaine.

La Durance, bien qu'endiguée et ponctuée de barrages, peut être sujette à des crues importantes. Ainsi, la commune est concernée par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant de la Durance, approuvé le 28/11/2014.
- Et le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin amont du Coulon-Calavon, prescrit par arrêté préfectoral du 26 juillet 2002 et en cours d'élaboration.

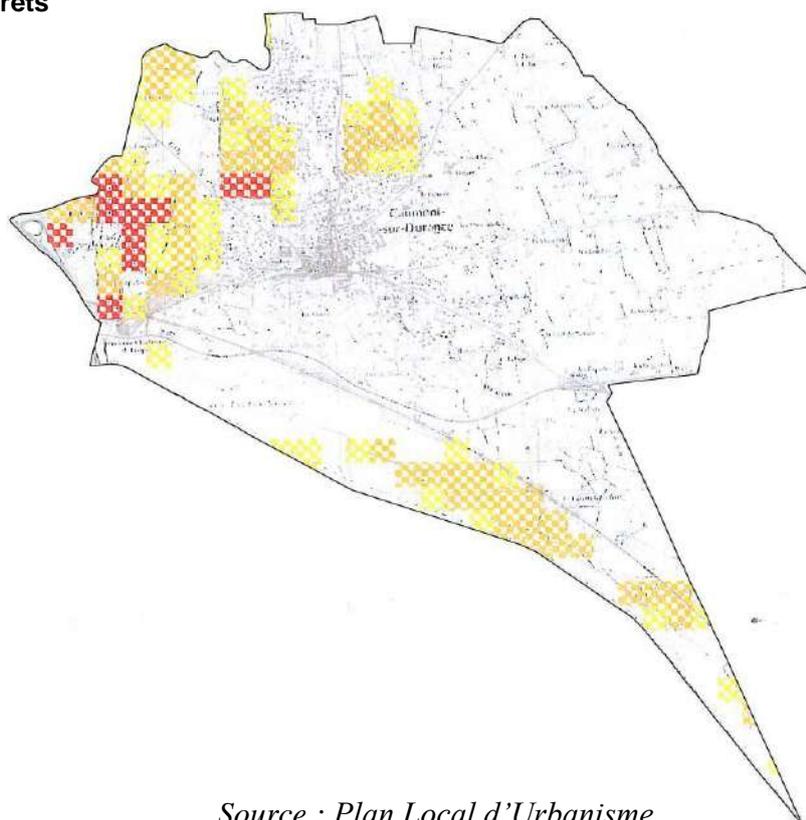


La commune de Caumont-sur-Durance est soumise aux risques de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire de nombreuses superficies boisées. Pour pallier au risque feux de forêt sur la commune certaines précautions sont entreprises. Dans les zones d'aléas très forts, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol (bâtiment, lotissement, habitats légers de loisirs, caravanes, camping...). La hiérarchisation des aléas implique que ses dispositions sont allégées au fur et à mesure du degré de risque. Les zones à aléas forts sont quasiment similaires à celles citées précédemment, par contre les zones d'aléas moyens autorisent l'implantation des constructions dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, privés, de desserte et de défense contre l'incendie.

#### Aléa feux de forêts

-  Très fort
-  Fort
-  Moyen  
Faible

Noyau  
villageois



Source : Plan Local d'Urbanisme

Par ailleurs, la commune de Caumont-sur-Durance est classée en zone d'aléa modéré concernant le risque sismique. Elle est aussi impactée par d'autres types de risques naturels tels que le retrait-gonflement des argiles et les mouvements de terrain.

## OBJET N°1 DE LA PROCEDURE

❖ Ouvrir deux zones 2AU afin de permettre la réalisation de projets d'habitat.

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

Lors de l'approbation du PLU, plusieurs zones « à urbaniser » (AU) ont été délimitées. Ce sont des zones destinées à l'urbanisation future. Parmi celles-ci, deux types de zones ont été mises en place : les zones « 1AU » qui sont ouvertes à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU, et les zones « 2AU » qui sont fermées à l'urbanisation et qui nécessitent une procédure d'évolution du PLU pour justifier leur ouverture à l'urbanisation.

*Les zones AU telles que définies avant la présente procédure de modification n°2*



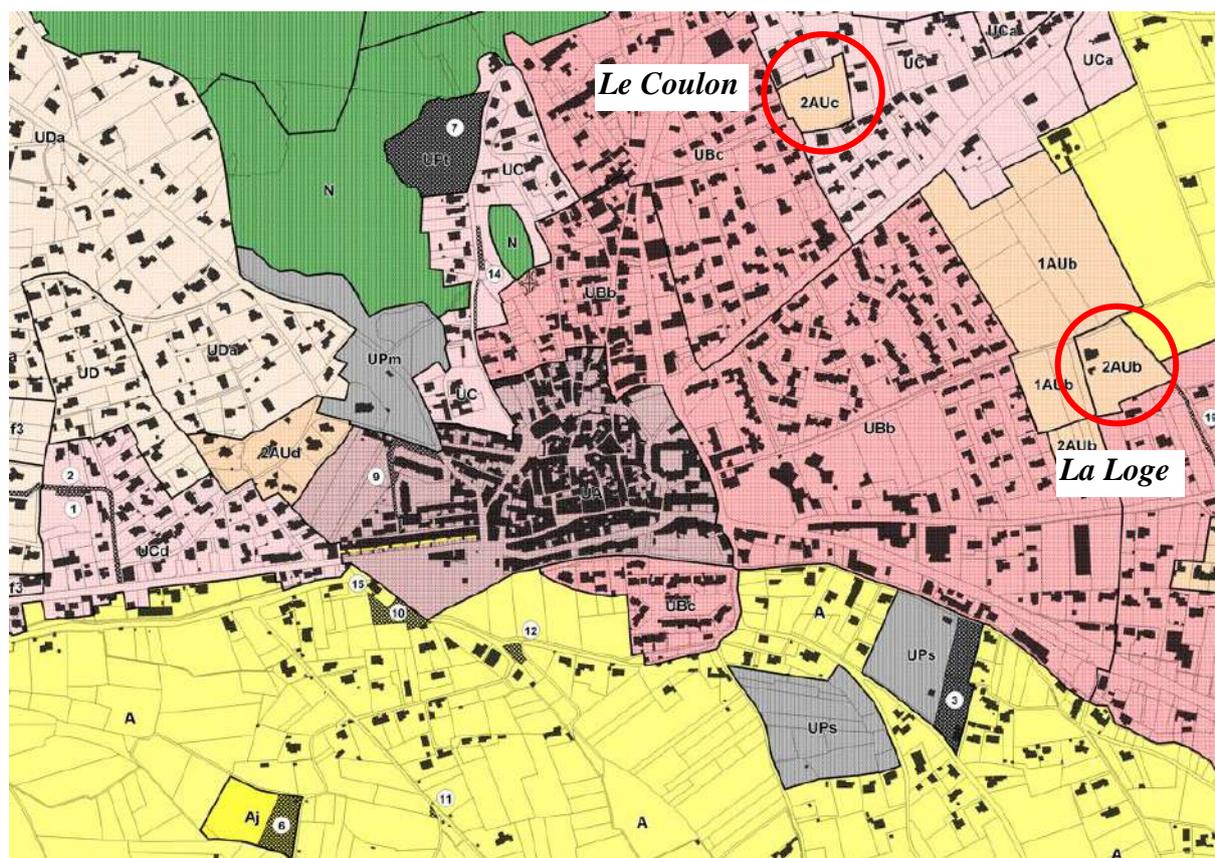
Source : SOLiHA Vaucluse

Comme nous pouvons l'observer ci-dessus, au cours des dernières années, les autorisations d'urbanisme accordées et les constructions réalisées ont résulté à la consommation du foncier disponible au sein des deux zones 1AU inscrites au sein du PLU actuellement opposable (y compris la partie ouverte à l'urbanisation à l'occasion de la modification n°1) ainsi que de certaines dents creuses. Par ailleurs, plusieurs programmes de constructions sont en cours à Caumont-sur-Durance et ont pour effet de consommer le restant des surfaces foncières importantes à mobiliser. Ainsi, les potentialités foncières actuellement disponibles se limitent à des dents creuses et des terrains divisibles. Compte tenu de leurs surfaces modérées et de leurs configurations, ces potentialités foncières ne sont pas adéquates pour accueillir des programmes de logements comprenant un certain nombre de logements. De ce fait, les zones

2AU sont actuellement la principale opportunité foncière du PLU permettant de réaliser des opérations d'ensemble avec une diversification des typologies de logements.

Depuis l'approbation du PLU en 2016, environ 160 résidences principales ont été produites et plusieurs programmes de constructions sont en cours. Actuellement, au sein des zones ouvertes à l'urbanisation, on estime les potentialités théoriques à environ 100 logements (par exploitation des dents creuses et des terrains divisibles). Afin de répondre aux objectifs de réalisation de logements et d'accueil de population affichés dans le PADD du PLU (+600 habitants et +400 nouvelles constructions), la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU situées sur les secteurs « Le Coulon » et « La Loge ».

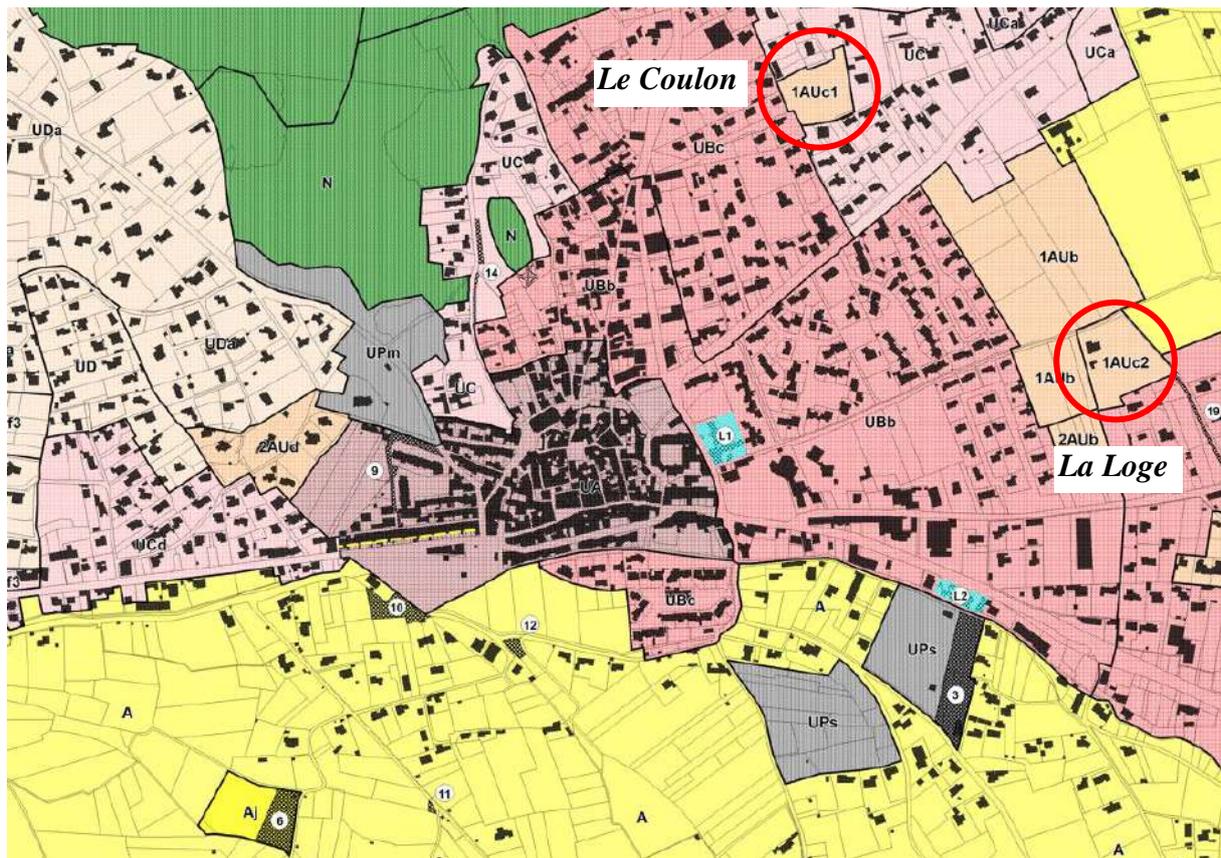
### **Localisation des secteurs « Le Coulon » et « La Loge »**



Source : Extrait de zonage du PLU

L'objectif de la municipalité est donc de pouvoir développer deux nouvelles zones d'habitat : une en renforcement du tissu existant (zone 2AUc), et l'autre en continuité de l'enveloppe bâtie et du programme récent de la zone 1AUb du PLU (zone 2AUb). De ce fait, ces deux zones sont ouvertes à l'urbanisation par la présente procédure de modification, la zone 2AUc devenant la zone 1AUc1 et la zone 2AUb devant la zone 1AUc2. Pour chacune de ces deux zones, des prescriptions règlementaires sont ajoutées de manière à encadrer leur aménagement futur. Celles-ci sont classées en zones 1AUc1 et 1AUc2 pour tenir compte de la volonté des élus d'y développer de l'habitat groupé et/ou collectif en adéquation avec les espaces urbains environnants et non pas exclusivement de l'habitat collectif comme en zone (1AUb), tout en pouvant apporter des règles différentes que celles de la zone 1AUc pour tenir compte des spécificités des aménagements voulus dans ces deux zones (part de logements sociaux, phasage...).

## Les secteurs « Le Coulon » et « La Loge » au sein du zonage après modification n°2



Source : Extrait de zonage du PLU après modification n°2

➔ Prescriptions apportées pour la zone 1AUc1 (secteur Le Coulon)

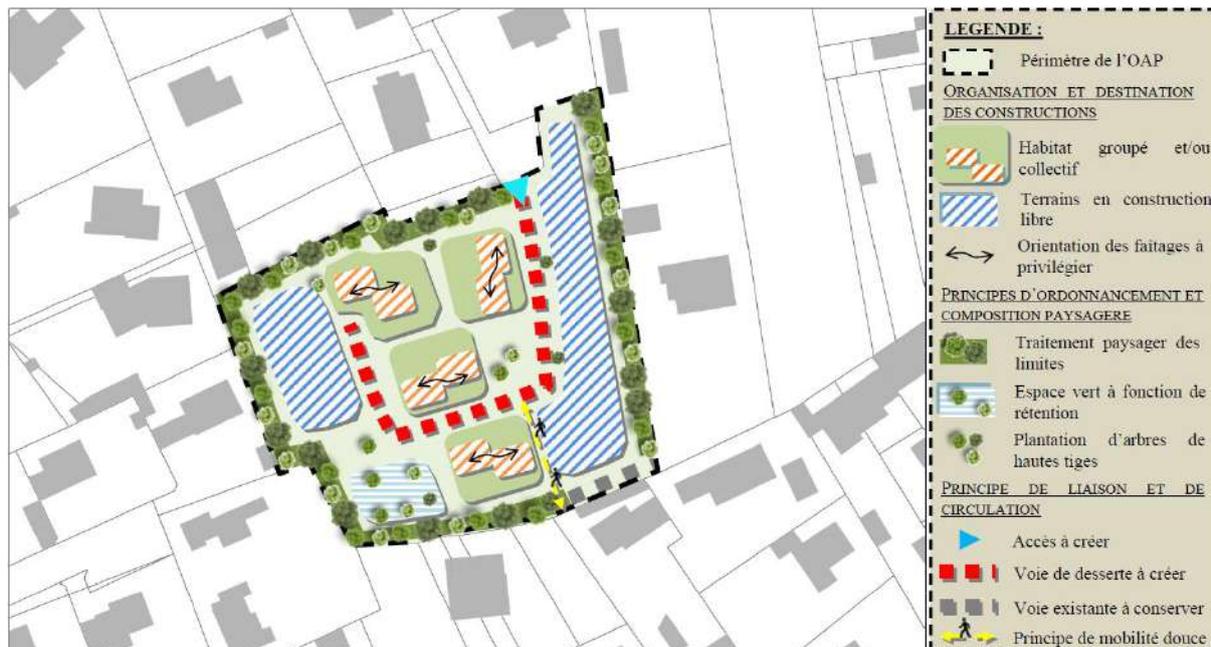
Premièrement, au sein du règlement, il est précisé que pour la zone 1AUc1 :

- « les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement ». L'objectif de cette règle est de s'assurer que l'ensemble de l'aménagement de cette zone se réalise en une seule opération de manière à s'assurer de l'insertion qualitative du projet dans son espace. Par ailleurs, une OAP (présentée ci-après) a été réalisée pour l'aménagement de cette zone et cette règle a pour effet de contraindre l'aménagement futur à une prise en compte de cette OAP toujours dans l'optique d'obtenir un aménagement qualitatif dans son espace.
- pour les opérations à usage d'habitat, « 30% du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social ». L'objectif des élus est de maintenir une part de production de logements locatifs sociaux intéressante à l'échelle de l'opération tout en conservant une compatibilité avec les prescriptions du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon : 30% de LLS sur la production nouvelle.
- comme pour la zone 1AUc, « l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain ». L'objectif est d'obtenir une densité d'urbanisation en cohérence avec les espaces environnants et de maintenir une part des espaces non bâtis participant à la qualité de l'aménagement (espaces verts...), à la gestion des eaux pluviales...

