



**PRÉFET
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**

SPAH/Pôle Stratégie Territoriale
Affaire suivie par : UTEM
Le secrétariat de la CDPENAF
Tél : 04 88 17 82 49
ddt-cdpnaf84@vaucluse.gouv.fr

Avignon, le **12 AVR. 2022**

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le Maire
Place Aristide Briand
84600 Valréas

Objet : Avis de la CDPENAF relatif au projet d'élaboration du PLU
PJ : Éléments de cadrage

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Vaucluse regroupe les collectivités territoriales et leurs groupements, les professions agricole et forestière, la chambre d'agriculture et les organismes nationaux à vocation agricole et rurale, les propriétaires fonciers, les notaires, les associations agréées de protection de l'environnement et la fédération départementale des chasseurs, les représentants de l'État.

Son secrétariat est assuré par la DDT.

La commission émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur certaines procédures ou autorisations d'urbanisme au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Conformément aux articles L. 151-16, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, vous avez soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Vaucluse, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Services de l'État en Vaucluse
Direction Départementale des Territoires
84905 AVIGNON CEDEX 9
téléphone : 04 88 17 85 00
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

La commission doit prononcer dans ce cas, un avis simple au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La saisine porte sur :

- la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément à l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme ;
- l'autorisation des extensions et des annexes des habitations existantes au sein des zones A et N, conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme ;
- la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Ces points ont fait l'objet d'un examen par la commission en séance plénière du 7 avril 2022.

La CDPENAF a émis :

1/ au titre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers hors SCoT applicable, un avis défavorable aux motifs que :

- L'objectif de croissance démographique retenu par le PLU est trop ambitieux au regard des tendances démographiques enregistrées sur la commune ;
- L'absence d'ambition forte sur la densité des zones constructibles se traduit par une consommation excessive d'espaces agricoles dont la valeur agronomique et paysagère est reconnue ;
- Les besoins fonciers ciblés pour l'industrie et le commerce sont insuffisamment justifiés.

2/ au titre des dispositions du règlement relatives aux extensions et des annexes des habitations existantes au sein des zones A et N, un avis favorable.

Elle recommande toutefois de se reporter aux éléments de cadrage adoptés en 2016 par la commission et communiqués aux communes par courrier du 27 septembre de la même année (ici en pièce jointe).

Dans chacun de ses avis, la commission préconise également la mise en place d'écrans végétaux, notamment si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite de l'espace cultivé, afin d'assurer une barrière physique entre l'espace domestique et l'espace agricole, aux fins de prévenir de possibles conflits de voisinage en lien avec les pratiques agricoles.

3/ au titre de la délimitation de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- un avis favorable sur le STECAL « NL1 » d'une superficie de 1,7 ha, correspondant au centre de loisirs communal ;
- un avis favorable sur les deux STECAL « Ai », d'une surface globale de 3,5 ha, pour prendre en compte les deux activités économiques présentes dans la zone A ;
- un avis défavorable sur le STECAL « Ae », d'une surface de 6,4 ha, pour l'implantation de serres photovoltaïques liées à une entreprise industrielle aux motifs que :

- les besoins fonciers exprimés pour ce projet apparaissent disproportionnés au regard du type d'installations envisagées ;
- le projet n'est pas suffisamment détaillé pour définir un cadre adapté au sein du PLU.

Par ailleurs, dans son projet, la commune a identifié 2 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en application des dispositions de l'article L. 151-11 I du code de l'urbanisme. La CDPENAF, par décision prise dans sa séance du 26 juillet 2018, a demandé à être consultée sur ces désignations, exerçant en cela un droit d'auto-saisine.

Dans ce cadre, la CDPENAF a émis un avis défavorable sur les deux bâtiments proposés dans le projet de PLU, au motif que la compatibilité des nouvelles activités permises par ces changements de destination avec l'activité agricole exercée sur les parcelles voisines n'est pas démontrée.

