

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville pour suite à donner : IB.
28 Place des Droits de l'Homme
84170 Monteux

PRESIDENT

Dossier suivi par : Julian CRESPO -
Urbanisme et Droit des Sois -
Service Foncier Urbanisme et Droit
des Sois
Nos réf. : GL/MLF/JC/JMP

Avignon, le 4 septembre 2019

Objet : Révision allégée n°2 du PLU de la commune de Monteux.

Monsieur le Maire,

Chambre départementale
d'agriculture
Site Agroparc - TSA 58432
84912 Avignon cedex 9
Tél : 04 90 23 65 65
Fax : 04 90 23 65 40

J'ai bien reçu le dossier de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

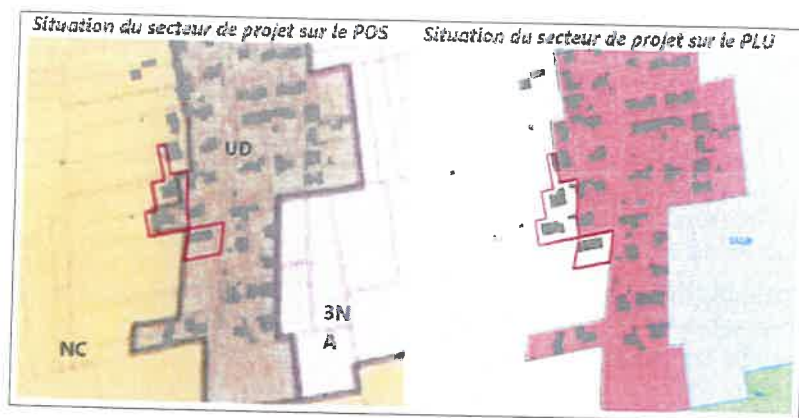
Le projet porte sur plusieurs points :

- La rectification d'erreurs matérielles sur le document graphique,
- L'identification pour changement de destination d'un bâtiment patrimonial en zone agricole pour créer une résidence seniors non médicalisée,
- L'extension de zones urbaines sur des espaces agricoles,
- La création d'un STECAL en zone naturelle pour la création d'hébergements touristiques.

Je vous prie de trouver ci-après les remarques de la CA84 concernant chacun des points de la révision à modalité allégée.

❖ **Concernant la correction d'erreurs matérielles sur le document graphique :**

Lors de l'élaboration du PLU de votre commune en 2013, trois constructions se sont trouvées classées par erreur en zone agricole. Ces constructions se trouvent à proximité immédiate de l'enveloppe constructible de la zone UD du PLU (voir carte ci-dessous), et elles sont raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Par conséquent, leur reclassement en zone urbaine n'appelle pas de remarques de la part de la Chambre d'agriculture.



❖ **Concernant l'identification pour changement de destination d'un bâtiment patrimonial en zone agricole pour créer une résidence seniors non médicalisée :**

Le projet se situe sur l'ancien domaine agricole de Saint-Raphaël et la révision à modalité allégée du PLU prévoit un changement de destination de l'ensemble bâti d'une superficie très importante (1244 m²) pour créer une résidence seniors non médicalisée. Le changement de destination permettra la réalisation de 21 appartements d'environ 40 m² destinés à l'accueil des résidents, un logement pour le personnel de nuit, et des bureaux.

Dans un deuxième temps, le rapport de présentation précise qu'une extension d'environ 100 m² d'emprise au sol sera réalisée pour créer des appartements supplémentaires ainsi qu'une activité « spa balnéothérapie ».



Sur les extraits cartographiques et les photos aériennes ci-dessus, il est important de préciser que l'ancien domaine agricole fait partie d'un ténement agricole plus vaste, d'une superficie de 6 hectares et comprenant des serres agricoles (une vingtaine de tunnels environ).