- « la hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9m au faîtage ». L'objectif est toujours de réaliser des constructions en adéquation avec les espaces environnants (R+1 maximum) et d'éviter de réaliser des constructions trop importantes qui pourraient dénaturer l'espace et créer des écrans paysagers.

Par ailleurs, de manière à préciser l'organisation de l'aménagement et les objectifs quantitatifs de production de logements une OAP a été réalisée.

### **OAP réalisée pour le secteur Le Coulon (zone IAUC1)**



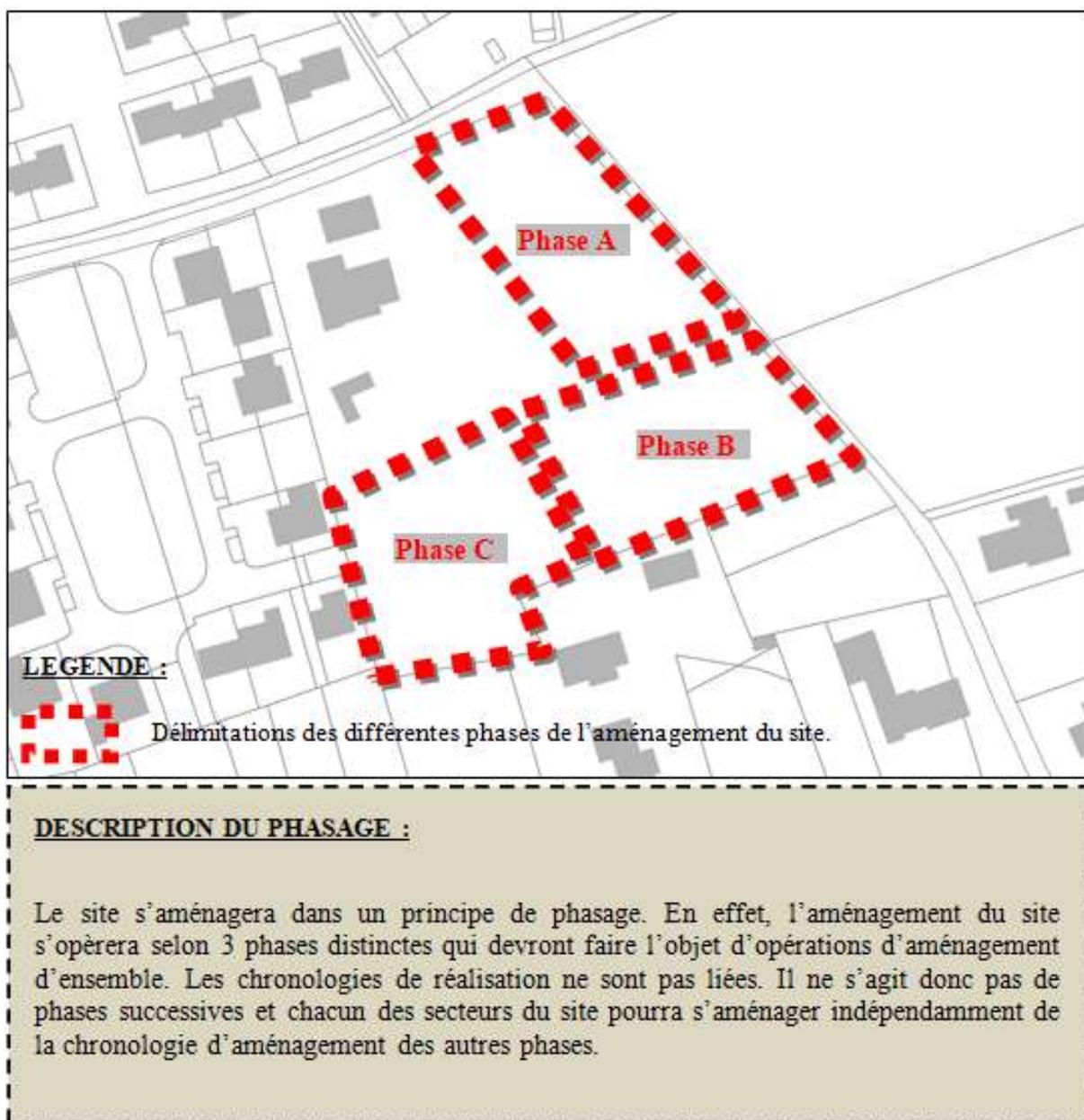
Source : Extrait des OAP de la modification n°2

L'OAP apporte les prescriptions suivantes :

- l'opération comportera au minimum 14 logements (sur 7000m<sup>2</sup> environ), dont 8 minimum au sein des zones d'habitat groupé et 6 minimum au sein des terrains en construction libre. Par ailleurs, 60% minimum des logements créés correspondra à de l'habitat groupé et/ou collectif. L'objectif est de proposer une diversité des typologies de logements tout en ayant une densité de logements intéressante (20 logements par hectare au minimum). L'opération s'insérera qualitativement dans son espace environnant constitué d'un tissu bâti moyennement dense.
- l'OAP détermine des principes de traitement des espaces publics. L'objectif est de préciser les conditions d'accès, de desserte, de stationnements... nécessaires au bon fonctionnement de l'opération.
- l'OAP détermine les principes de traitement paysager. L'objectif est d'assurer l'insertion qualitative de l'opération dans son site, par le traitement végétal de ses pourtours, mais aussi au sein même de l'opération en garantissant une place aux végétaux (arbres de hautes tiges...) et par la gestion des eaux pluviales (espace vert à fonction de rétention).

➔ Prescriptions apportées pour la zone 1AUc2 (secteur La Loge)

**Phasage de l'opération réalisé en complément de l'OAP pour le secteur La Loge (zone 1AUc2)**



Source : Extrait des OAP de la modification n°2

Premièrement, au sein du règlement, il est précisé que pour la zone 1AUc2 :

- « les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble selon le phasage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini également dans l'orientation d'aménagement et de programmation ». Comme présenté ci-après, une OAP ainsi qu'un principe de phasage ont été déterminés pour l'aménagement de ce secteur. L'objectif du phasage est d'assurer une logique dans la réalisation de l'opération par la mise en place de phases non pas chronologiques mais pour lesquelles des prescriptions

sont attribuées (implantation du bâti, nombre de logements...). La règle citée ci-dessus a donc pour objectif d'assurer la réalisation de l'aménagement par plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant le principe de phasage de manière à ce que l'opération globale s'insère qualitativement dans son site.

- « 30% du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Ces logements devront se situer au sein des phases A et C définies dans le phasage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Ainsi, les phases A et C comporteront chacune 50% du total de logements locatifs sociaux créés. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social ». L'objectif des élus est de maintenir une part de production de logements locatifs sociaux intéressante à l'échelle de l'opération tout en conservant une compatibilité avec les prescriptions du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon : 30% de LLS sur la production nouvelle.
- comme pour la zone 1AUc, « l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain ». L'objectif est d'obtenir une densité d'urbanisation en cohérence avec les espaces environnants et de maintenir une part des espaces non bâtis participant à la qualité de l'aménagement (espaces verts...), à la gestion des eaux pluviales...
- « la hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9m au faîtage ». L'objectif est toujours de réaliser des constructions en adéquation avec les espaces environnants (R+1 maximum) et d'éviter de réaliser des constructions trop importantes qui pourraient dénaturer l'espace et créer des écrans paysagers.

Par ailleurs, de manière à préciser l'organisation de l'aménagement et les objectifs quantitatifs de production de logements une OAP a été réalisée, accompagnée d'un principe de phasage.

### OAP réalisée pour le secteur La Loge (zone 1AUc2)



Source : Extrait des OAP de la modification n°2

L'OAP apporte les prescriptions suivantes :

- au Nord-Ouest de la zone 1AUc2 se trouve de l'habitat existant qui sera à conserver. L'aménagement ne portera donc pas sur l'ensemble de la zone mais sur une surface plus restreinte d'environ 6000m<sup>2</sup>.
- l'ensemble du secteur comportera au minimum 12 logements, dont 4 au minimum au sein de chaque phase de l'aménagement du site. Par ailleurs, 60% minimum des logements créés correspondra à de l'habitat groupé et/ou collectif. L'objectif est de proposer une diversité des typologies de logements tout en ayant une densité de logements intéressante (20 logements par hectare au minimum). La particularité ici, comme expliqué précédemment, est la mise en place d'un principe de phasage (en trois phases) permettant de préciser les conditions d'aménagement des différents espaces de l'opération. L'opération s'insèrera qualitativement dans son espace environnant constitué d'un tissu bâti moyennement dense.
- l'OAP détermine des principes de traitement des espaces publics. L'objectif est de préciser les conditions d'accès, de desserte, de stationnements... nécessaires au bon fonctionnement de l'opération. La connexion au secteur se fera uniquement via un accès depuis l'allée des Fruits de la Passion dans un premier temps. Toutefois, un raccordement de la voirie traversante sera à prévoir, dans le futur, avec l'Avenue des Tilleuls. Des connexions avec les quartiers environnants et notamment avec la liaison douce existante du chemin de la Loge sera réalisable dans un principe de mobilité douce.
- l'OAP détermine les principes de traitement paysager. L'objectif est d'assurer l'insertion qualitative de l'opération dans son site, par le traitement végétal de ses pourtours, mais aussi au sein même de l'opération en garantissant une place aux végétaux (arbres de hautes tiges...).

*Ainsi, le premier point de la modification a pour objectif d'ouvrir deux zones à urbaniser de manière à développer deux zones d'habitat. Ces deux zones d'aménagement entrent dans la continuité et dans la logique de développement de la commune, avec une volonté de diversifier les typologies de logements (habitat groupé et/ou collectif, logements locatifs sociaux...). De plus, des prescriptions d'aménagement (règles, OAP, phasage) ont été attribuées à ces deux zones ouvertes à l'urbanisation de manière à maîtriser leur aménagement et à garantir leur insertion qualitative dans l'espace urbain de Caumont-sur-Durance. Les prescriptions issues du RDDECI inscrites dans le règlement du PLU ont été mises à jour pour prendre en compte sa dernière version du 1<sup>er</sup> décembre 2023. Cela permet de mieux appréhender les différents risques qui peuvent impacter le territoire communal ainsi que les secteurs ouverts à l'urbanisation.*

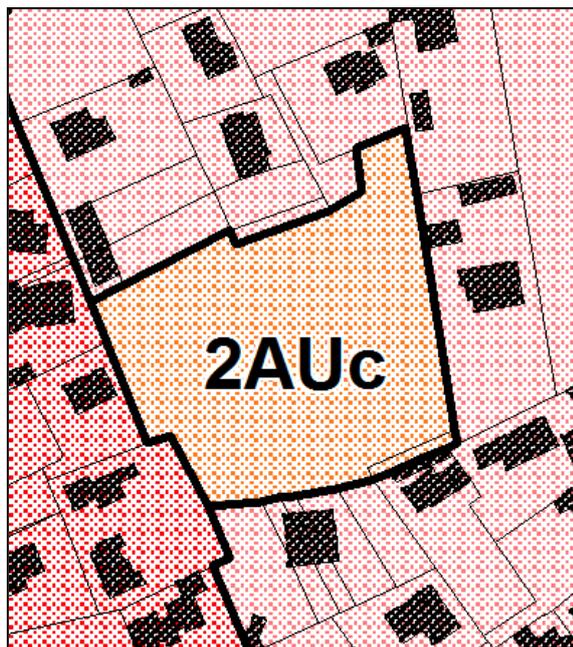
## 2. Les implications réglementaires du point n°1 de la modification n°2

Les implications règlementaires du premier point de la modification n°2 concernent :

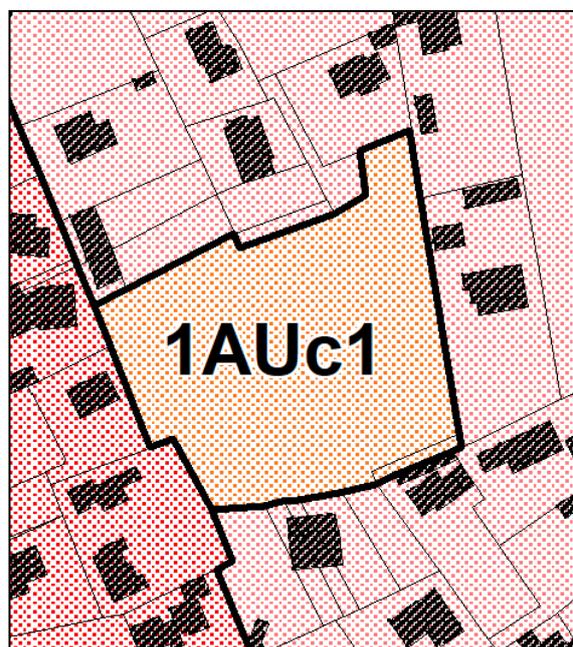
- **Le zonage** : ouverture de la zone 2AUc qui devient la zone 1AUc1 et ouverture de la zone 2AUb qui devient la zone 1AUc2.
- **Le règlement** : articles UA4, UB4, UC4, UD4, UE4, UP4, 1AU2, 1AU4, 1AU9, 1AU10, 2AU4, A4, N4 et titre IX.
- **Les OAP** : création des OAP pour le secteur Le Coulon (zone 1AUC1) et le secteur La Loge (zone 1AUc2).

**Evolutions apportées à la pièce du zonage :**

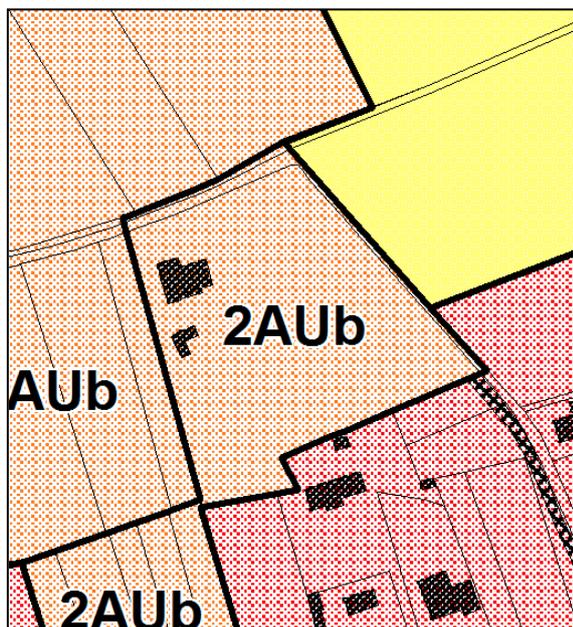
AVANT la modification n°2 du PLU



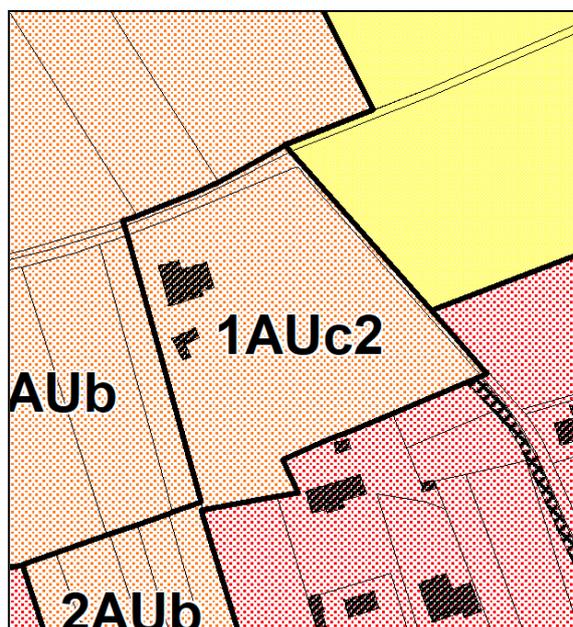
APRES la modification n°2 du PLU



AVANT la modification n°2 du PLU



APRES la modification n°2 du PLU



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

Les modifications apportées aux articles 4 de l'ensemble des zones étant identiques, l'exemple est donné sur l'article 1AU4.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

[...]

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

[...]

**Dans le secteur 1AUc, les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement.**

**Pour les opérations à usage d'habitat :**

- **50% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social.**

**De plus toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 10 logements devra compter entre 30% et 70% de logements de catégorie T2 et/ou T3.**

**Dans le secteur 1AUc1, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement.**

**Pour les opérations à usage d'habitat au sein du secteur 1AUc1:**

- **30% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social.**

**Dans le secteur 1AUc2, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble selon le phasage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini également dans l'orientation d'aménagement et de programmation.**

**Au sein du secteur 1AUc2:**

- **30% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Ces logements devront se situer au sein des phases A et C définies dans le phasage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Ainsi, les phases A et C comporteront chacune 50% du total de logements locatifs sociaux créés. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du quart des logements affectés à du logement locatif social.**

[...]

## 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

[...]

### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre IX du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie - RDDECI du 1<sup>er</sup> décembre 2023).

[...]

