



**PRÉFÈTE
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MAIRIE DE CHAT DE GADAGNE
REÇU LE :

18 JAN. 2024

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**

Service politiques d'aménagement et d'habitat (SPAH)
Affaire suivie par : Fiona BRISSI
Tél. 04 88 17 87 33
fiona.brissi@vaucluse.gouv.fr

Avignon, le

12 JAN. 2024

RAR! 2c 16843329895

La préfète de Vaucluse

à

Monsieur le maire de Châteauneuf-de-Gadagne

Objet : avis sur le projet de modification n°3 du PLU de Châteauneuf-de-Gadagne

Par courrier en date du 11 octobre 2023, vous m'avez notifié le dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Le parti d'aménagement a été revu suite à mes observations transmises par courrier en date du 26 janvier 2023. Le dossier a également été complété par une évaluation environnementale en réponse à la demande de la Mission régionale de l'Autorité environnementale dans son avis du 15 janvier 2023.

Après analyse, le dossier appelle de ma part les observations suivantes :

1. Analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT

Si le secteur est identifié au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la région de Cavaillon approuvé le 20 novembre 2018 comme « espace économique de proximité », le projet doit également répondre aux orientations du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT et notamment :

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

- l'adéquation du projet avec les capacités épuratoires de la commune et l'acceptabilité du milieu récepteur ;
- le maintien de l'intégrité et de la pérennité de la fonction écologique des corridors en « préservation optimale » ;
- la limitation de l'impact du développement sur les milieux naturels et la protection de la diversité des fonctions des canaux d'irrigation ;
- la préservation des zones humides, notamment autour du réseau des Sorgues, des zones humides qui jouent un rôle écologique particulier ;
- la démarche de désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation ;
- l'objectif de gestion économe de l'espace.

En réponse à mes observations transmises par courrier du 26 janvier 2023, le dossier a été complété sur les points suivants :

a) Adéquation du projet avec les capacités épuratoires :

Le dossier apporte la démonstration que la station d'épuration dispose de la capacité suffisante pour pouvoir traiter conformément à la réglementation, les eaux usées en provenance de la zone 3AU du « Moulin rouge » évaluées à une population équivalente de 200 EH supplémentaires.

J'attire cependant votre attention sur le fait que les effluents rejetés au réseau de collecte sont conditionnés à une origine domestique ou assimilée.

Le cas échéant, tout rejet d'origine industrielle devra au préalable faire l'objet d'une autorisation de déversement du maître d'ouvrage (CCPSMV), afin de s'assurer que les caractéristiques et charges des eaux usées produites peuvent être traitées par la station d'épuration.

b) Préservation des zones humides et des milieux naturels notamment les corridors en « préservation optimale » comme le réseau des Sorgues :

Le dossier a évolué et permet la préservation de la zone humide à l'ouest du site, des alignements de peupliers le long de la Sorgue ainsi que l'identification d'une zone de flore patrimoniale à enjeu fort à conserver sur la partie nord.

Néanmoins, le dossier interroge sur les points suivants :

L'évaluation des incidences doit porter sur l'ensemble des habitats et espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « La Sorgue et l'Auzon » qui sont susceptibles d'être impactées par le projet d'urbanisation. Elle doit concerner les cinq espèces et chiroptères communautaires dont la présence est avérée ou potentielle sur le site de projet et pas seulement le Minioptère de Schreibers et le Petit Murin.

En phase d'exploitation, la zone d'activités est susceptible d'occasionner un dérangement pour les espèces qui y sont particulièrement sensibles (trafic routier, éclairage nocturne des bâtiments ou de la voirie).

C'est le cas en particulier pour l'urbanisation de la partie nord-est du secteur de projet qui jouxte les boisements rivulaires de la Sorgue qui constituent des corridors de déplacements et zone de chasse pour les espèces de chiroptères communautaires.

La préservation des alignements de peupliers est une mesure nécessaire. Cependant, le maintien de la fonctionnalité des alignements de peupliers comme habitat de reproduction de la Tourterelle des bois interroge lorsqu'ils seront intégrés dans la zone d'activités.

L'évaluation environnementale nécessite par conséquent d'analyser ces impacts potentiels.

Le dossier souffre également du manque d'évaluation de l'élargissement du chemin des Taillades et les potentielles incidences sur la biodiversité sur la partie nord du site jouxtant des parcelles agricoles.

S'agissant de la préservation des zones humides, le dossier s'appuie sur une étude pédologique ancienne de 2013 alors que l'étude réalisée pour le premier dossier transmis début 2023 concluait à la nécessité de réaliser des inventaires pédologiques complémentaires.