Pour le Préfet et par délégation,
La présidente de séance,


Le chef du pôle
Stratégie Territoriale
Patrick MARTELLI

CDPENAF de Vaucluse

Éléments de doctrine pour l'examen des dispositions des règlements applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles

	Extensions	Annexes
Surface de plancher / Densité	Un minimum de 70 m ² de surface de plancher initiale et une extension limitée de 30 à 50% de cette surface sans dépasser 150 m ² (existant + extension)	Jusqu'à 50 % de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m ² (existant + annexe)
Emprise au sol	De 30 à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250 m ² (existant + extension)	Jusqu'à 40 m ² (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60 m ² (toutes annexes confondues y compris piscine)
Conditions d'implantation		Dans un rayon fixé jusqu'à 20 m maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 m maximum (y compris piscine) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé)
Hauteur	Entre 7m et 10m à l'égout du toit	Jusqu'à 3,5 m à l'égout (rez-de-chaussée)
	Entre 9m et 12m au faîtage	

SPAH/Pôle Stratégie Territoriale
Affaire suivie par : Jeannice MARCHAND
Le secrétariat de la CDPENAF
Tél : 04 88 17 82 49
ddt-cdpenaf84@vaucluse.gouv.fr

Avignon, le **12 AVR. 2022**

Commission départementale de préservation des
espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF) de Vaucluse

à

Monsieur le Préfet
DDT Vaucluse
Service Politiques d'Aménagement et d'Habitat
Pôle Stratégie Territoriale

Objet : Avis de la CDPENAF relatif au projet d'élaboration du PLU de Valréas au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme

En date du 16 mars 2022, vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF de Vaucluse sur le projet de PLU de Valréas, dans le cadre de l'instruction de la demande de dérogation au principe de constructibilité limitée.

Conformément aux articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme, les zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration d'un document d'urbanisme d'une commune non couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, sauf dérogation accordée par le Préfet après avis de la CDPENAF. La commission doit prononcer dans ce cas, un avis simple au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui lui est assigné.

Les zones naturelles, agricoles ou forestières ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU de Valréas ont fait l'objet d'un examen par la commission en séance plénière du 7 avril 2022.

La CDPENAF a émis :

Concernant les deux zones UI dédiées aux activités Industrielles et artisanales, un avis défavorable aux motifs que :

- ces zones engendrent une consommation excessive de terres agricoles reconnues pour leur potentiel agronomique (AOC Côtes du Rhône Village) ;
- la démonstration d'un besoin effectif de ces surfaces pour l'implantation d'entreprises est insuffisante.

Concernant les zones dédiées aux commerces :

- sur la zone 1AUic de 4,2 ha, un avis défavorable au motif que l'urbanisation de ce tènement engendre une consommation excessive de terres agricoles, notamment en partie sud. La CDPENAF recommande de limiter l'emprise de cette zone à la partie ouest enclavée entre deux secteurs déjà urbanisés.
- sur la zone 1AUic de 2,21 ha, un avis défavorable aux motifs que l'extension des activités économiques sur les terres agricoles n'est pas suffisamment justifiée et contredit l'objectif de revitalisation du centre-ville poursuivi dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain » (PVD).
- sur la zone Uic de 2,12 ha, un avis favorable.

Concernant la zone UT dédiée au développement du camping de la Coronne, un avis défavorable aux motifs que les éléments de justification de cette extension sont insuffisants.

Concernant les zones à vocation principale d'habitat :

- sur les deux zones UC de 0,76 ha et 0,64 ha, un avis favorable.
- sur la zone 1AUB de 0,92 ha, un avis favorable.
- sur les zones 1AUa de 3,2 ha et 3,5 ha, un avis favorable. La CDPENAF recommande toutefois de garantir une densité suffisante au regard des besoins en logements exprimés par la commune.
- sur la zone 1AUa de 2,8 ha, un avis défavorable aux motifs que l'urbanisation sur ce secteur entraîne une consommation excessive de terres agricoles non justifiée compte tenu des possibilités de densification des autres secteurs, et un risque accru d'étalement urbain à long terme sur la zone agricole située au sud-est dont la valeur agronomique et paysagère est reconnue (zone Ap).

Pour le Préfet et par délégation,
La présidente de séance,

pt
Le chef du pôle
Stratégie Territoriale


Patrick MARTELLI