## 1AU9 – EMPRISE AU SOL

**Dans le secteur 1AUb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

**Dans les secteurs 1AUc, 1AUc1 et 1AUc2**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

[...]

## 1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 9.5 mètres à l'égout des toitures et 11.5 m au faîtage.

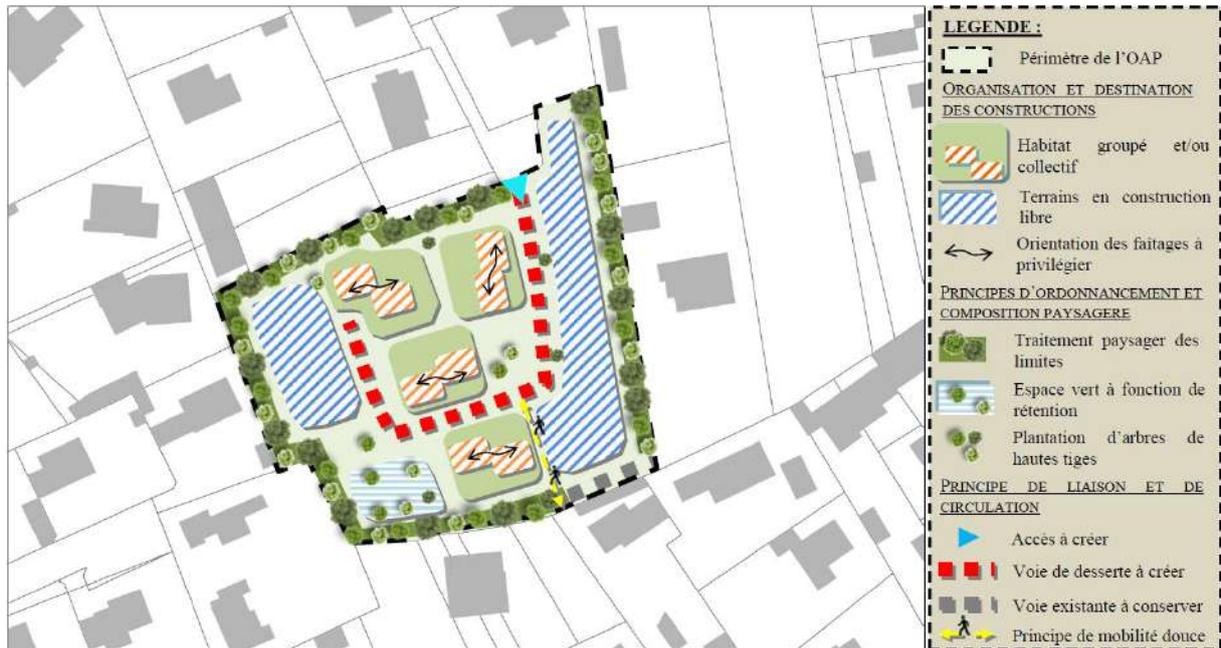
**Dans les secteurs 1AUc1 et 1AUc2**, la hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

## - TITRE IX - DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI)



## Evolutions apportées à la pièce des OAP :

Création d'une OAP pour le secteur Le Coulon (zone 1AUc1)



Création d'une OAP et d'un principe de phasage pour le secteur La Loge (zone 1AUc2)





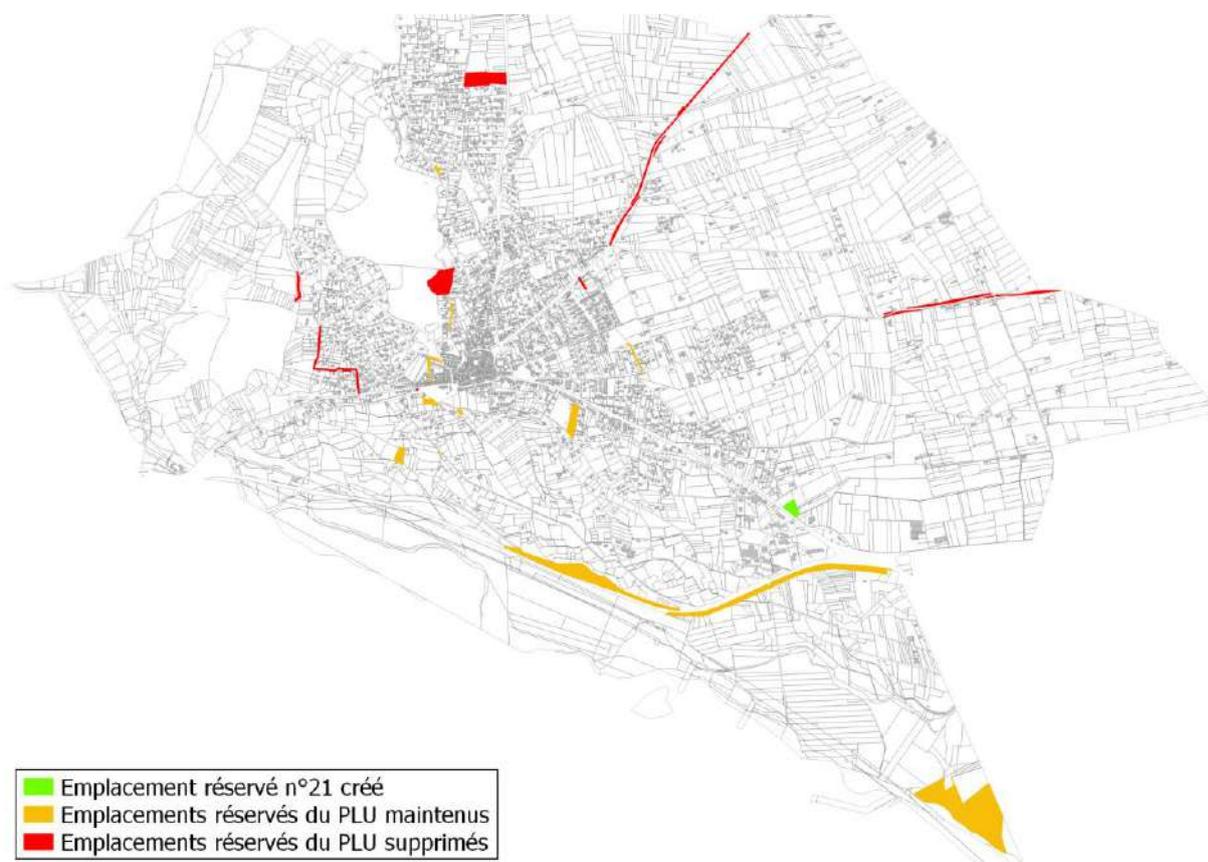
## OBJET N°2 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Supprimer des emplacements réservés et en créer de nouveaux pour répondre aux besoins en matière d'équipements publics.**

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

Lors de l'approbation du PLU en 2016, des emplacements réservés ont été délimités. L'emplacement réservé est un outil mobilisable dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) permettant d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Ainsi, 20 emplacements réservés avaient été délimités pour des projets de création d'équipements sportifs, d'aires de stationnement... Les élus de Caumont-sur-Durance souhaitent actualiser les emplacements réservés. En effet, certains d'entre eux ont fait l'objet d'acquisitions foncières de la commune pour la réalisation des projets, et pour d'autres, le projet qui était à l'origine de leur délimitation n'est plus d'actualité. Dans ces deux cas, les emplacements réservés n'ont plus raison d'être et sont donc supprimés par la présente procédure de modification n°2. Par ailleurs, la commune a souhaité délimiter un nouvel emplacement réservé (n°21) au niveau de la parcelle AZ80, dans son entièreté, en vue d'une acquisition foncière pour la réalisation d'un équipement sportif (halle des sports). Ceci est notamment nécessaire pour répondre à un besoin supplémentaire en équipement sportif sur la commune à une localisation adéquate (au sein de la zone urbaine UC).

#### *Evolution des emplacements réservés suite à la modification n°2 du PLU*



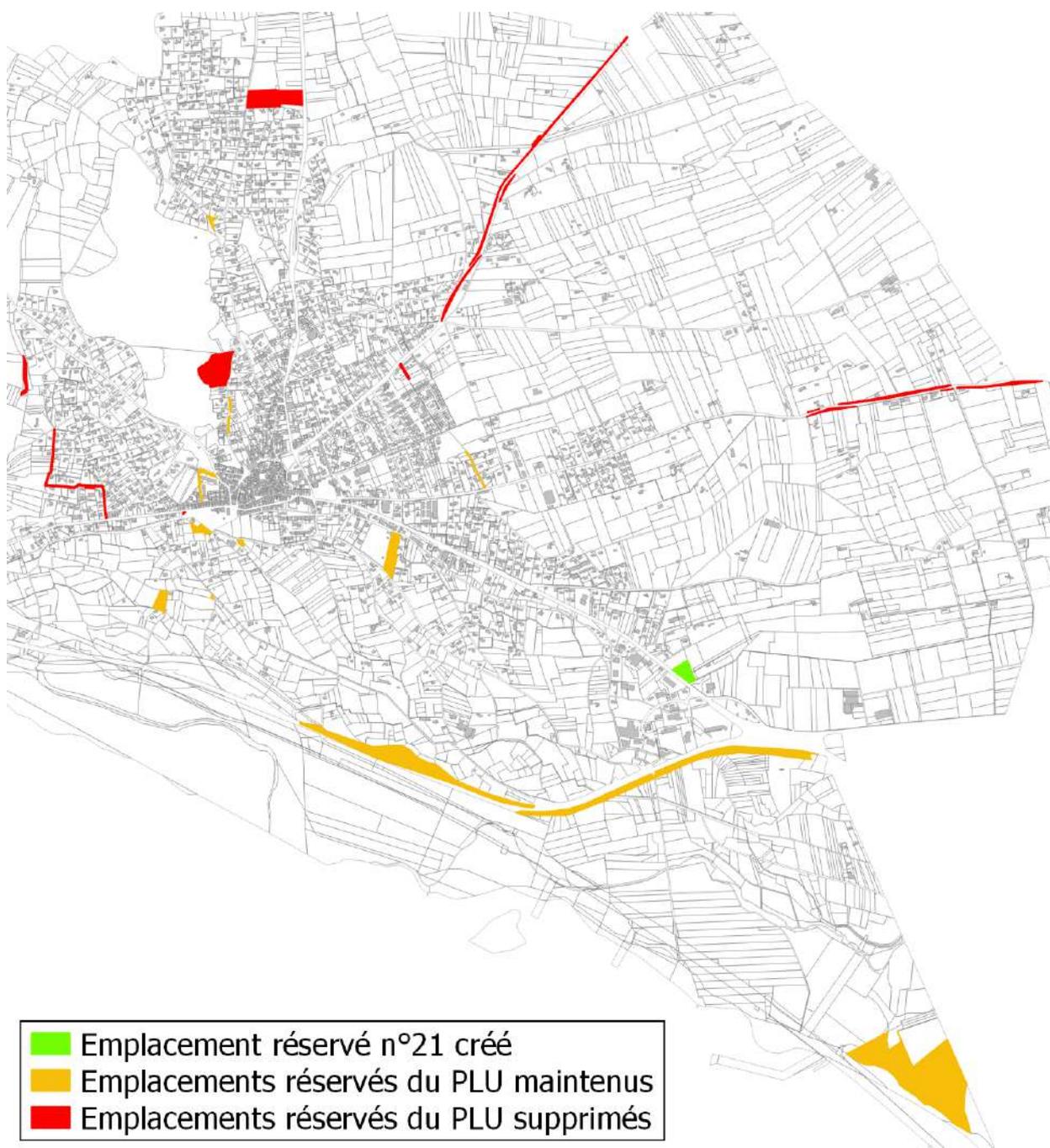
*Ainsi, par la présente procédure de modification n°2, les emplacements réservés n°1, n°2, n°5, n°7, n°8, n°13, n°15, n°16 et n°18 ont été supprimés. L'emplacement réservé n°21 à quant à lui été créé sur la parcelle AZ80.*

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

Les implications règlementaires du deuxième point de la modification n°2 concernent :

- **Le zonage** : suppression des ER n°1, n°2, n°5, n°7, n°8, n°13, n°15, n°16 et n°18 et création de l'ER n°21 ; modification de la liste des ER

### Evolutions apportées à la pièce du zonage :



Evolution de la liste des emplacements réservés suite à la modification n°2 du PLU : (les modifications figurent en rouge)

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

### **N° - Destination - Bénéficiaire - Superficie**

- 1- Supprimé
- 2- Supprimé
- 3- Création d'un équipement sportif - Commune - 5 410m<sup>2</sup>
- 4- Redressement d'un virage - Commune - 530m<sup>2</sup>
- 5- Supprimé
- 6- Agrandissement des jardins familiaux - Commune - 3 180m<sup>2</sup>
- 7- Supprimé
- 8- Supprimé
- 9- Aire de stationnement et voirie publique - Commune - 1 470m<sup>2</sup>
- 10- Création d'une aire de stationnement - Commune - 2 070m<sup>2</sup>
- 11- Aire de retournement véhicules secours et ordures ménagères - Commune - 100m<sup>2</sup>
- 12- Aire de retournement véhicules secours et ordures ménagères - Commune - 450m<sup>2</sup>
- 13- Supprimé
- 14- Elargissement de voie - Commune - 630m<sup>2</sup>
- 15- Supprimé
- 16- Supprimé
- 17- Doublement de la RD900 - Département de Vaucluse - 43 740m<sup>2</sup>
- 18- Supprimé
- 19- Elargissement de voie - Commune - 690m<sup>2</sup>
- 20- Préservation des espaces naturels - SMAVD - 70 550m<sup>2</sup>
- 21- Equipement sportif : Halle des sports - Commune - 4 130m<sup>2</sup>

## OBJET N°3 DE LA PROCEDURE

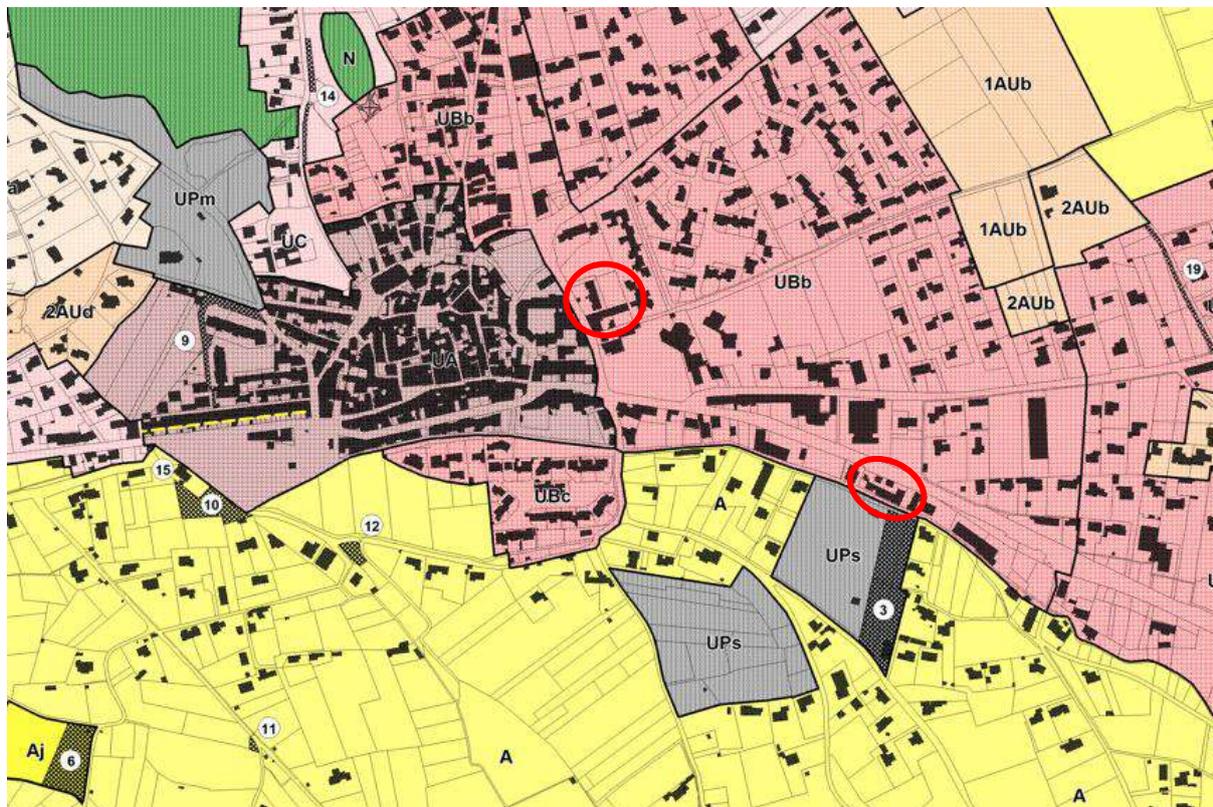
- ❖ **Créer des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41.4° du CU en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.**

### 1. Justification du point n°3 de la modification n°2

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel. C'est le cas pour la commune de Caumont-sur-Durance qui est aussi concernée par le PLH du Grand Avignon qui comporte, lui aussi, des objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS). En ce sens, les élus de Caumont-sur-Durance souhaitent poursuivre leur démarche de diversification du parc de logements et de production de LLS par la mise en place d'outils supplémentaires.

