

*Mairie de Chateauneuf-de-Gadagne
9 Place de la Mairie*

84470 CHATEAUNEUF DE GADAGNE

Avignon, le 8 décembre 2023

*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/EQ/AC/TD

*Chambre Départementale
d'Agriculture
Site Agroparc – TSA 53432
34912 Avignon Cedex 9
04 90 23 65 65*

Objet : Avis _ Modification n°3 du PLU de Châteauneuf-de-Gadagne

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 13 octobre 2023 sur la base des articles L. 112-3 du Code rural et de la pêche maritime et R. 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.

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VAUCLUSE _ MODIFICATION N°3 DU PLU

1 _ La lecture de la modification n°3 du PLU révèle les constats suivants :

Le projet de modification n°3 du PLU porte notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU, dite du « Moulin Rouge », en 1AUe en vue d'accueillir une zone d'activité économique. Un premier avis daté du 18 janvier 2023 vous a été remis pour donner suite à votre saisine du 22 novembre 2022. Cette seconde saisine intervient à la suite de la réalisation de l'évaluation environnementale qui vient compléter le dossier. Dans ce présent avis, je reviendrai donc uniquement sur les observations et les réserves qui avaient été évoquées lors de mon première avis réservé.

2 _ Observations

A] La justification du besoin économique

Lors du premier avis, je regrettais qu'aucun élément tangible (économique et objectifs chiffrés) ne nous soit communiqué pour étayer et objectiver les besoins exprimés.

En effet, cette remarque, qui ne remet pas en cause l'ouverture à l'urbanisation de la zone précédemment sanctionnée par la révision du PLU, s'inscrit en droite lignée des ambitions de sobriété portées par le ZAN et qui supposent de maximiser l'usage des anciennes terres agricoles par des activités nécessaires, pourvoyeuses d'emploi et présentant une densité et un intérêt économique certains, de nature à rendre plus acceptable la perte définitive de foncier nourricier.

Il s'avère que dans le présent dossier, seule la vocation industrielle de la zone d'activité est portée à notre connaissance, sans que n'y soient spécifiés la nature et le besoin en surfaces des entreprises intéressées.

De plus, je remarque qu'un espace dédié aux équipements publics et collectifs apparaît sur l'OAP et vient réduire l'espace destiné à l'accueil d'entreprises industrielles.

Bien que je comprenne sa nécessité, cette intention m'amène à m'interroger sur la nature des équipements envisagés, d'autant que vous inscrivez entre parenthèses, entre autres, « énergie renouvelable ».

Cette évolution m'interpelle et me conduit à penser que cet espace, dont la surface n'est pas négligeable, pourrait prendre une tout autre nature, tel qu'un site de photovoltaïque au sol.

Toutefois, les sept hectares de cette zone sont identifiés au SCoT Cavaillon-Coustellet-Isle-sur-la-Sorgue comme foncier économique de proximité à développer à moyen et long terme, ce qui me questionne sur la comptabilité entre la présente modification et le SCoT en vigueur.

Cela renforce également ma remarque précédente sur l'usage fait d'un foncier agricole qualitatif. Au regard de ce qui a été exposé, je souhaiterais ainsi avoir plus de détails sur la nature et le besoin en surface des entreprises intéressées par les futurs lots ainsi que sur la nature des équipements collectifs envisagés ainsi que leur nécessité.

B] ERC agricole et évaluation environnementale

Concernant la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser), et si le projet n'est pas soumis à l'Etude Préalable Agricole de façon obligatoire, nous vous avons précédemment préconisé que ce projet puisse induire une démarche de « compensation » volontaire. L'idée étant de pouvoir donner aux terres agricoles de la commune un signal positif malgré la consommation de ce foncier, tel que le financement d'une action en faveur de la redynamisation agricole.

A date, aucun élément n'a été porté à notre connaissance en ce sens. Aussi, aimerais-je connaître vos intentions sur cette question.