Le projet prévoit la destruction de 300 m² de zones humides et l'altération des fonctionnalités dans l'hypothèse d'impact lors de l'aménagement de la piste cyclable. À ce titre, le dossier n'indique pas, selon la séquence « Eviter Réduire Compenser » (ERC), les raisons pour lesquelles cette partie de la zone humide n'a pas pu être évitée avant d'envisager une compensation.

Le projet ne permet pas de garantir la préservation de ces milieux humides jouant un rôle écologique majeur de par leurs fonctions hydrologiques (éponge naturelle qui permet de préserver l'eau en quantité), épuratoires (filtre naturel qui permet de préserver l'eau en qualité), biologiques (réservoir naturel de vie assuré par la présence fluctuante de l'eau) et climatiques (thermorégulateur naturel).

L'identification des zones humides nécessite donc d'être réactualisée et complétée selon la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides dont une version du guide réalisé par l'Office français de la biodiversité a été publiée en 2023.

c) Désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation :

Aucun élément n'est apporté par le dossier sur ce point.

d) Gestion économe de l'espace.

L'objectif du projet est de proposer des lots de grandes superficies notamment à vocation industrielle. Il privilégie une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et l'aménagement d'une voie en impasse avec une zone de retournement calibrée pour les poids lourds.

Cet aménagement ne permet pas une optimisation et une gestion économe du foncier utilisé et mérite une réflexion d'aménagement d'ensemble interne à la zone.

Dans ces conditions, la compatibilité du projet avec le SCoT en vigueur de la région de Caumont apparaît juridiquement fragile en cas de recours.

2. Parti d'aménagement retenu

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du « Moulin Rouge » s'inscrit dans la stratégie intercommunale à court terme de la communauté de communes du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse (CCPSMV).

La réunion organisée en préfecture le 21 juin 2023 en présence de la commune, de la CCPSMV, de l'entreprise Aroma Zone et de mes services, avait permis de revoir le parti d'aménagement de la zone et de conclure au seul développement de l'entreprise Aroma Zone dont le bâtiment actuel jouxte la zone de projet sur la partie sud du site, partie la moins impactée en matière d'enjeux environnementaux.

Or, je constate que la modification conserve non seulement l'enveloppe initiale de 6,8 ha de la zone mais aussi sa vocation première de proposer différents lots notamment à vocation industrielle pour répondre à des demandes en instance sur la partie sud ; la partie nord du site étant dédiée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs.

Par-delà les enjeux environnementaux forts identifiés, le développement économique sur ce secteur engendre une artificialisation des sols importante, en discontinuité de l'urbanisation favorisant l'autosolisme, l'augmentation du trafic et les nuisances sur ce secteur.

La taille de cette zone impactera grandement le paysage de par sa surface conséquente, mais également par les perturbations engendrées par les impacts liés aux usages (allées et venues de voitures et de camions) et les effets inévitables sur les voies de dessertes (élargissement des chemins transformés en routes, girations nécessaires aux camions, etc.).

À ce titre, le dossier précise que « la création d'une zone d'activités sur la zone 3AU va permettre la création d'emplois au plus près des habitants en réduisant les flux domicile/travail à l'extérieur de la commune et ainsi réduire les trajets quotidiens en voiture », ce qui est en contradiction avec la croissance significative du trafic prévue sur le chemin des Taillades.

Dans le contexte législatif actuel et compte tenu des enjeux écologiques identifiés, ce secteur de développement économique, en discontinuité de l'urbanisation, mérite d'être réinterrogé dans le cadre du SCoT entré en révision en juillet 2023 pour intégrer notamment les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols issus de la loi climat et résilience et du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en cours de modification.

En conclusion, le projet présente une absence d'adéquation entre le lieu (plaine agricole structurée par un paysage composé de haies brise-vent, de terres viticoles et de vergers) aux enjeux environnementaux forts et les futurs bâtiments et leurs usages.

La question du devenir de cette zone nécessite avant toute ouverture, une réflexion à l'échelle du SCoT en cours de révision sur le développement économique du territoire intercommunal dans la perspective notamment de l'atteinte du zéro artificialisation nette.

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis défavorable** au projet de modification n°3 du PLU de Châteauneuf-de-Gadagne tel qu'il est présenté à ce stade.

*Mais le non, il serait approuvé que vos premiers points
l'attaque de la DDT afin de leur certifier l'impact.*

Ble et vous

Pour la préfète et par délégation,

La secrétaire générale,



Sabine ROUSSELY