L'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme stipule que « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ». C'est la volonté des élus de Caumont-sur-Durance concernant trois terrains situés au cœur de la trame urbaine de la commune.

#### *Localisation des terrains concernés*

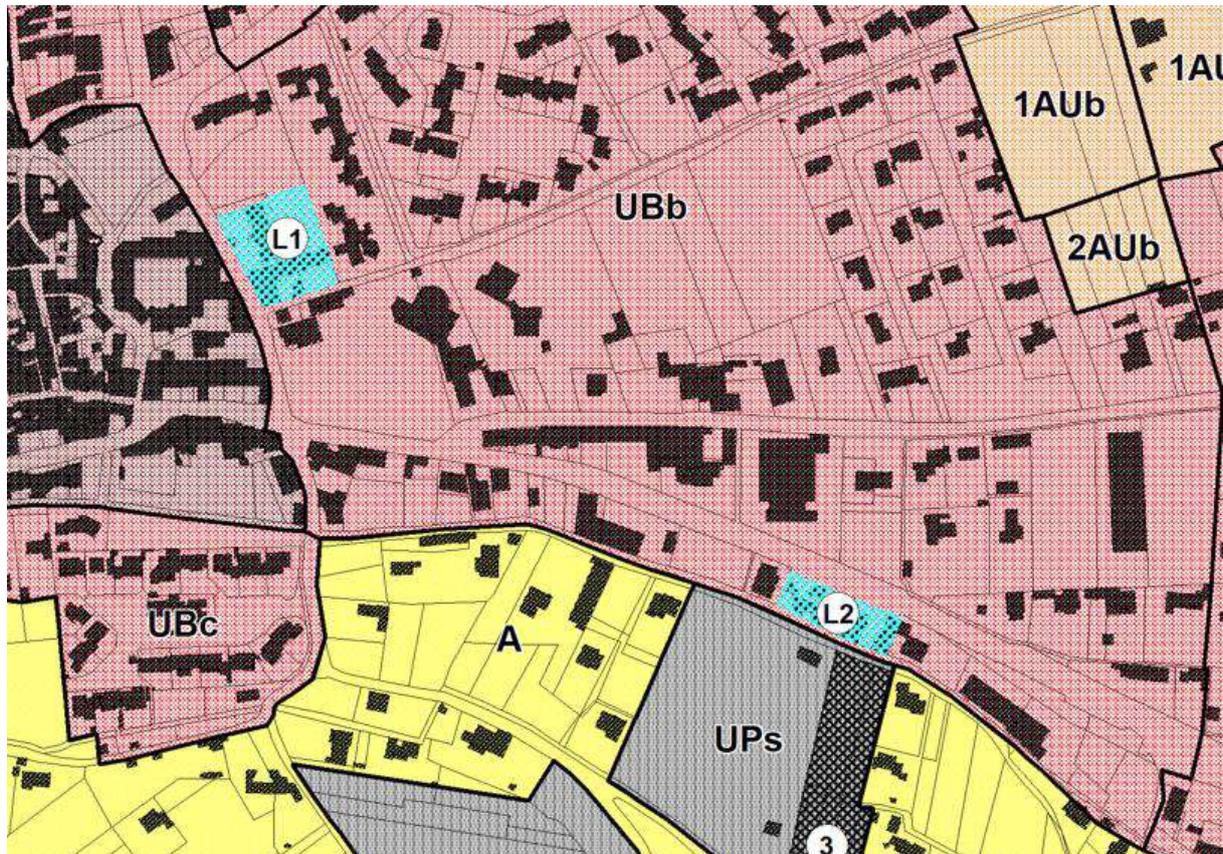


Source : Extrait de zonage du PLU

Comme nous pouvons le voir ci-dessus, ces deux terrains se situent au sein de la zone UBb du PLU qui constitue la première couronne urbaine autour du centre-ancien. Il existe donc de réels enjeux de centralité et de vitalité du village au sein de ces espaces. C'est pourquoi les élus de la commune souhaitent encadrer l'aménagement futur de ces deux terrains de manière à ce qu'ils viennent s'insérer qualitativement dans cet espace, qu'ils présentent une cohérence avec le type de bâti que l'on y trouve et qu'ils puissent répondre aux besoins de la commune (production de logements, mixité de l'offre avec des logements sociaux notamment...).

Ainsi, deux emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme (L1 et L2) ont été délimités pour ces deux terrains par la présente procédure de modification n°2.

### *Emplacements réservés délimités au titre de l'article L.151-41 4° du CU (L1, L2 et L3)*



*Source : Extrait de zonage du PLU après modification n°2*

Premièrement, la mise en place de ces emplacements réservés a pour objectif de déterminer un nombre minimal de production de logements tout en garantissant une part de logements sociaux dans les opérations dans une logique de mixité sociale. Ainsi, il est spécifié sur la pièce du zonage que :

- pour l'emplacement réservé L1 devra être réalisé un programme de logements comprenant 20 logements minimum, dont 30% devront être des logements locatifs sociaux.
- pour l'emplacement réservé L2 devra être réalisé un programme de logements comprenant 25 logements minimum, dont 50% devront être des logements locatifs sociaux.

Ces prescriptions permettent de garantir la réalisation de programmes de logements relativement denses (60 logements à l'hectare pour la moins dense des deux) conformément à la typologie de bâti que l'on retrouve dans cette zone de la commune. Au regard des fortes densités de logements au sein de ces opérations, une attention particulière devra être portée à la qualité des aménagements, à l'intégration urbaine mais également à l'accessibilité et au stationnement. Par ailleurs, une part de logements locatifs sociaux intéressante est introduite permettant une mixité sociale au sein de cet espace de centralité et une conformité avec les prescriptions du SCoT (30% de LLS minimum sur la production).

Au sein du règlement, il est spécifié qu'au sein des emplacements réservés délimités au titre du L.151-41 4° du CU, le coefficient d'emprise au sol est porté à 70%, dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette règle a pour objectif d'avoir une forme de conformité avec les règles de la zone UBb (emprise au sol limitée à 60% de la surface du terrain) dans laquelle les emplacements réservés délimités au titre de l'article L.151-41 4° du CU s'insèrent, tout en permettant d'obtenir la densité de construction recherchée sur ces terrains. Par ailleurs, le règlement détermine que les hauteurs de constructions pourront être portées à 9,5 mètres à l'égout des toitures et 11,5 mètres au faîtage au sein des emplacements réservés délimités au titre du L.151-41 4° du CU. Cette règle est en adéquation avec la volonté de réaliser des opérations de logements denses tout en ayant une cohérence avec la hauteur des constructions environnantes.

*Ainsi, deux emplacements réservés (L1 et L2), se trouvant au cœur de la trame urbaine de Caumont-sur-Durance et à proximité du centre-ancien, ont été délimités au titre de l'article L.151-41 4° du CU. L'objectif des élus est d'encadrer les aménagements de ces terrains de manière à ce qu'ils puissent répondre aux besoins de la commune en termes de production de logements et de mixité sociale au sein d'un espace urbain de centralité.*

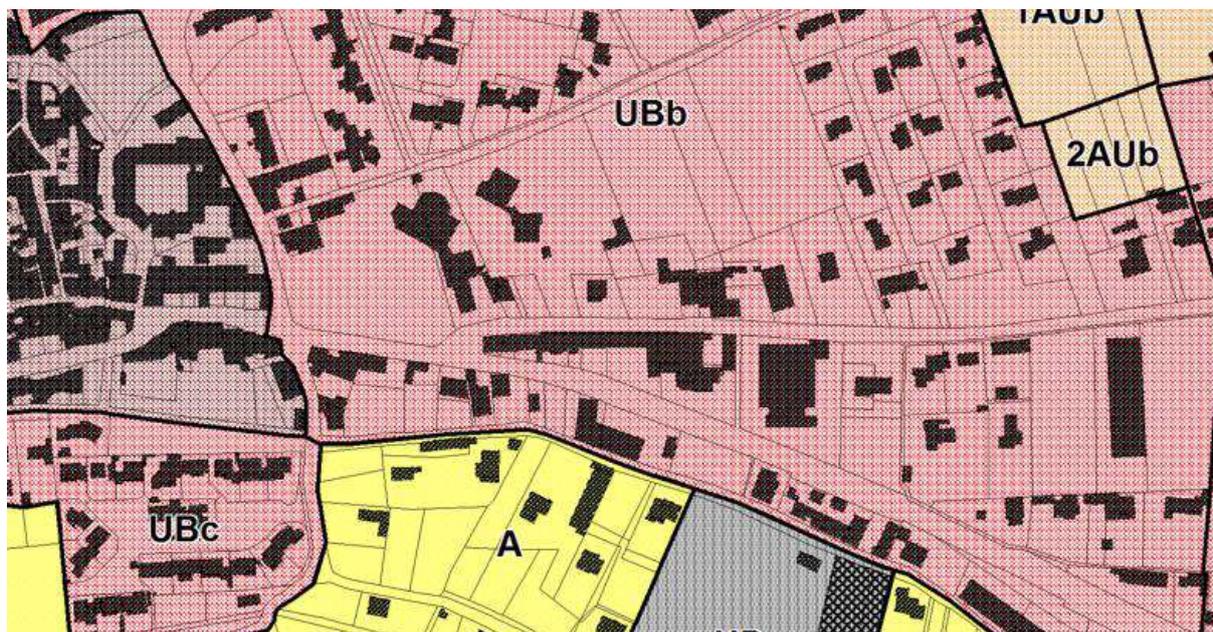
## 2. Les implications réglementaires du point n°3 de la modification n°2

Les implications règlementaires du troisième point de la modification n°2 concernent :

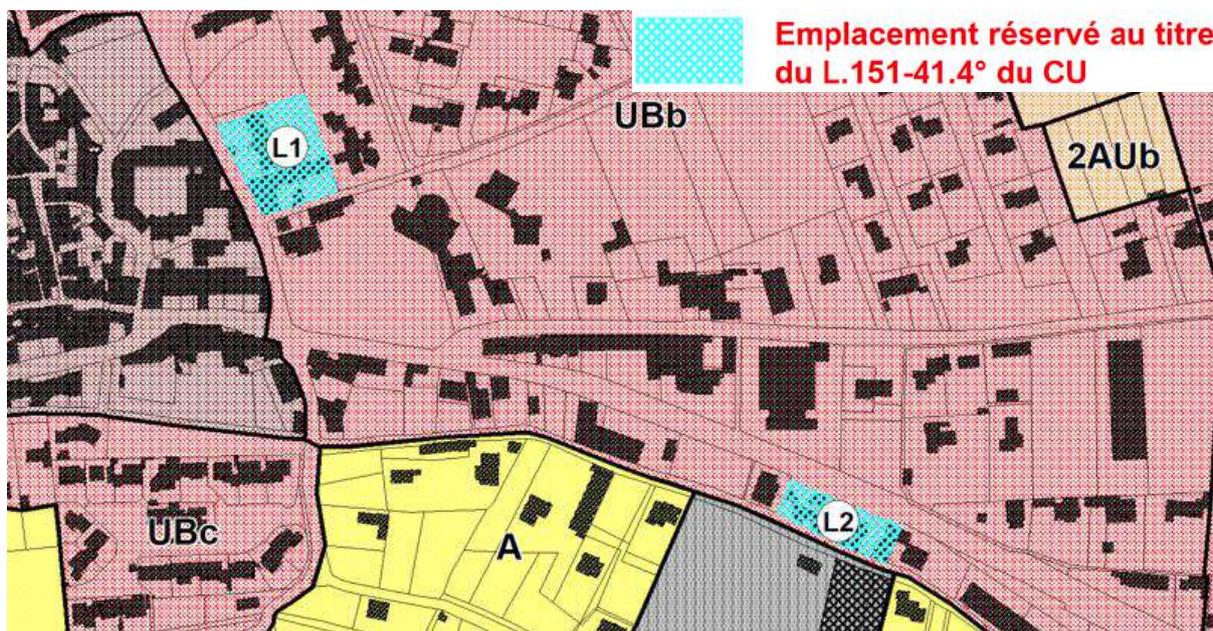
- **Le zonage** : création des emplacements réservés L1 et L2 au titre de l'article L.151-41 4° ; ajout de prescriptions quant aux objectifs de production de logements et de part des LLS
- **Le règlement** : articles UB9 et UB10

**Evolutions apportées à la pièce du zonage :**

AVANT la modification n°2 du PLU



APRES la modification n°2 du PLU



Emplacements réservés définis au titre de l'article L.151-41.4° du Code de l'Urbanisme	
L1	Réalisation d'un programme de logements comprenant 20 logements minimum, dont au moins 30% devront être des logements locatifs sociaux
L2	Réalisation d'un programme de logements comprenant 25 logements minimum, dont au moins 50% devront être des logements locatifs sociaux

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

[...]

**UB9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur **UBb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Au sein des emplacements réservés délimités au titre du L.151-41 du CU, en application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'emprise au sol est porté 70%, dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

[...]

**UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser ~~9.5 mètres à l'égout des toitures et 11.5 m au faitage~~ 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faitage. Cependant, ces hauteurs pourront être portées à 9.5 mètres à l'égout des toitures et 11.5 m au faitage au sein des emplacements réservés délimités au titre du L.151-41 du CU.

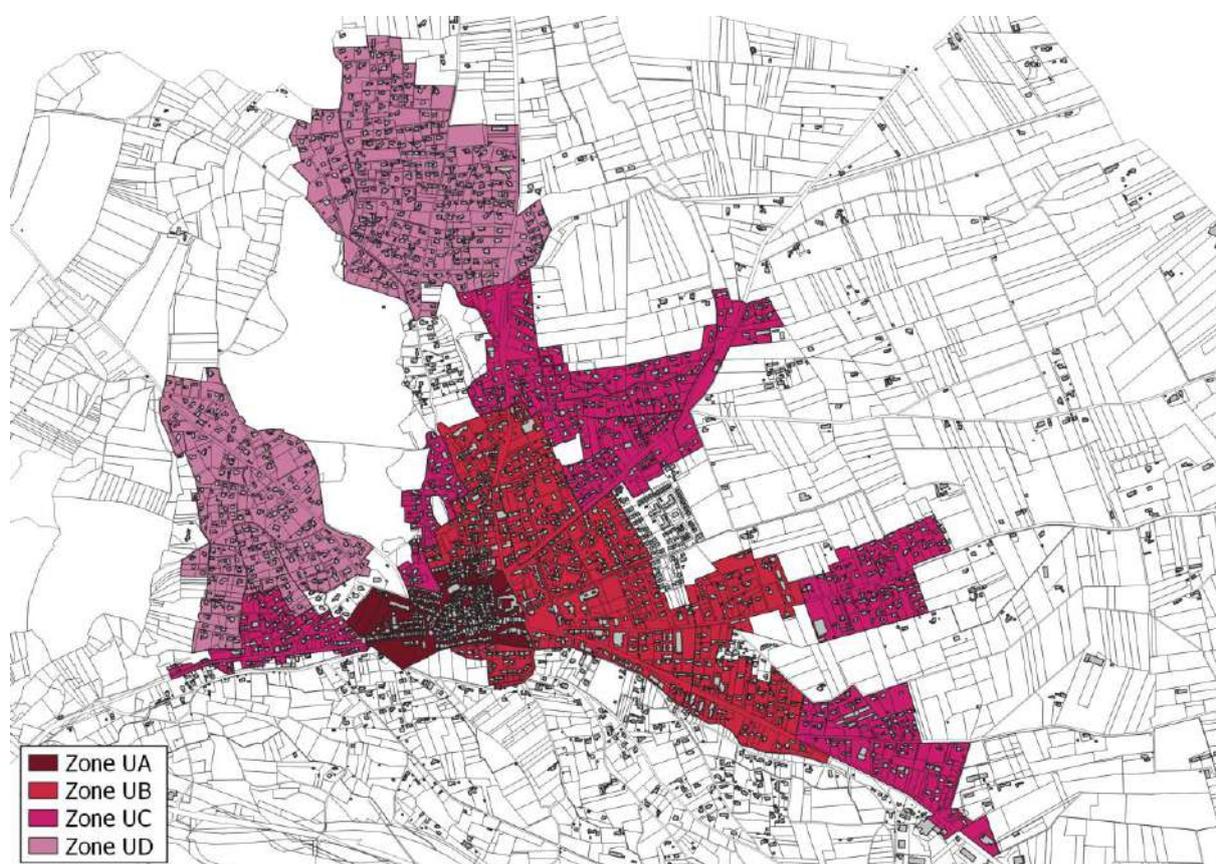
## OBJET N°4 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Affiner, dans les zones constructibles, les dispositions relatives à l’implantation, aux hauteurs et à l’emprise au sol des constructions afin de mieux prendre en compte le phénomène de densification du tissu urbain et ainsi assurer une urbanisation plus harmonieuse.**

### 1. Justification du point n°4 de la modification n°2

Les élus de la commune de Caumont-sur-Durance souhaitent affiner les dispositions relatives à l’implantation, aux hauteurs et à l’emprise au sol des constructions au sein des zones urbaines à vocation d’habitat (zones UA, UB, UC et UD) de manière à ce qu’elles soient davantage adaptées à la fonctionnalité de ces espaces.