Si je comprends la volonté de permettre la réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole ayant une valeur patrimoniale, j'émetts de fortes réserves sur la compatibilité de ce projet de résidence seniors non médicalisée avec l'activité agricole présente au sud du bâtiment. En effet, je vous rappelle que le changement de destination d'anciens bâtiments en zone agricole ne peut être

autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (L.151-11 2° du Code de l'urbanisme). Or, la création de cette résidence de plusieurs logements aura des impacts sur l'activité agricole environnante :

- Le projet n'est pas compatible avec le PADD qui a cartographié ce secteur de la commune comme étant « un secteur dédié à la valorisation du maraîchage ».
- L'insertion des serres au sud dans le périmètre projet n'est pas justifiée. Même si le rapport de présentation précise que les serres ne seront pas impactées directement par le projet, je m'inquiète sur le devenir de ces terres agricoles puisqu'elles font partie intégrante du projet présenté au rapport de présentation.
- L'établissement recevra une population sensible (résidence pour seniors) et pour lesquels des mesures de protection adaptées et des distances minimales devront être respectées lors de traitement phytopharmaceutiques (cf. arrêté préfectoral de mars 2017). Ainsi, il est obligatoire de créer une haie anti dérive continue (article 3 de l'arrêté préfectoral) entre la parcelle agricole et cet établissement, d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une hauteur supérieur aux cultures en place.

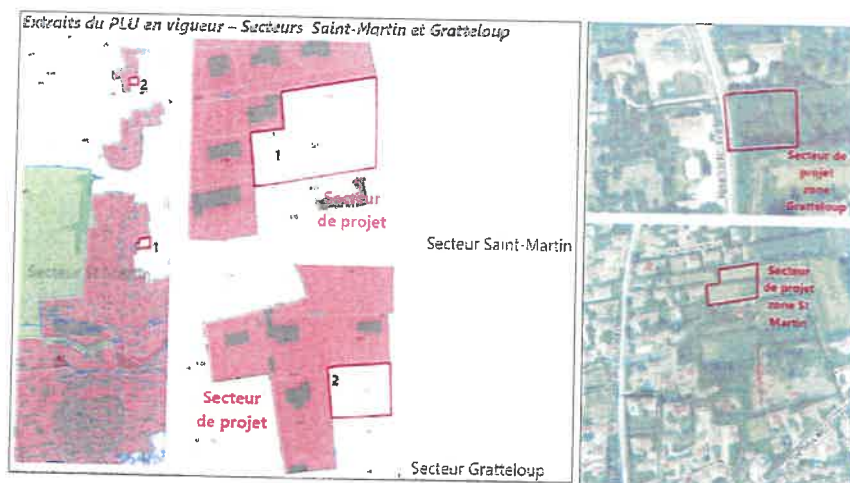
❖ **Concernant l'extension de zones urbaines sur des espaces agricoles :**

La révision à modalité allégée prévoit l'extension de trois secteurs en marge de la zone constructible sur la zone agricole du PLU.

A. Le secteur de Gratteloup et le secteur de Saint Martin :

Pour le secteur de Gratteloup, vous proposez de rattacher une parcelle de 1458 m² en zone A à la zone UDn pour permettre la réalisation d'une habitation car « les propriétaires du terrain [...] souhaitent y construire une maison familiale, qui sera une résidence principale ».

Pour le secteur de Saint Martin, vous proposez la création de plusieurs hébergements touristiques car « les propriétaires des terrains [...] ont pour projet d'y construire de petites villas destinées à l'hébergement touristique ».



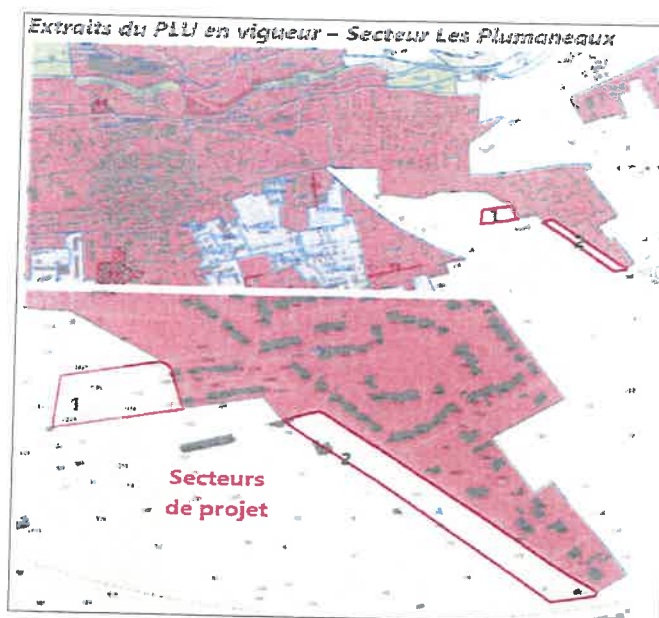
Pour ces deux secteurs, les terrains proposés au déclassement de la zone agricole sont situés hors agglomération et ne sont pas desservis par l'assainissement collectif des eaux usées.

