

*Mairie de Cadenet
16 cours Voltaire*

84160 CADENET

Avignon le, 30 janvier 2024

Objet : Avis _ Modification n°1 du PLU de Cadenet

*Unité Foncier, Urbanisme & Droit des
Sols*

Dossier suivi par : Théo DOIZE
Chargé de missions Foncier & Droit des
Sols
theo.doize@vaucluse.chambagri.fr
Ref : GL/EO/AC/TD

Monsieur Le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser par la présente l'avis de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, sollicitée par votre commune en sa qualité de Personne Publique Associée en date du 1 décembre 2023 sur la base de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que le présent avis ne porte que sur les problématiques relevant du champ de compétence de la Chambre d'Agriculture et qu'il ne saurait être considéré comme une prise de position sur les sujets non traités.

Également cet avis n'a pas vocation à auditer la complétude ou la régularité du projet transmis sur des thématiques hors champ de compétence de la Chambre d'Agriculture.

Enfin, si le présent avis se trouve transmis à date échue du délai initialement prescrit, il demeure qu'il appartient tout de même à l'autorité compétente de produire cet avis explicite au dossier d'enquête publique, sous réserve qu'elle dispose d'un délai suffisant pour y procéder.

**Chambre Départementale
d'Agriculture**
Site Agroparc – TSA 58432
84912 Avignon Cedex 9
04 90 23 65 65

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VAUCLUSE _ MODIFICATION N°1 DU PLU

1 _ La lecture de la modification n°1 du PLU révèle les constats suivants :

La présente modification n°1 du PLU de Cadenet porte sur 12 points. L'un de ces points qui concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUe afin de permettre la réalisation d'un projet de locaux techniques municipaux a particulièrement attiré notre attention dans la mesure où nous considérons qu'elle pourrait avoir des incidences réelles sur la préservation du foncier agricole et le maintien de l'activité agricole.

La date limite de l'envoi de notre avis est prescrite au 12 janvier dans votre courrier, comme préalablement mentionné, il demeure que cela n'interdit pas, le cas échéant, la transmission d'un avis explicite postérieurement. Il appartiendra à l'autorité compétente de produire l'avis explicite postérieur dans le dossier d'enquête publique, sous réserve qu'elle dispose d'un délai suffisant pour le faire.

En l'espèce, l'enquête semble ne pas avoir encore débuté. Nous vous demandons donc de bien vouloir tenir compte de cet avis PPA au dossier d'enquête. Si toutefois l'enquête publique était à présent ouverte, nous souhaitons que cet avis soit versé parmi les différentes contributions reçues au cours de l'enquête et qu'une réponse de la commune puisse être apportée à la problématique évoquée.

a. L'ouverture de la zone 2AUe en 1AU _ Constats

Le PLU approuvé en 2019 avait délimité à l'Ouest de la zone UE une réserve foncière en vue de créer une extension de la zone d'activité communale existante. Cette extension a dû être abandonnée compte tenu d'études réalisées sur le risque d'inondation et sur les enjeux écologiques. Ces études ont révélé la difficulté d'opérer des aménagements et ont conduit à l'abandon de l'extension de la zone UE par l'intercommunalité.

Cependant, les élus de la commune souhaitent ouvrir une partie de la zone afin d'accueillir un projet qui permettrait de réunir des locaux communaux dispersés et vétustes pour certains. En effet, la commune indique ne pas disposer de terrain disponible adapté au projet envisagé, notamment en matière de desserte (réseaux), d'accessibilité et de distance avec les zones résidentielles afin de réduire le risque de potentielle nuisance.

Ce projet, dont le besoin en surface a été estimé à 5000m², a été réfléchi en prenant compte les spécificités du site, notamment les enjeux environnementaux et la présence de zones humides. Afin d'éviter d'impacter ces éléments recensés, le projet prévoit de s'implanter en recul de la RD973, le risque d'inondation n'apportant pas de contrainte supplémentaire au projet.