***Zones concernées par la modification des règles relatives à l’implantation, aux hauteurs et à l’emprise au sol des constructions***



Source : SOLiHA Vauchuse, données zonage du PLU

➔ Modifications apportées aux quatre zones (UA, UB, UC et UD)

Les articles 8 du règlement des zones du PLU apportent des prescriptions quant à l’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Par exemple, en zone UA, « *deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l’une par rapport à l’autre une distance au moins égale à 3 mètres* ». La volonté des élus est de ne plus règlementer l’implantation des constructions les

unes par rapport aux autres sur une même propriété au sein de ces zones. En effet, ces prescriptions apparaissent comme trop contraignantes et difficiles à mettre en œuvre en complément des articles 6 et 7 qui règlementent respectivement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

➔ Modifications apportées uniquement aux zones UB, UC et UD

L'article 6 du règlement du PLU apporte des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Au sein de cet article et du règlement des zones UB, UC et UD, il est spécifié que « *en agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 8 mètres de l'axe des routes départementales* ». Autrement dit, il existe pour chaque zone des retraits d'implantation des constructions à respecter par rapport aux voies, mais aussi un retrait spécifique de 8 mètres minimum lorsqu'il s'agit de voies départementales. Ce retrait de 8 mètres minimum par rapport aux voies départementales apparaît comme trop contraignant et peu adapté au fonctionnement des espaces urbains de la commune. De ce fait, les élus souhaitent ramener ce retrait à 5 mètres minimum. A noter que la modification apportée au règlement de la zone UD entre dans ce principe mais présente une légère particularité. En effet, le recul des constructions par rapport aux voies autres que départementales au sein de l'agglomération et en zone UD est de 6 mètres minimum au sein du PLU. Au même titre que pour les routes départementales, ce recul est ramené à 5 mètres minimum par la présente procédure de modification n°2. L'objectif est de faciliter l'aménagement et la densification du tissu urbanisé, tout en conservant des règles de retrait permettant d'assurer l'insertion qualitative des constructions vis-à-vis des espaces environnants.

L'article 7 du règlement du PLU apporte des prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La volonté des élus est de ramener, par la présente procédure de modification, la distance minimale de retrait de tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative à au moins 3 mètres (c'est déjà le cas pour la zone UB mais celle-ci est de 4 mètres en zone UC et UD). L'objectif est de faciliter l'aménagement et la densification de ces zones urbaines d'habitat conformément à leur vocation et aux emprises au sol des constructions déterminées à l'article 9. Par ailleurs, la commune souhaite spécifier que « aucune ouverture donnant vers la limite séparative ne pourra être située à moins de 3 mètres de celle-ci. Cette disposition s'applique à chacune des divisions foncières issues d'une opération ». L'objectif est de préciser les conditions d'application de ces règles de manière à mieux organiser la densification du tissu urbain.

➔ Modifications spécifiques à chaque zone (la zone UA n'est pas concernée par une modification spécifique)

Certaines modifications ont été réalisées spécifiquement à chaque zone au regard de leurs caractéristiques différentes. Celles-ci concernent l'article 9 qui apporte des prescriptions sur l'emprise au sol et l'article 10 qui apporte des prescriptions sur la hauteur maximum des constructions.

En ce qui concerne l'emprise au sol, la volonté des élus est de permettre une densification légèrement plus importante de certaines zones d'extension de l'enveloppe urbaine. Il s'agit du secteur UBc, de la zone UC et de la zone UD. L'objectif est d'optimiser la consommation foncière au sein de l'enveloppe bâtie de la commune tout en modérant ces augmentations d'emprise au sol pour ne pas dénaturer ces espaces urbains.

En ce qui concerne les modifications apportées aux hauteurs des constructions, elles ne concernent que les zones UB et UC. La volonté, dans ces deux zones, est de ramener la hauteur maximale des constructions à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage (contre 9,5m à l'égout des toitures et 11,5m au faîtage en zone UB, et 8,5m à l'égout des toitures et 10m au faîtage en zone UC actuellement). L'objectif est de réglementer des hauteurs de constructions moins importantes de manière à ce qu'elles s'insèrent de manière plus qualitative dans la trame bâtie existante. Par ailleurs, par la présente procédure de modification n°2, des emplacements réservés ont été délimités dans ces espaces urbains au titre de l'article L.151-41 du CU (cf objet n°3 de la présente notice), de manière à permettre à des localisations propices des programmes de logements avec des hauteurs de constructions pouvant être plus importantes dans une logique de mixité sociale. En dehors de ces emplacements réservés, la volonté des élus est de modérer légèrement les possibilités de hauteur de construction de manière à obtenir une urbanisation harmonieuse.

*Ainsi, des adaptations réglementaires ont été réalisées concernant l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des constructions de manière à ce qu'elles soient davantage adaptées aux besoins en terme d'urbanisation et à la nature des espaces urbanisés de Caumont-sur-Durance. L'objectif est de permettre la densification des espaces urbanisés tout en garantissant le maintien d'un cadre de vie et d'un paysage communal de qualité. A noter que les élus de Caumont-sur-Durance ont souhaité, par la présente procédure de modification, revoir les règles de recul des constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération, conformément à l'article 24 du Règlement de voirie départemental du 21 juin 2019. Ainsi, ces règles de recul ont été reprises dans l'ensemble des zones du PLU conformément aux règles spécifiques qui s'appliquent en fonction de la classification de chacune des routes départementales.*

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

Les implications réglementaires du quatrième point de la modification n°2 concernent :

- **Le règlement** : articles UB6, UC6, UD6, UE6, 1AU6, A6, N6, UB7, UC7, UD7, UA8, UB8, UC8, UD8, UB9, UC9, UD9, UB10 et UC10.

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

*Les modifications apportées aux articles UA8, UB8, UC8, et UD8 étant similaires, l'exemple est donné uniquement pour l'article UA8.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

[...]

### **UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

~~Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.~~

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

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

~~–aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).~~

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

[...]

### **UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

En agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à ~~8 mètres~~ 5 mètres de l'axe des routes départementales.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe des RD1 et RD25.

~~–à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD1;~~

~~–et à 25 mètres par rapport l'axe de la RD25.~~

[...]

### **UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Aucune ouverture donnant vers la limite séparative ne pourra être située à moins de 3 mètres de celle-ci. Cette disposition s'applique à chacune des divisions foncières issues d'une opération.

[...]

## **UB9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur **UBb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

~~Au sein des emplacements réservés délimités au titre du L.151-41 du CU, en application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'emprise au sol est porté 70%, dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

Dans le secteur **UBc**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~30%~~ **45%** de la surface du terrain.

[...]

## **UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser ~~9.5 mètres à l'égout des toitures et 11.5 m au faîtage~~ **7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.**

[...]

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

[...]

### **UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

En agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à ~~8 mètres~~ **5 mètres** de l'axe des routes départementales.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à **15 mètres par rapport à l'axe des RD6, RD25 et RD1.**

~~à 15 mètres par rapport à l'axe des RD6 et RD1;~~

~~et à 25 mètres par rapport l'axe de la RD25.~~

[...]

### **UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~4 mètres~~ **3 mètres.**

Aucune ouverture donnant vers la limite séparative ne pourra être située à moins de 3 mètres de celle-ci. Cette disposition s'applique à chacune des divisions foncières issues d'une opération.

[...]

## UC9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~20%~~ 30% de la surface du terrain.

~~Dans les secteurs UCd et UCdf3, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la surface du terrain.~~

**Dans l'intégralité de la zone UC**, en application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le coefficient d'emprise au sol est porté ~~25~~ 35%, dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

[...]

## UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser ~~8.5 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage~~ 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Lorsque les constructions ou installations sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne pourra excéder 4 mètres, ce plafond pouvant varier suivant un plan incliné jusqu'à ~~8.5 mètres~~ 7 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite séparative.

~~En application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, la hauteur applicable aux constructions est portée 9.5 mètres à l'égout des toitures et à 11.5 mètres au faîtage, dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

~~Lorsque les constructions ou installations sont implantées en limite séparative, leur hauteur ne pourra excéder 4 mètres, ce plafond pouvant varier suivant un plan incliné jusqu'à 8.5 mètres de hauteur à une distance de 4 mètres de la limite séparative. Cette dernière hauteur est portée à 9.5 mètres, en application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme.~~

[...]

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

[...]

### UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à ~~6~~ 5 mètres minimum de l'axe des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

~~En agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à 8 mètres de l'axe des routes départementales.~~

[...]

#### **UD7 – 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~~ 3 mètres. ~~Aucune ouverture donnant vers la limite séparative ne pourra être située à moins de 3 mètres de celle-ci.~~ Cette disposition s'applique à chacune des divisions foncières issues d'une opération.

[...]

#### **UD9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder ~~15%~~ 30 % de la surface du terrain.

Dans les secteurs **UDa et UDaf3**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

## OBJET N°5 DE LA PROCEDURE

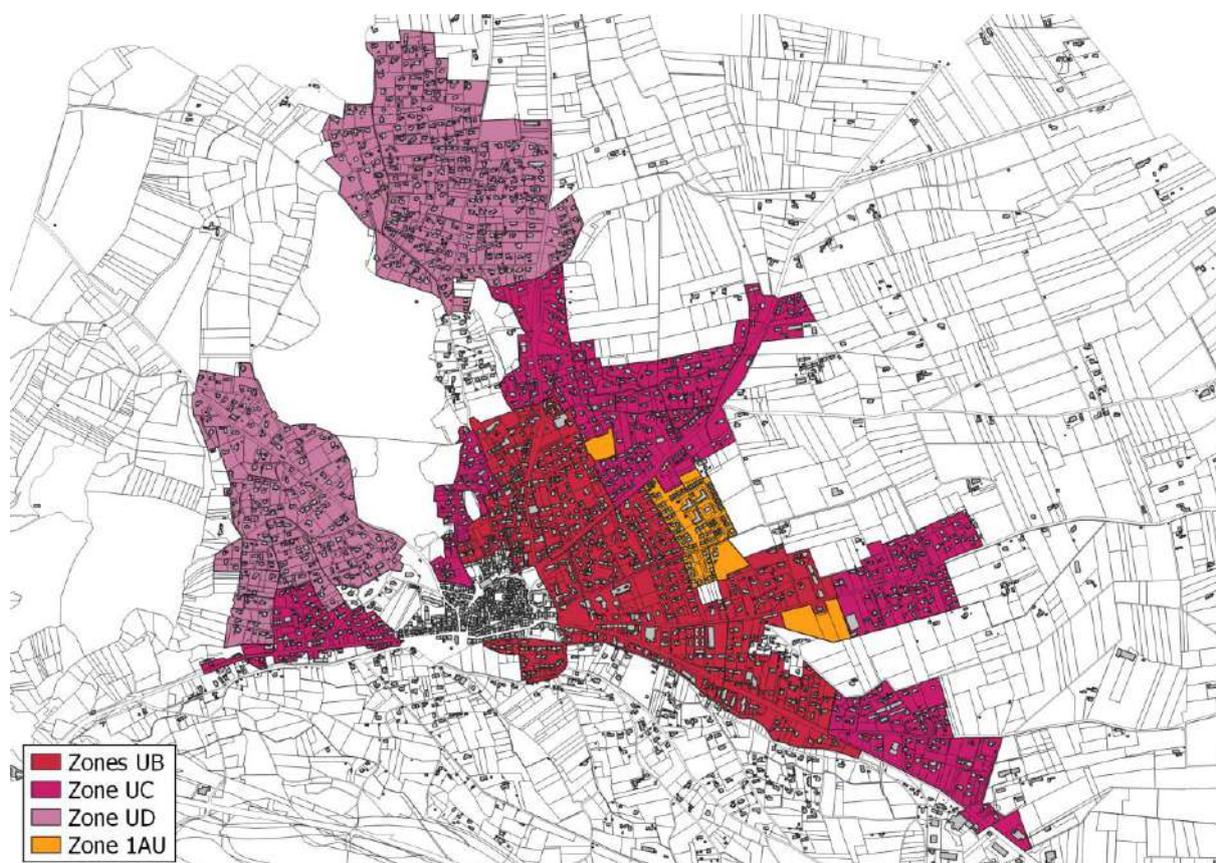
- ❖ **Intégrer, dans les zones constructibles, des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la « nature en ville ».**

### 1. Justification du point n°5 de la modification n°2

L'imperméabilisation des sols et la place de la nature en ville sont des sujets d'actualité. Ils sont notamment en corrélation avec d'autres sujets tels que la gestion des eaux pluviales, la qualité paysagère et fonctionnelle des espaces urbanisés, les microclimats urbains etc.

Les élus de Caumont-sur-Durance souhaitent davantage prendre en compte ces problématiques au sein du règlement du PLU. En effet, des règles sont déjà en place pour limiter l'imperméabilisation et développer la place de la nature en ville au sein des zones urbaines (articles 9 : emprise au sol ; articles 13 : espaces libres et plantations). Toutefois, la commune souhaite apporter des prescriptions supplémentaires au sein des articles 13 des zones urbaines à vocation d'habitat (exceptée la zone UA pour laquelle il est peu adapté d'apporter ce type de prescriptions compte tenu de la densité de l'espace et de la caractéristique des terrains du centre ancien).

***Zones concernées par l'ajout de règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la nature en ville***



Source : SOLiHA Vaucluse, données zonage du PLU

Ainsi, au sein des articles 13 des zones UB, UC, UD et 1AU sont introduits des principes de « Coefficient de Biotope par Surface (CBS) » et de « Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) » :

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion minimale des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'un terrain. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'une unité foncière, d'un îlot, ou d'un secteur d'aménagement.
- Il comprend un part obligatoire de surface en pleine terre définit par le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT).

Les Coefficients de Biotope par Surface et les Coefficients de Surface de Pleine Terre introduits dans l'article 13 du règlement de chacune de ces zones urbaines tiennent compte de leur nature. Par exemple, pour le secteur UBb, il est indiqué que le CSPT ne doit pas être inférieur à 0,15 tandis que pour la zone UD celui-ci ne doit pas être à 0,3. Les objectifs en terme de surface de pleine terre sont plus hauts en zone UD qu'en zone UBb ce qui apparaît pertinent au regard de la nature de ces espaces : la zone UBb est concernée par une densité bâtie relativement forte, tandis qu'en zone UD se développe davantage un habitat pavillonnaire bien moins dense. Ainsi, les prescriptions établies tiennent compte de la nature de ces espaces urbanisés de manière à leur attribuer des objectifs cohérents et adaptés pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la place de la nature en ville. Dans chacune de ces zones (hormis dans le secteur UBb), il est précisé que les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de surface. Cette règle a pour objectif d'apporter un aspect qualitatif au paysage urbain de la commune (aspect visuel, bénéfique pour les microclimats...).

Par ailleurs, par la présente procédure de modification n°2, un titre X relatif aux modalités d'application des coefficients de biotope par surface (CBS) et Coefficients de Surface de Pleine Terre (CSPT) est ajouté au règlement. Celui-ci a un double intérêt :

- définir ces termes de manière à ce qu'ils soient plus faciles à mettre en œuvre et à comprendre.
- définir les modalités de calcul de ces principes de CBS et CSPT (cf titre X du règlement).

Au sein de ce titre X, on comprend que les coefficients apportés dépendent de la nature des surfaces. D'une manière générale, plus la surface est de type « pleine terre » et plus le coefficient est fort, et plus la surface est de type « imperméable » et plus le coefficient est faible.

*Ainsi, les élus de Caumont-sur-Durance souhaitent, par la présente modification n°2, apporter des prescriptions au sein du règlement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à garantir une place pour la nature en ville. Ces prescriptions tiennent compte de la nature des espaces urbains de manière à ce qu'elles soient adaptées et opérationnelles.*

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

Les implications règlementaires du cinquième point de la modification n°2 concernent :

- **Le règlement** : articles UB13, UC13, UD13 et 1AU13 ; création d'un titre X

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

[...]

### **UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Dans le secteur **UBb**, le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,15.

Dans le secteur **UBc**, le Coefficient de Biotopie (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,4\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,2\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

[...]

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

[...]

### **UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Le Coefficient de Biotopie (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,5\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,3\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

[...]

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

[...]

### **UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Dans la zone **UD**, le Coefficient de Biotopie (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,5\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,3\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Dans les secteurs **UDa** et **UDaf3**, le Coefficient de Biotope (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,6\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,4\*.  
Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

[...]

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

[...]

### **1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Dans le secteur **1AUb**, le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,15.

Dans les secteurs **1AUc**, **1AUc1** et **1AUc2** le Coefficient de Biotope (CBS) doit être supérieur ou égal à 0,5\*. Le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,3\*.

Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

[...]

## **- TITRE X -**

# **MODALITES D'APPLICATION DES COEFFICIENTS DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET COEFFICIENTS DE SURFACE DE PLEINE TERRE (CSPT)**

### **1 définition**

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion minimale des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'un terrain. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'une unité foncière, d'un îlot, ou d'un secteur d'aménagement.