De plus, au PADD du PLU, ces terrains sont situés dans un secteur de la commune où l'on doit « protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles situés au Nord de la voie rapide ».

B. Le secteur des Plumaneaux :

Sur ce secteur, il est prévu deux ouvertures à l'urbanisation sur l'espace agricole :

- la première pour créer une extension d'un lotissement pour la réalisation de 12 lots pour une surface de 5940 m² dans la continuité d'un lotissement existant de l'impasse des Pivoines.
- la deuxième pour permettre « une cohérence de l'urbanisation le long du Chemin de Villefranche et créer une façade urbaine qui viendrait compléter et structurer l'aménagement sud du Chemin de Villefranche ». Ce secteur représente 9522 m².



L'urbanisation de ces deux secteurs constitue une avancée dans une zone agricole encore cultivée par le franchissement de la route de Villefranche qui constitue pour l'instant une frontière physique à l'urbanisation. Si ces secteurs d'urbanisation étaient validés, ils condamneraient à très court terme l'agriculture de ce quartier.

Pour rappel, dans le PADD du PLU de votre commune, il est pourtant prévu que ce quartier reste dédié à la valorisation du maraîchage, où l'agriculture doit être maintenue et développée. De plus, au rapport de présentation de la révision à modalité allégée, aucun élément ne permet de justifier ces nouveaux secteurs d'urbanisation.

En effet, aucune démonstration n'est faite sur le remplissage effectif de l'ensemble des zones constructibles prévues au PLU et les documents transmis permettent de constater qu'il reste de nombreuses dents creuses dans les zones constructibles.

Enfin, le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon en vigueur et qui s'impose au PLU de la commune identifie ces quatre secteurs en dehors des secteurs privilégiés d'urbanisation.

❖ **La création d'un STECAL en zone N pour la création d'hébergements touristiques :**

La création du STECAL vise à permettre la réalisation de trois gîtes dans une habitation existante à fort intérêt patrimonial classée en zone naturelle du PLU.



Bien que localisé dans la plaine agricole cultivée (cf. carte à gauche ci-dessus - parcelles agricoles relevant de la PAC en 2018), le projet de STECAL se situe en zone naturelle du PLU. Lors d'une prochaine révision du PLU, je vous invite à modifier le zonage de ce secteur afin de le mettre en conformité avec la vocation des sols compte tenu notamment des larges surfaces cultivées en céréales (blé dur d'hiver).

Si je n'ai pas de remarque particulière sur le projet, je m'interroge sur l'utilisation de l'outil STECAL puisque le projet d'hébergements touristiques sera réalisé au sein des bâtiments existants. Ce projet pourrait être envisagé en utilisant l'outil « changement de destination d'un ancien bâtiment agricole » au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, je souhaiterais que l'opportunité de réaliser des hébergements touristiques comme celle que vous proposez pour ce bâtiment (par le biais de STECAL ou de l'article L.151-11 2° du CU) soit également proposée aux exploitants agricoles de votre commune qui souhaitent diversifier leur activité agricole par l'agritourisme et qui ne peuvent aujourd'hui envisager cette diversification que par le biais d'outils du PLU.

Enfin, si le STECAL était maintenu, je souhaiterais que soit imposée la plantation d'une haie anti-dérive au sein du STECAL et aux franges des parcelles agricoles, dans le but de limiter les conflits d'usages.

Par conséquent, je formule un avis défavorable au changement de destination des bâtiments de l'ancien domaine agricole Saint Raphael pour la création d'une résidence séniors et à l'extension des zones urbaines ; concernant la rectification des erreurs matérielles sur les documents graphiques et la création du STECAL en zone N, je formule un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées précédemment.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Georgia LAMBERTIN

Présidente