Par ailleurs, afin d'être bien intégré à son environnement, une OAP a été réalisée pour des règles spécifiques. Nous notons notamment un retrait des constructions à 5 mètres par rapport aux limites séparatives et un traitement paysager en interface avec la zone agricole.

b. Autorisation issue de la loi ELAN _ Constats

Cette modification du PLU permet d'intégrer les dispositions de la loi ELAN concernant l'autorisation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (sous conditions). L'intégration de cette mesure permet à des agriculteurs de se diversifier en valorisant leur production agricole et permet ainsi de favoriser l'attractivité du territoire.

Nous vous avons transmis en juillet dernier un courrier vous demandant d'intégrer cette disposition car un agriculteur s'était vu refuser son autorisation d'urbanisme en partie en raison de l'absence de cet article. Nous vous remercions de l'avoir intégré ce qui permettra certainement à d'autres porteurs de projet d'en bénéficier afin de développer des projets qui participent au dynamisme de votre territoire.

2 _ Observations

Tout d'abord, nous regrettons que les incidences du projet sur le foncier et l'activité agricole ne soit pas évaluées.

En effet, l'implantation du projet au milieu d'une parcelle en bande vient impacter directement son potentiel de production en créant un délaissé en partie nord (cercle rouge) qui va devenir difficilement cultivable. Aussi, la localisation de ce projet créer une rupture et une urbanisation en mitage d'un secteur agricole homogène préservé de toute construction. De plus, cela ne permet pas d'envoyer de bons signaux aux propriétaires des parcelles contiguës.



Nous ne remettons pas en cause les besoins exprimés par la commune dans la notice de présentation, mais nous pensons qu'une autre implantation peut être moins préjudiciable pour l'activité agricole. L'implantation n°1 (carte ci-dessus) nous apparaîtrait plus adaptée, car bien qu'impactant une parcelle agricole, elle reste dans la continuité de la zone UE tout en étant contenu par le chemin des Bayles. Les prescriptions du zonage orange hachuré du PPRi de la Durance n'affectent pas plus le projet que sur l'implantation prévu.

Autre option, bien que le site soit composé de zones humides et d'une végétation particulière et que l'implantation a été effectuée en prenant compte ces spécificités-là, l'implantation n°2 proposée qui se situe au nord de la zone 2AUe et au plus près de la RD973 nous apparaît être moins impactante sur la fonctionnalité de la parcelle agricole.

En outre, le projet d'extension de la zone 2AUe étant abandonné, nous vous invitons à reclasser les parcelles en A afin de permettre de redonner pleinement à la zone sa vocation initiale, à savoir agricole.

Concernant le règlement qui y est attaché, nous demandons qu'il y soit inscrit un recul des constructions par rapport aux limites séparatives de 10 mètres au lieu des 5 mètres.

3 _ Réerves

Pour donner suite à ce qui a été exposé, nous demandons le déplacement de la zone 1AUe soit, au sud de la zone UE et en amont du chemin des Bayles (2) ou au nord de la zone 2AUe au plus près de la route départementale (1). Concernant l'OAP, je vous demande que les constructions soient en recul de 10 mètres des limites séparatives afin de réduire les risques de conflit d'usage.

Par ailleurs, puisque l'extension de la zone 2AUe a été abandonnée, je vous demande de reclasser l'ensemble du secteur en Agricole.

4 _ En conclusion

Pour conclure, le projet d'ouverture d'une partie de la zone 2AUe en 1AUe en vue d'accueillir un projet de regroupement des locaux municipaux s'effectue sur un secteur agricole préservé de toute construction, au risque de porter atteinte à sa fonctionnalité. L'incidence de ce projet sur l'activité agricole n'étant pas prise en compte, je me dois, sans remettre en cause la nécessité de votre projet, d'émettre un **avis défavorable** à la modification n°1 du PLU de Cadenet.

Je tiens à vous informer que mes services se tiennent disponibles pour d'éventuels échanges faisant suite à cet avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Georgia LAMBERTIN
Présidente