Il comprend un part obligatoire de surface en pleine terre définit par le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT).

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un Coefficient de Biotope par Surface, doit comprendre une proportion de surfaces

favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées\*

## **2 Modalités de calcul**

a) Le CBS se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface parcelle}$$

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

b) Le taux de la surface en pleine terre se calcule de la manière suivante :

$$\text{Taux} = \text{surface pleine terre} \times 1 / \text{surface parcelle}$$

c) Les surfaces sont pondérées par les coefficients suivants :

Surfaces	Coefficient	Définition	Exemples
Espaces verts en pleine terre	1	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.	Ex : pelouse, jardin d'ornement, haie, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue, cheminement piéton perméable, aires de jeux
Espaces verts sur dalle ou toiture	0,5	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0.	Ex : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots sur terrasse, toiture (en RDC ou étage)
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé	Ex : stationnement en dalles engazonnées, graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, surface de roulement infiltrant avec un taux de vide >0,5
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.	Ex : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile imperméable

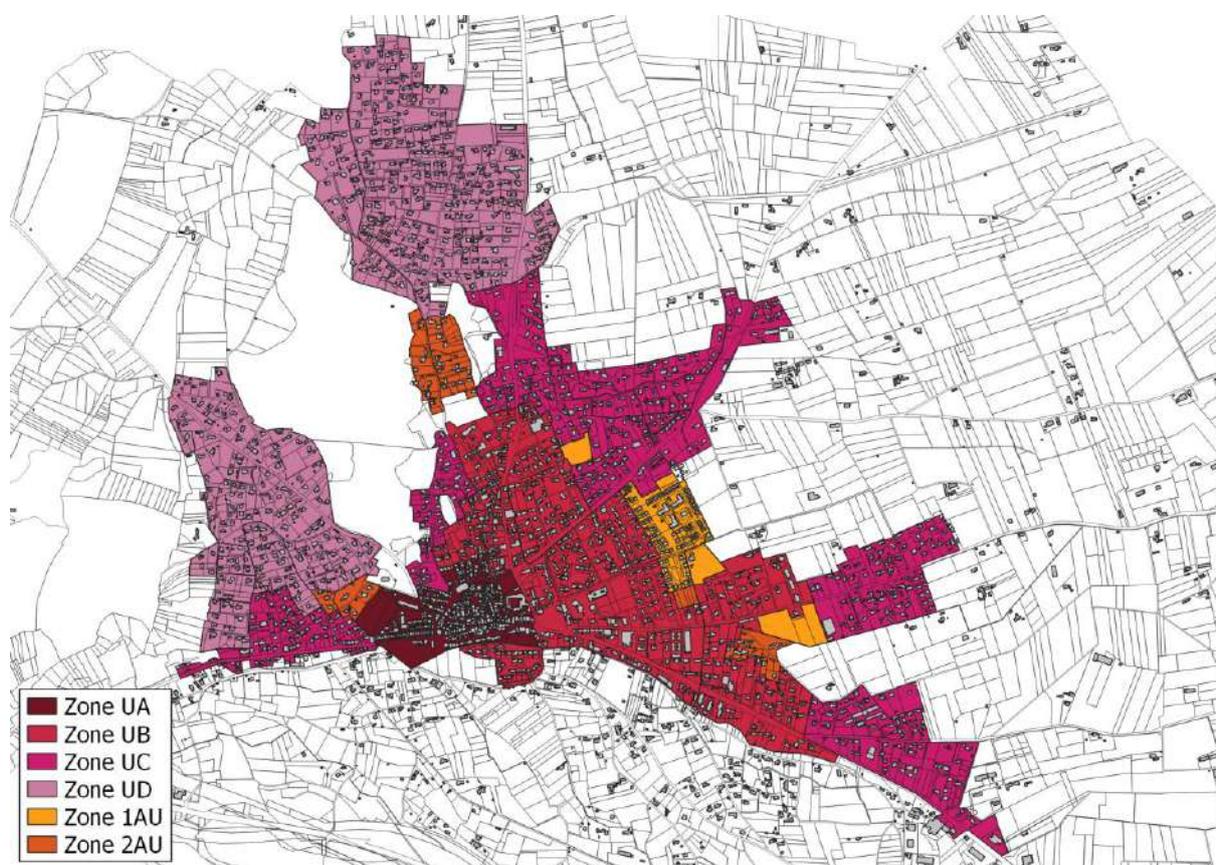
## OBJET N°6 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Affiner, dans les zones constructibles, les règles relatives au stationnement afin de mieux répondre aux besoins en matière de stationnement.**

### 1. Justification du point n°6 de la modification n°2

Le règlement du PLU approuvé apporte des prescriptions, au sein de l'article 12 de chacune des zones, concernant le stationnement. Les élus de Caumont-sur-Durance souhaitent ajouter des compléments aux règles des articles 12 des zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AU).

#### *Zones concernées par l'ajout de règles relatives au stationnement*



Source : SOLiHA Vaucluse, données zonage du PLU

Premièrement, les articles 12 de ces zones spécifient que « la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès ». Cette superficie a été déterminée pour prendre en compte la surface nécessaire pour le stationnement d'un véhicule ainsi que les accès nécessaires. La commune souhaite ajouter le fait que « cette surface est ramenée à 15m<sup>2</sup> à partir de la deuxième place ». En effet, par exemple, la règle initiale implique de prévoir 50m<sup>2</sup> de surface de stationnement pour deux véhicules. Ceci apparaît comme trop contraignant et peu adapté, notamment dans le cas d'une habitation occupée par une famille qui détiendrait plusieurs véhicules et qui devrait donc prévoir une surface relativement importante de stationnement pour un seul bien. L'ajout de cette nouvelle règle permettrait de rendre les obligations de stationnement plus opérationnelles et moins contraignantes.

Par ailleurs, les élus souhaitent prendre davantage en compte le besoin en stationnement dans les espaces collectifs dans les opérations d'aménagement. Par la présente procédure de modification n°2, la règle suivante est ajoutée : « *pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 2 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements* ». Ainsi, en cas de réalisation d'un programme de logements, des places de stationnement dans les espaces collectifs devront être réalisées, rendant l'espace plus fonctionnel pour tous et limitant les possibles conflits d'usage.

***Ainsi, par la présente procédure de modification, des précisions sont apportées au sein des règlements des zones urbaines à vocation d'habitat de manière à adapter davantage ces prescriptions et à mieux répondre aux besoins en stationnement sur la commune.***

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

Les implications réglementaires du sixième point de la modification n°2 concernent :

- **Le règlement** : articles UA12, UB12, UC12, UD12, 1AU12 et 2AU12

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

*Les modifications apportées aux articles UA12, UB12, UC12, UD12, 1AU12 et 2AU12 étant similaires, l'exemple est donné uniquement pour l'article UA12.*

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

[...]

#### **UA12 – STATIONNEMENT**

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

##### **a) Véhicules motorisés**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès. **Cette surface est ramenée à 15m<sup>2</sup> à partir de la deuxième place.**

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

##### **Habitations :**

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

**Pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 2 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements.**

## OBJET N°7 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Préciser que la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre peut se faire à l'identique dès lors que les caractéristiques de la construction initiale dépasse les règles fixées dans le PLU.**

### 1. Justification du point n°7 de la modification n°2

Les articles 10 du règlement de l'ensemble des zones du PLU apportent des prescriptions concernant la hauteur maximum des constructions. Toutefois, il est spécifié à chaque fois les cas dans lesquelles ces règles ne s'appliquent pas. Dans les zones urbaines et à urbaniser, il est mentionné que : « Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Les élus souhaitent apporter une précision concernant le deuxième cas mentionné (surligné en gras ci-dessus). En effet, dans ce cas il s'agit de permettre de déroger aux règles de hauteur des constructions lorsqu'une construction, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées, est détruite par un sinistre. De ce fait, le règlement permet de reconstruire celle-ci à une hauteur supérieure aux règles de hauteur imposées dans la zone sans dépasser sa hauteur initiale. L'objectif de cette règle est de permettre aux constructions sinistrées d'être rebâties selon leurs caractéristiques originelles et de maintenir le paysage bâti initial. Toutefois, les élus souhaitent préciser que la reconstruction doit se faire « à l'identique ». Cette précision a pour objectif de garantir l'objectif de la règle à savoir préserver le paysage bâti originel de la commune.

*Ainsi, par la présente procédure de modification n°2, le terme « à l'identique » est ajouté à la règle de manière à préciser son application et garantir l'objectif de préservation du paysage bâti dans les zones urbaines à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AU).*

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

Les implications réglementaires du septième point de la modification n°2 concernent :

- **Le règlement** : articles UA10, UB10, UC10, UD10, 1AU10 et 2AU10

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

*Les modifications apportées aux articles UA10, UB10, UC10, UD10, 1AU10 et 2AU10 étant similaires, l'exemple est donné uniquement pour l'article UA10.*

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

[...]

### **UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des faîtages doit s'inscrire sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes, situées dans l'environnement immédiat du projet.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

## OBJET N°8 DE LA PROCEDURE

- ❖ **Autoriser (sous conditions), en zones A et N, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles conformément aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.**

### 1. Justification du point n°8 de la modification n°2

La loi *Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* (ELAN) du 23 novembre 2018, a pour conséquence la modification du code de l'urbanisme. Le PLU de Caumont-sur-Durance ayant été approuvé le 28 juillet 2016, son règlement n'inclut pas les éléments législatifs de la loi ELAN.

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

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

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

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

***Ainsi, l'un des objectifs de la modification n°2 est de procéder aux adaptations législatives issues de l'article 41 loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.***

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

Les implications réglementaires du huitième point de la modification n°2 concernent :

- **Le règlement** : articles A2 et N2

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

[...]

**A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

[...]

**2-** Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**23-** L'extension limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 150m<sup>2</sup>.

**34-** Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que la surface de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété ne dépasse 50 m<sup>2</sup> et 50% de la surface de plancher de l'habitation existante.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal.

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

**56-** Les exhaussements et affouillements de sols à conditions qu'ils soient nécessaires à l'aménagement et la création des infrastructures routières.

**67-** Dans le secteur Aj, qui correspond à l'emprise des jardins familiaux, seules sont autorisés :

- Les constructions, aménagements et équipements nécessaires aux activités de jardins familiaux ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Et les clôtures.

## ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie a pour objectif d'évaluer si la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Caumont-sur-Durance, est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement.

Pour rappel, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis conforme (n°CU-2023-3530), le 09/11/2023, au regard de l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Ainsi, **le projet de modification n°2 du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Les thématiques abordées sont les suivantes :

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

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

La commune de Caumont-sur-Durance est notamment couverte par le PLH du Grand Avignon, le SCOT du bassin de Vie d'Avignon, le SDAGE Rhône Méditerranée et le SRADDET. Il est nécessaire que la présente procédure de modification n°2 soit compatible avec l'ensemble de ces documents supra-communaux et qu'elle ne remette pas en cause les orientations générales du PADD dans le PLU de la commune. En effet, par la présente procédure de modification n°2, il s'agit d'ouvrir deux zones à urbaniser, de délimiter des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du CU, d'actualiser les emplacements réservés et de réaliser des adaptations réglementaires. L'ouverture des zones AU et la délimitation des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du CU vont permettre de réaliser des programmes de logements au sein d'espaces urbanisés. Cette production de logements est en accord avec les objectifs chiffrés définis dans le PADD du PLU et les documents supra-communaux (SCOT, PLH). Par ailleurs, chaque zone est concernée par un objectif de production minimal de logements sociaux sur le total de logements produit (les parts de logements sociaux définies étant supérieures ou égales à celle définie par le SCOT : 30% de LLS sur la production). Des prescriptions ont été établies pour que ces zones de projets s'insèrent qualitativement dans ces espaces urbanisés. La présente modification n°2 apporte des prescriptions plus prononcées pour garantir une place de la nature en ville et ne remet en aucun cas en cause les fonctionnalités écologiques et environnementales de

Caumont-sur-Durance. De ce fait, elle est compatible avec les objectifs de maintien de l'environnement.

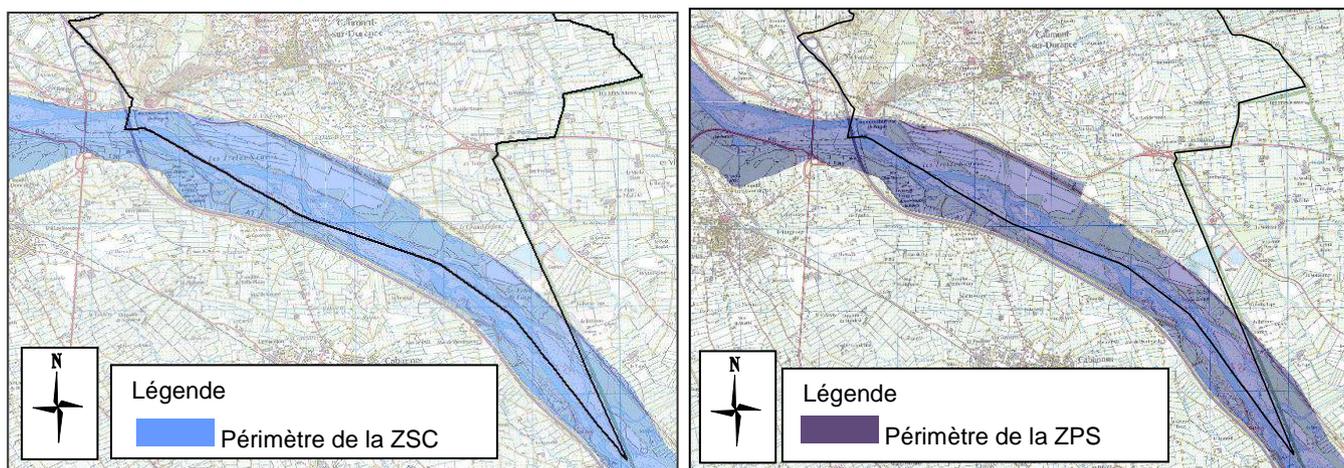
***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 prend en compte le contexte réglementaire et présente une compatibilité avec les documents supra-communaux.***

## 2. Natura 2000

La commune est concernée par deux sites Natura 2000:

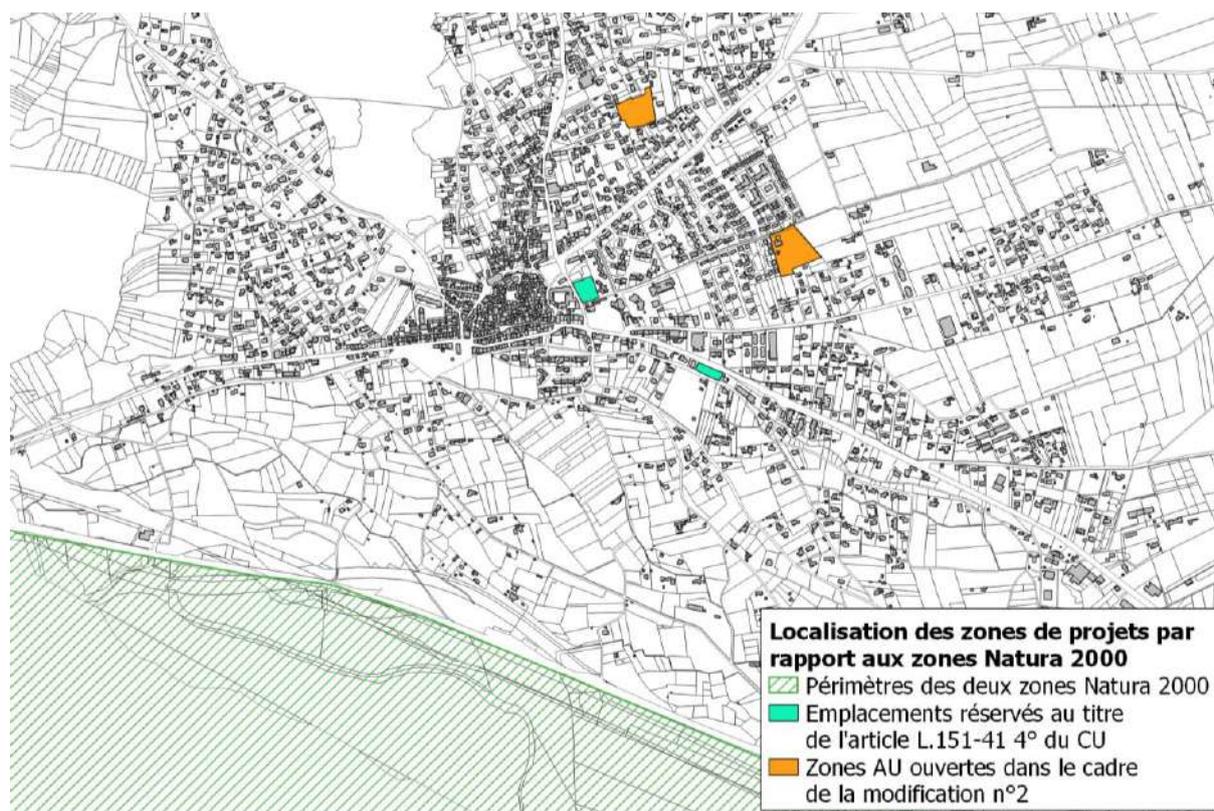
Nom	Code	Superficie	Observations
La Durance	FR9301589	15 920 ha	ZSC (Directive Habitats)
La Durance	FR9312003	20 008 ha	ZPS (Directive Oiseaux)

Ces deux sites concernent le même espace naturel sur le territoire communal : l'espace fonctionnel de la Durance. La Durance constitue la seule grande rivière provençale et regroupent des enjeux écologiques prononcés. Les périmètres des deux sites Natura 2000, au niveau du territoire communal de Caumont-sur-Durance sont identiques.