Cela m'apparaît d'autant plus justifié qu'à la suite de l'évaluation environnementale, le dossier présente des mesures programmées qui seront prises pour éviter, réduire et compenser les dommages des aménagements sur l'environnement au sein de l'unité foncière du projet.

En parallèle, je me permets de soulever une interrogation relative aux éléments indiqués en page 211 et qui disposent que « *les parcelles agricoles au sud, non exploitées, serviront des milieux de replis pour la faune dont la Tourterelle des bois* ». Cela pourrait laisser penser que ces espaces pourraient ne pas être remis en culture ou pâturage volontairement dans le but de servir de support à des mesures compensatoires environnementales.

Si tel devait être le cas, alors l'impact du projet sur les espaces agricoles serait plus important que précédemment quantifiés. Il apparaît important que ces parcelles soient remises en valeur par un agriculteur, tout en conciliant les éventuels impératifs environnementaux si nécessaire. Cela peut d'ailleurs présenter un double avantage : d'une part permettre à un exploitant de conforter et/ou de développer son exploitation et d'autre part, de réduire le risque d'incendie qui est accru par la présence de parcelles en friches. Voire cela pourrait permettre de trouver notamment par cette remise en culture une voie vertueuse pour la démarche de compensation volontaire.

C] Mise en place d'une ZAP

Par ailleurs, les documents communiqués laissent apparaître votre engagement dans une démarche de classement en ZAP d'une partie de la zone agricole de votre commune. Cette démarche, qui était initialement ciblée sur le secteur des Coteaux afin de coupler la ZAP avec le projet de déploiement du réseau d'irrigation en vue de maintenir durablement l'agriculture sur ce secteur en difficulté, semble être à présent élargie à la plaine.

Votre souhait est de préserver le foncier et de conforter le dynamisme économique agricole que connaît votre commune, engagement que je salue vivement.

Vous avez donc considéré que la ZAP était le meilleur outil pour créer les conditions de pérennité de l'agriculture sur l'ensemble de votre commune, volonté que je relève comme particulièrement positive.

Son instauration permettrait de neutraliser en partie les conséquences négatives que génère l'implantation de la zone d'activité au sein de l'espace agricole.

En effet, comme mentionné dans l'avis précédent, les aménagements repoussent et multiplient les zones d'interface entre l'activité « urbaine » et agricole et donc accroît les phénomènes de pressions sur les terres agricoles.

Au regard de ces éléments, nous espérons donc que cette ZAP verra effectivement le jour prochainement. A ce propos, auriez-vous la possibilité de nous indiquer le stade d'avancement de votre procédure ?

D] Traitement des interfaces agricole et urbaine

Enfin, je suis satisfaite de l'inscription dans le schéma d'organisation de principe et au sein de l'article 6 du règlement de la zone 1AUE de la règle ci-après : « *De plus, toute construction y compris la clôture doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites de la zone 1AUE* », ceci, afin de permettre la protection de l'espace agricole vis-à-vis des risques éventuels de conflits d'usage avec la zone urbaine créée.

Cette interface est aujourd'hui essentielle pour atténuer les désagréments (traitements, bruits, odeur ...) que peut générer l'activité agricole.

4 _ En conclusion

Pour conclure, je m'interroge quant à la destination de la zone et l'efficacité de l'utilisation de ces surfaces, ainsi que sur les éventuelles terres alentours dont la remise en culture pourrait être obérée.

Au regard de ces éléments, je maintiens mon alerte relative à une démarche volontaire en faveur de l'agriculture et vous communique mon grand intérêt à la mise en place d'une ZAP pour laquelle aimerions connaître votre calendrier.

Pour ces raisons, j'émet **un avis favorable avec réserves** à la modification n°3 du PLU de Châteauneuf-de-Gadagne.

Dans l'attente de la communication des précisions attendues et espérant que les points de vigilance évoqués sauront être pris en compte dans la poursuite de votre projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Georgia LAMBERTIN
Présidente

