



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
VAUCLUSE

**PRESIDENT**

Dossier suivi par :  
Marie-Laure ESCOFFIER,  
Pôle Territoire, Eau, Environnement  
[marie-laure.escoffier@vaucluse.chambagri.fr](mailto:marie-laure.escoffier@vaucluse.chambagri.fr)  
Nos réf. : AB/AMV/ML/JMP/002

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

Reçu le  
11 JAN. 2017  
Mairie

**Madame le Maire  
Hôtel de Ville  
Place du 1<sup>er</sup> août 1944**

**84260 SARRIANS**

Avignon, le 3 janvier 2017

Objet : Elaboration PLU

Madame le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser, par la présente, l'avis de la Chambre d'agriculture de Vaucluse sur le dossier de PLU de la commune de Sarrians, qui lui a été adressé dans le cadre de l'enquête inter-services, en tant que personne publique associée.

Avant de vous faire part des remarques de la Chambre d'agriculture de Vaucluse sur votre projet de PLU, je souhaite vous indiquer que j'ai bien conscience de l'importance du risque inondation sur votre commune et de ses conséquences en matière d'aménagement du territoire : choix des localisations des zones constructibles, créations d'ouvrage de rétention des eaux, etc.

Concernant le projet d'urbanisation et le plan de zonage,

Comme mes services vous en fait part lors des réunions d'examen conjoint, la Chambre d'agriculture de Vaucluse valide le développement urbain proposé, dont la version arrêté au PLU est conforme aux orientations du Scot.

Le projet de croissance démographique envisagé nécessite la mobilisation de 19 hectares.

La présence de nombreuses zones rouges du PPRI sur des zones constructibles au POS ont eu pour conséquence leurs déclassements au projet de PLU. Ce réajustement important de l'enveloppe urbaine permet de basculer en zone A ou N des secteurs peu ou pas construits, pour une superficie de cinquante hectares environ.

Les principales extensions de l'enveloppe constructible concernent deux secteurs : le premier est destiné à la réalisation d'un groupe scolaire, projet ancien et validé par la Chambre d'agriculture (en effet, les écoles et services de la petite enfance sont situés en zone rouge du PPRI) ; le deuxième secteur est situé au lieu-dit « Clairian », identifié comme la future zone pour l'accueil de

l'habitat. (Puisque située dans en zone jaune du PPRI, moins sensible au risque inondation).

Le secteur 2AU « Clairian » était déjà pour partie classé en zone NA du POS. Au projet de PLU, cette zone NA a été re-délimitée afin notamment d'exclure du foncier agricole cultivé; sur sa partie Nord Ouest, la zone constructible a été étendue.

Une OAP est prévue sur la zone 2AU Clairian afin de répartir le nombre de logements par secteur (Nord, centre et Sud) et de favoriser une diversification des formes d'habitats.

Au niveau de l'environnement paysager de la zone, l'OAP définit des linéaires boisés à préserver ou à renforcer.

Comme mes services l'on indiqué en réunion d'association, je souhaite que l'OAP du secteur Clairian soit modifiée en vue d'imposer la réalisation d'un écran végétal (ou haie anti-dérive), au sein de la zone AU, sur l'ensemble des franges Ouest, afin de réaliser une transition avec la zone agricole voisine mais surtout au regard de la très prochaine mise en application, par arrêté préfectoral, des dispositions de Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, concernant les distances à respecter entre les traitements agricoles et les sites accueillant des personnes sensibles.

En effet, la Chambre d'agriculture redoute que la liste des sites sensibles ne soit étendue ultérieurement à tout secteur habité.

Cette remarque vaut également pour la zone 2AU pour la réalisation du futur équipement scolaire qui se trouve pour partie, en contiguïté avec une zone A du PLU.

Concernant le projet de tourisme et de loisirs (village de vacances) annoncé au PADD (page 19) mais ne figurant sur aucun autre document ni cartographie, je formule un avis très réservé.

Je vous rappelle que ce type d'aménagement n'est pas compatible avec la zone agricole et qu'il devra faire l'objet d'un STECAL soumis à validation de la CDPENAF afin d'être sorti de la zone A.