Source : Plan Local d'Urbanisme

Par la présente procédure de modification n°2, il s'agit d'ouvrir deux zones à urbaniser, de délimiter des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du CU, d'actualiser les emplacements réservés et de réaliser des adaptations réglementaires. La procédure concerne l'ensemble du territoire communal mais par des points réglementaires généraux qui n'ont pas d'impact significatif sur les sites Natura 2000. Toutefois, la procédure concerne aussi des zones de projets d'habitat avec l'ouverture de deux zones à urbaniser et la délimitation de secteurs de mixité sociale (ER au titre de l'article L.151-41 4° du CU). Comme nous pouvons le voir ci-dessous, la localisation des zones de projets (au sein de la trame urbaine) n'a pas de lien avec les zones Natura 2000 et le site à enjeux écologiques majeurs du territoire communal : La Durance.



Source : SOLiHA Vaucluse, données PLU

***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence sur les sites Natura 2000.***

### 3. Milieux naturels et biodiversité

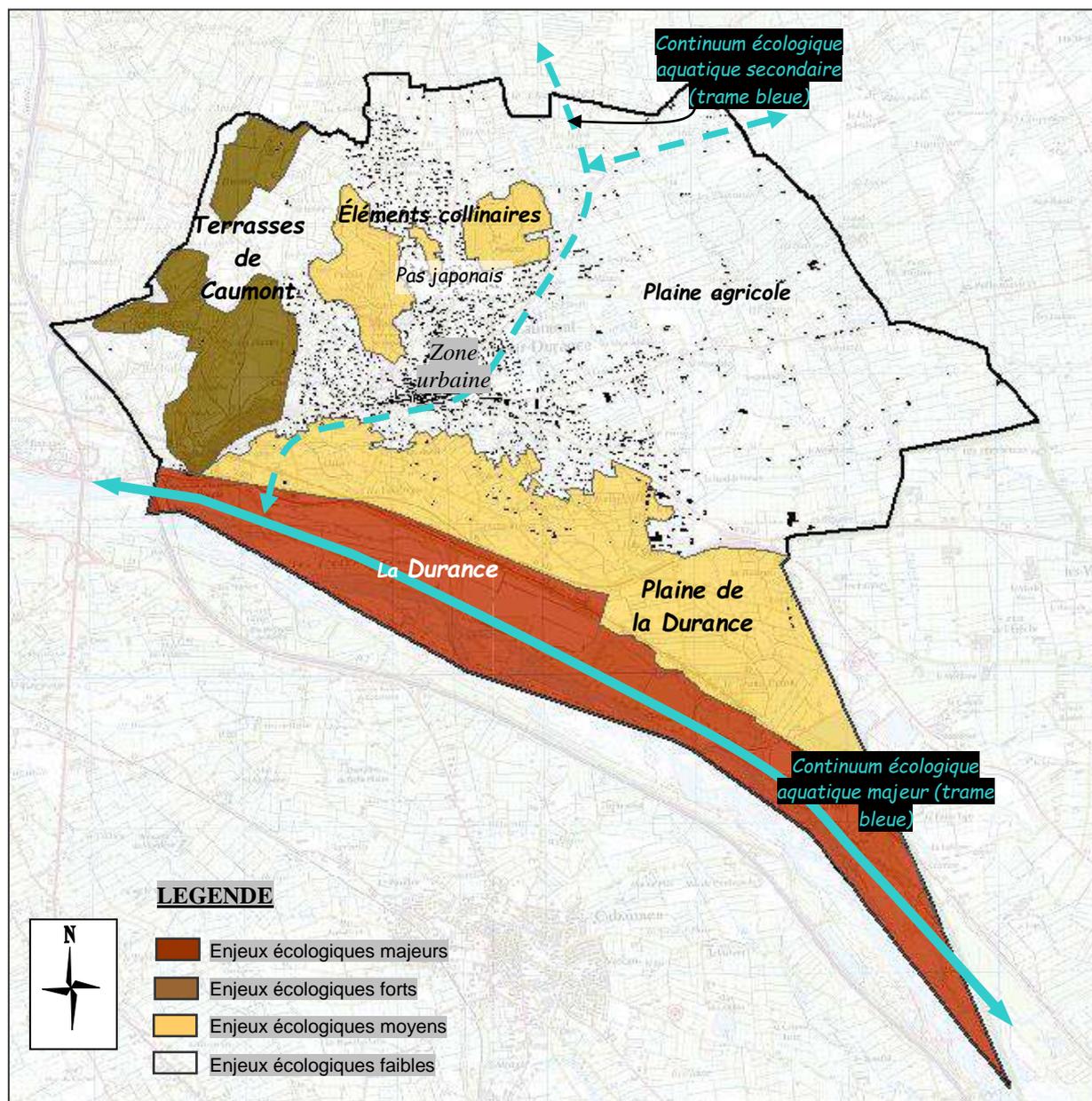
La commune de Caumont-sur-Durance est concernée par un ensemble de périmètres à statut qui témoigne de la richesse faunistique et floristique de la commune et de ses alentours.

Ainsi le territoire communal est concerné par :

- 2 périmètres Natura 2000 (directives Oiseaux et Habitat),
- 1 ZICO
- 3 périmètres d'inventaires ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique faunistiques et floristiques).

Le secteur regroupant le plus d'enjeux écologiques est celui de la Durance en limite Sud du territoire communal. D'une manière générale, la présente procédure de modification n°2 concerne l'ensemble du territoire communal mais par des points réglementaires (adaptations, actualisation...) qui n'ont pas d'incidence sur les zones agricoles et naturelles. Par ailleurs, le seul point de la modification qui concerne les zones A et N est l'introduction des dispositions relatives à la Loi ELAN. Toutefois, des prescriptions ont été apportées pour le développement de programmes de logements sur le territoire communal. Les espaces concernés sont deux zones à urbaniser situées dans la trame urbaine de la commune ainsi que trois terrains situés au sein de la zone UB (première extension urbaine autour du centre ancien). Ainsi, ces programmes de logements viendront s'insérer au sein de la trame déjà urbanisée de Caumont-

sur-Durance, ne représentant donc pas d'impact significatif sur les milieux naturels et la biodiversité.

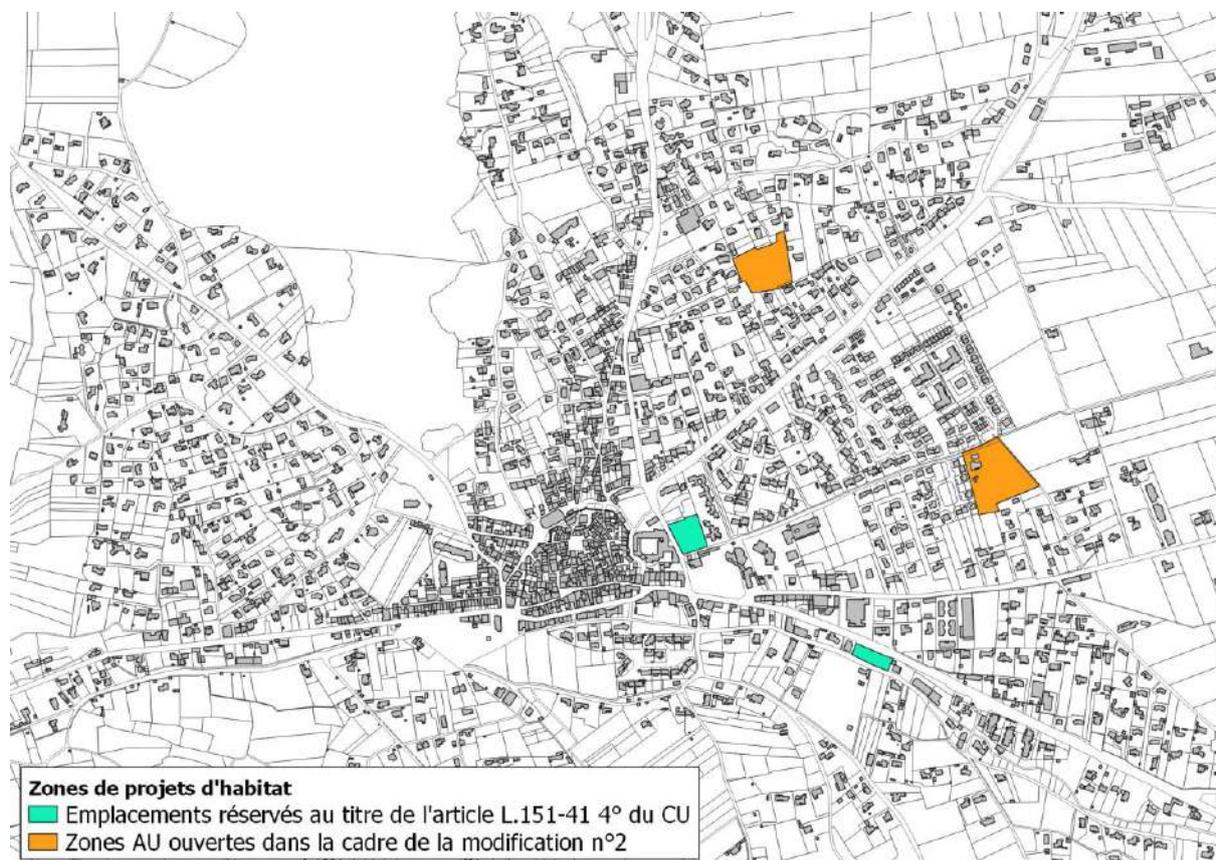


*Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.*

#### 4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Premièrement, plusieurs points de la modification concernent des adaptations réglementaires qui sont sans lien avec la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. En effet, il s'agit d'adaptations de règles existantes ou d'ajouts de nouvelles règles permettant de préciser les conditions d'urbanisation, de maintien de la nature en ville... En aucun cas il s'agit de permettre de nouveaux aménagements susceptibles de constituer de la consommation d'espaces NAF. L'introduction des dispositions réglementaires de la Loi ELAN permettra aux exploitations agricoles de réaliser des constructions, dans la continuité de l'acte de production, utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des

produits agricoles. Ces constructions peuvent être de nature à constituer de la consommation d'espaces NAF. Toutefois, elles ne seront réalisables qu'au sein de zones dont la vocation est la production agricole. Réalisées dans la continuité de la production d'exploitations agricoles, elles n'auront pas pour effet de dénaturer l'espace et auront pour intérêt de permettre le développement de l'activité agricole. Par ailleurs, la procédure concerne aussi des zones de projets d'habitat avec l'ouverture de deux zones à urbaniser et la délimitation de secteurs de mixité sociale (ER au titre de l'article L.151-41 4° du CU).



Source : SOLiHA Vaucluse, données zonage PLU

Comme nous pouvons le voir ci-dessus, ces zones de projets d'habitat se trouvent au sein de la trame urbaine de Caumont-sur-Durance.

➔ Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du CU

En ce qui concerne, les deux terrains sur lesquels des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du CU ont été délimités, ils sont déjà artificialisés et sont des constituants de la trame urbaine actuelle (présence de constructions, revêtements au sol...). La réalisation de programmes d'habitat sur ces terrains ne constitue donc pas de consommation d'espaces NAF nouvelle. Au sein du PADD du PLU est fixée une densité moyenne brute de 20 logements par hectare comme objectif de modération de la consommation d'espace. Les prescriptions apportées à ces emplacements réservés permettent de garantir la réalisation de programmes de logements relativement denses (60 logements à l'hectare pour la moins dense des deux). Ainsi, les aménagements réalisés sont conformes avec les objectifs de modération de la consommation d'espace exprimés dans le PADD.

➔ Les zones AU ouvertes à l'urbanisation

Au sujet des deux autres zones, il s'agit donc de zones à urbaniser qui ont été identifiées en zones 2AU dans le PLU en vue d'une ouverture à l'urbanisation future. La consommation d'espaces, bien qu'au sein des espaces urbanisés, induite par leur ouverture à l'urbanisation était incluse au sein des objectifs chiffrés de développement de la commune. En effet, il était identifié au sein du PADD un besoin foncier de 19 à 20 hectares environ. Au sein, de ce potentiel foncier nécessaire, les zones à urbaniser (zones ouvertes : 1AU et zones fermées 2AU) avaient été prises en compte. Ainsi, les programmes d'habitats développés sur ces deux zones à urbaniser n'auront pas pour effet de créer de la consommation d'espaces non prévue au sein des objectifs chiffrés du PADD. De plus, dans le PADD, est fixée une densité moyenne brute de 20 logements par hectare comme objectif de modération de la consommation d'espace. Les OAP réalisées pour chacune des deux zones prescrivent des densités minimales de 20 logements par hectare pour leur aménagement. Ainsi, les aménagements réalisés sont conformes avec les objectifs de modération de la consommation d'espace exprimés dans le PADD.

*Ainsi, les consommations d'espaces induites par la présente procédure sont totalement en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD du PLU en termes de développement de la commune et de modération de la consommation d'espace. Par ailleurs, les secteurs concernés par de la consommation d'espace se situent au sein de la trame urbaine de Caumont-sur-Durance et étaient pris en compte dans le besoin foncier identifié dans le PADD pour le développement de la commune. Les prescriptions apportées aux programmes de logements sont en accord avec les objectifs fixés par le PADD pour la modération de la consommation d'espace (densité de logements relativement élevée).*

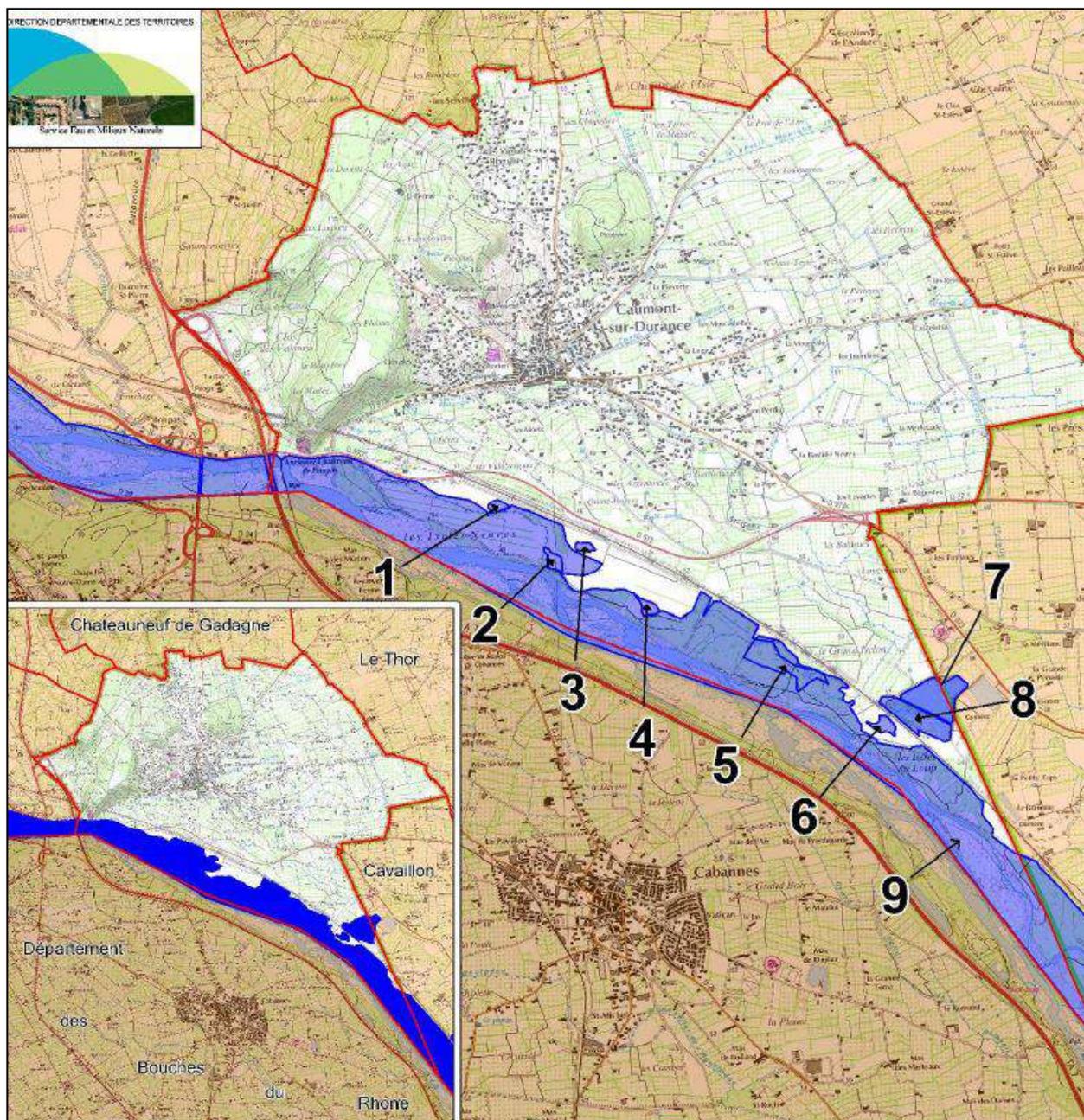
5. Zone humide

Sur la commune de Caumont-sur-Durance, 9 zones humides ont été recensées :

ID	Commune	CODE ZH	Nom
1	Caumont sur Durance	84CEN021	Étangs des Iscles Neuves-1
2	Caumont sur Durance	84CEN021	Étangs des Iscles Neuves-2
3	Caumont sur Durance	84CEN022	Étangs des Iscles Neuves-3
4	Caumont sur Durance	84CEN022	Étangs des Iscles Neuves-4
5	Caumont sur Durance	84CEN022	Le Grand Isclon
6	Caumont sur Durance	84CEN022	Étang des Iscles du Loup
7	Caumont sur Durance	84CEN022	Ancienne base nautique des Iscles du Loup
8	Caumont sur Durance	84CEN022	Marais des Iscles du Loup
9	Caumont sur Durance	84CEN029	La Durance (Vauclusienne)

Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous, les zones humides concernent la limite Sud du territoire communal (espace fonctionnel de la Durance et ses environs). La présente procédure de modification n°2 concerne l'ensemble du territoire communal mais par des points règlementaires généraux qui n'ont pas d'impact significatif concernant les zones humides. De plus, les zones de projets d'habitat (zones AU et emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du CU) concernent la trame urbaine de Caumont-sur-Durance qui est située à une distance conséquente des zones humides présentent sur le territoire communal.

## Localisation des zones humides



Source : PLU

***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence sur les zones humides.***

### 6. Eau potable

Caumont-sur-Durance fait partie du Syndicat Durance-Ventoux, auquel elle a délégué sa compétence en matière de production et de distribution en eau potable. Le Syndicat Durance-Ventoux exploite trois captages qui totalisent une capacité de production de 52 000m<sup>3</sup>/j. Ils permettent d'alimenter 27 communes du Vaucluse, soit plus de 90 000 personnes. La commune de Caumont-sur-Durance totalise un linéaire de canalisations de 35 182ml.

La présente procédure de modification n°2 concerne l'ensemble du territoire communal mais par des points règlementaires généraux qui n'ont pas d'impact significatif concernant l'eau potable. Toutefois, la procédure concerne plusieurs secteurs de développement de programmes d'habitat. Ces secteurs se situent au sein de la trame urbaine de Caumont-sur-Durance et sont desservis par le réseau d'eau potable. Par ailleurs, aucune des ressources d'eau potable qui alimentent la commune n'est située sur la commune. De ce fait, il n'y a pas de périmètre de protection de captage.

***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence ou de besoins nouveaux concernant l'eau potable.***

#### 7. Gestion des eaux pluviales

La commune possède un réseau de gestion des eaux pluviales avec pour exutoire le Mourgon. La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (GA) est en charge de la gestion des eaux pluviales de la commune de Caumont-sur-Durance. Celle-ci a validé le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune en 2008. D'une manière générale, les points règlementaires de la procédure sont sans lien avec la gestion des eaux pluviales. Toutefois, l'un des points a pour objectif d'apporter des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la « nature en ville ». Ceci est bénéfique pour la gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, les zones de projets d'habitat concernées par la procédure se situent au sein de la zone urbaine de la commune, là où la gestion des eaux pluviales est assurée.

***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales. Au contraire, l'un des points a pour objectif d'apporter des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la « nature en ville », ce qui est favorable à une bonne gestion des eaux pluviales.***

#### 8. Assainissement

La Communauté d'Agglomération exerce depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001 la compétence assainissement. La commune dispose sur son territoire d'une station d'épuration de type boues activées en service depuis 1996.

Les points règlementaires de la procédure sont sans lien direct avec le sujet de l'assainissement. Par ailleurs, les zones de projets d'habitat sont situées dans la trame urbaine de Caumont-sur-Durance et sont desservis par le réseau d'assainissement collectif. Les zones à urbaniser avaient été prises en compte dans le potentiel de développement de la commune. Ce potentiel de développement avait été mis en relation avec la capacité de traitement de la station d'épuration lors de l'élaboration du PLU.

***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence ou de besoins nouveaux concernant l'assainissement.***

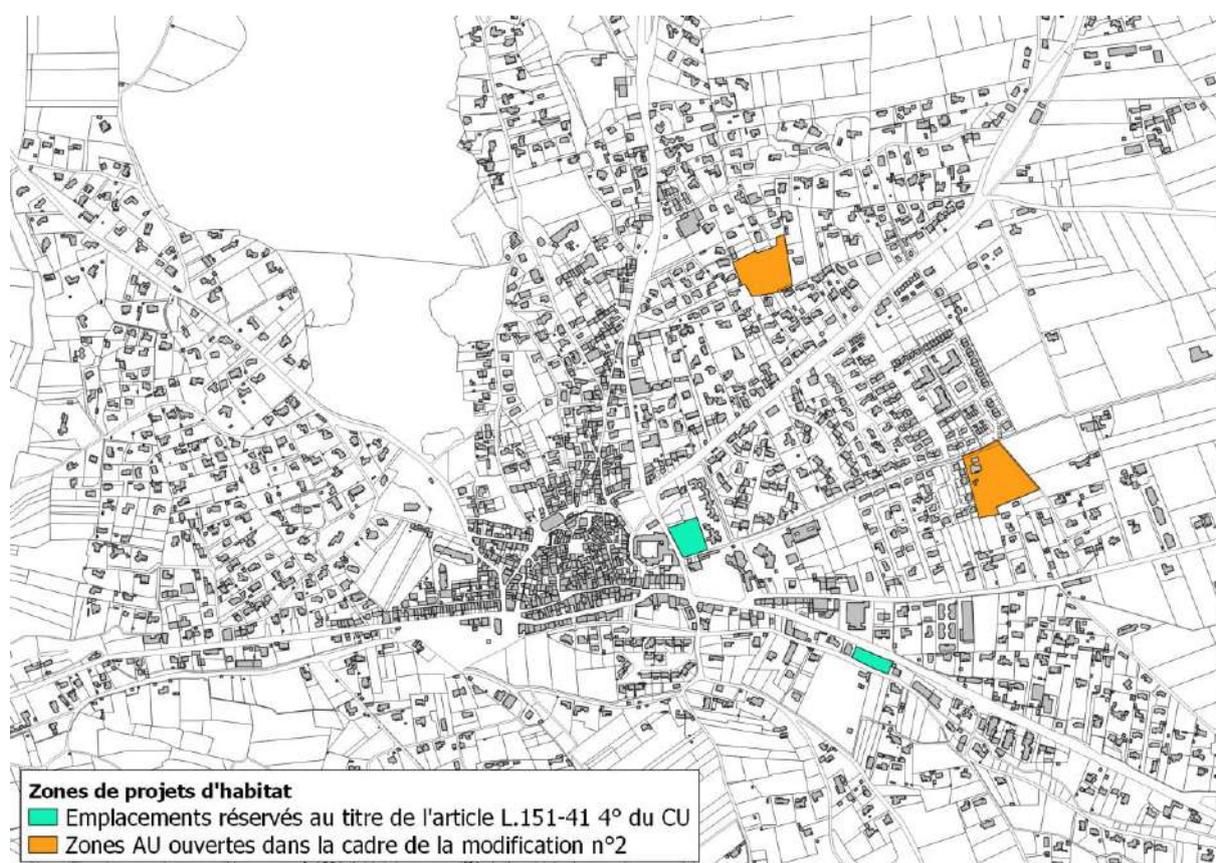
#### 9. Paysage et patrimoine bâti

Par la présente procédure de modification n°2, il s'agit d'ouvrir deux zones à urbaniser, de délimiter des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du CU, d'actualiser les emplacements réservés et de réaliser des adaptations règlementaires. La procédure concerne

l'ensemble du territoire communal mais par des points réglementaires généraux qui n'ont pas d'impact négatif concernant le paysage et le patrimoine bâti. Au contraire, plusieurs d'entre eux ont pour objectif d'avoir une meilleure prise en compte des espaces et des paysages urbains :

- L'un des points réglementaires a pour objectif de modifier des dispositions relatives à l'implantation, aux hauteurs et à l'emprise au sol des constructions afin de mieux prendre en compte le phénomène de densification du tissu urbain et ainsi assurer une urbanisation plus harmonieuse. De ce fait, ces modifications vont avoir pour intérêt de mieux prendre en compte le patrimoine bâti et le paysage urbain actuel.
- L'un des points réglementaires a pour effet d'accentuer les prescriptions visant à garantir une place à la nature en ville. Ceci est bénéfique d'un point de vue occupation du sol et paysage puisque la nature en ville a un réel apport qualitatif pour le paysage urbain.

La procédure concerne aussi des zones de projets d'habitat avec l'ouverture de deux zones à urbaniser et la délimitation de secteurs de mixité sociale (ER au titre de l'article L.151-41 4° du CU). Comme nous pouvons le voir ci-dessous, ces zones de projets se situent au sein de la trame urbaine de Caumont-sur-Durance.



Source : SOLiHA Vaucluse, données zonage PLU

Ainsi, ces zones de projets n'ont pas d'incidence significative sur l'occupation du sol et le paysage puisqu'il s'agit d'espaces à vocation urbaine. Par ailleurs, des prescriptions ont été établies pour garantir la réponse de ces zones aux besoins communaux d'une part, mais aussi

pour garantir leur insertion qualitative dans le paysage urbain et dans les sites qui les entourent.

Comme nous pouvons le voir sur l'OAP ci-dessous réalisée pour la zone 1AUc1, une attention a été portée sur la qualité d'insertion paysagère de cette zone de projet d'habitat. Ainsi, un traitement paysager a été défini sur tout le pourtour de la zone de projet, et au sein de celle-ci, un espace vert à fonction de rétention et la plantation d'arbres de hautes tiges ont été prescrits.

### ***OAP réalisée pour le secteur Le Coulon (zone 1AUc1)***



Source : Extrait des OAP de la modification n°2

***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence significative sur le patrimoine et le paysage. Au contraire, plusieurs modifications vont en faveur d'un maintien de ceux-ci et d'une volonté d'assurer un développement de la commune qualitatif.***

#### **10. Sols pollués et déchets**

D'une manière générale, la présente procédure de modification n°2 est sans lien direct avec les sols pollués et les déchets.

***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence au regard des sols pollués et déchets.***

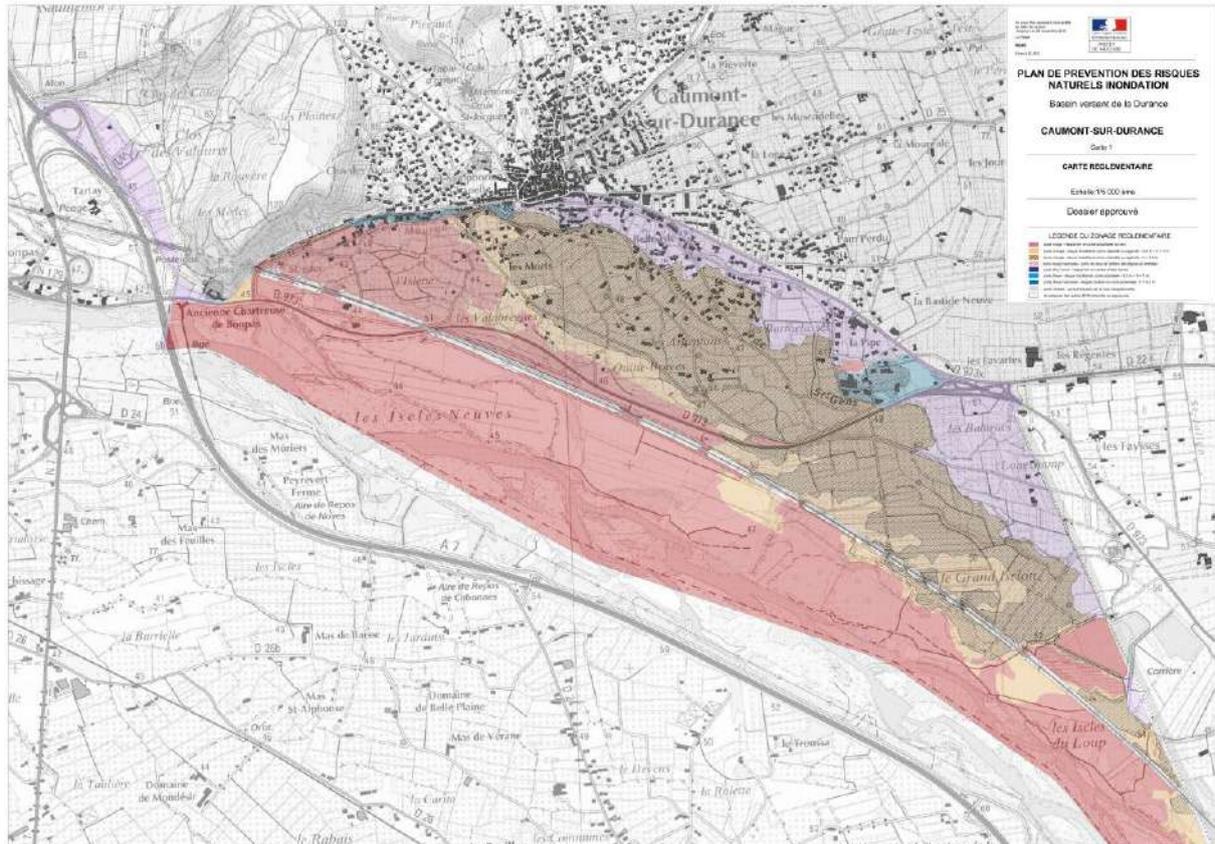
#### **11. Risques et nuisances**

Cinq risques majeurs sont recensés sur la commune et concernent : les inondations, les feux de forêts, les mouvements de terrain et tassements différentiels, gonflement d'argiles et les séismes.

La commune de Caumont sur Durance est soumise à un risque d'inondation par les cours d'eau : « le Calavon », de type torrentiel, et « la Durance », de type plaine.

La Durance, bien qu'endiguée et ponctuée de barrages, peut être sujette à des crues importantes. Ainsi, la commune est concernée par :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant de la Durance, approuvé le 28/11/2014.
- Et le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin amont du Coulon-Calavon, prescrit par arrêté préfectoral du 26 juillet 2002 et en cours d'élaboration.



La commune de Caumont-sur-Durance est soumise aux risques de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire de nombreuses superficies boisées. Pour pallier au risque feux de forêt sur la commune certaines précautions sont entreprises. Dans les zones d'aléas très forts, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol (bâtiment, lotissement, habitats légers de loisirs, caravanes, camping...). La hiérarchisation des aléas implique que ses dispositions sont allégées au fur et à mesure du degré de risque. Les zones à aléas forts sont quasiment similaires à celles citées précédemment, par contre les zones d'aléas moyens autorisent l'implantation des constructions dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, privés, de desserte et de défense contre l'incendie.

Par ailleurs, la commune de Caumont-sur-Durance est classée en zone d'aléa modéré concernant le risque sismique. Elle est aussi impactée par d'autres types de risques naturels tels que le retrait-gonflement des argiles et les mouvements de terrain.

D'une manière générale, la procédure de modification n°2 du PLU n'a pas pour effet de créer de nouvelles expositions aux risques, contraintes et nuisances. En effet, les modifications apportées ont été réalisées conformément à la vocation des zones et en tenant compte des prescriptions en lien avec les risques naturels.

***Ainsi, la présente procédure de modification n°2 ne comporte pas d'incidence nouvelle concernant les risques naturels, contraintes et nuisances.***

## 12. Air, énergie et climat

D'une manière générale, la présente procédure de modification n°2 est sans lien direct avec les sujets de l'air, l'énergie et le climat. Les modifications réalisées sont faites en accord avec la vocation des zones du PLU. L'un des points réglementaires a pour effet d'accentuer les prescriptions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à garantir une place à la nature en ville. La nature en ville peut avoir pour effet de créer des microclimats bénéfiques aux zones urbaines. Au contraire, l'imperméabilisation des sols peut avoir pour effet d'accentuer le phénomène d'îlots de chaleur en zones urbaines. La limiter peut donc avoir un effet bénéfique sur le climat en zone urbaine.

***Ainsi, la présente modification n°2 n'aura pas d'impact significatif concernant l'air, l'énergie et le climat. Par ailleurs, le fait de garantir une place plus importante à la nature en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols peut avoir un effet bénéfique.***

***Comme cela est présenté dans l'ensemble de ces sous-parties, la modification n°2 du PLU ne comporte pas d'incidence notable sur l'environnement d'une manière générale.***