Concernant l'identification des « Espaces boisés classés », la Chambre d'agriculture formule un avis favorable, puisque cet outil est utilisé avec parcimonie, et sur les derniers boisements existants au sein de votre zone agricole et particulièrement sur la zone viticole du Nord du territoire communal ; pour la Chambre d'agriculture de Vaucluse, ces derniers espaces boisés sur Sarriens participent également du paysage et de l'image de marque de l'agriculture.

Concernant la gestion des eaux pluviales,

Face à l'importance du risque inondation sur la commune, la question de la gestion des eaux de pluie et du ruissellement est importante. Au sein de toutes les zones du PLU, et plus particulièrement au sein de la zone A, est prévue la réalisation de bassins de rétention. Rien que pour la zone agricole, les bassins envisagés (par inscription en Emplacement réservé au bénéfice de la commune) représentent plus de 6 hectares. Comme indiqué en préambule, si j'ai bien conscience du risque inondation sur votre commune et de la nécessité de réaliser des équipements permettant de limiter ce danger, je souhaite que l'acquisition des

parcelles nécessaires à la réalisation de ces bassins soit réalisée en concertation avec les propriétaires et exploitants agricoles concernés et en application du Protocole d'acquisition des terres agricoles en Vaucluse. A ce sujet, je vous informe que mes services sont à votre disposition ainsi qu'à la disposition des exploitants agricoles pour l'application de ce Barème d'indemnisation.

Concernant l'identification de corridors aquatiques primaires et secondaires (principaux cours d'eau et canaux) pour des motifs d'ordre écologique (mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue), je reste réservé sur l'interdiction réglementaire de réaliser des constructions à moins de 20 mètres des cours d'eau identifiés comme corridors primaires. Des équipements nécessaires à la production agricole comme les serres (plastiques ou verres) sont considérées comme des constructions par le Code de l'urbanisme. Il me semblerait moins impactant pour l'activité agricole de votre commune d'harmoniser la distance de retrait des cours d'eau à 5 mètres, à l'identique des cours d'eau identifiés comme corridors secondaires.

Enfin, vous listez six bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers des équipements d'intérêt collectif, de l'hébergement hôtelier ou de la restauration, mais vous ne précisez pas les critères qui ont permis l'établissement de cette liste, à l'exclusion de tous les autres bâtiments présents en zone A.

De plus, les documents du PLU sont contradictoires : le rapport de présentation (page 189) affiche la localisation parcellaire de seulement cinq bâtiments sur six, et est contradictoire avec la page 216 où une carte identifie plus de huit bâtiments (étoiles) pouvant bénéficier d'un changement de destination. Le titre VII du règlement identifie quant à lui neuf bâtiments, en rouge hachuré, concernés par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, en l'absence d'informations plus précises, je ne suis pas en mesure de me prononcer. Je vous rappelle que les changements de destination devront recueillir l'avis de la CDPENAF au moment du permis de construire.

Pour la Chambre d'agriculture, notre avis sera basé au regard des considérations suivantes :

- que les changements de destination de bâtiments ne soient autorisés que dans un ensemble bâti existant et que si cet ensemble comporte déjà du logement (ce qui exclut la transformation de cabanons, de granges isolées...)
- que le projet n'impacte pas l'activité agricole environnante (écrans végétaux, distances, trafic, assainissement...)
- et au regard du nombre maximum de logements qu'il sera possible de créer dans chacun des bâtiments identifiés.

Concernant le Règlement de la zone A,

Je vous remercie d'avoir pris en compte la grande majorité des remarques formulées par mes services, particulièrement pour l'inscription explicite, à l'article A2 de la possibilité de réaliser des locaux destinés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, etc). En effet, même si le règlement inscrit explicitement les

constructions agritouristiques (inscrit par ailleurs au PADD à deux reprises parmi les objectifs de développement touristique de la commune), cette mention ne supprimera pas les difficultés d'obtention d'un permis de construire pour un gîte à la ferme, mais permettra, en cas de contentieux avec le contrôle de légalité de la préfecture ou un tiers, de s'appuyer sur la clarté du règlement d'urbanisme et du projet communal.

Pour améliorer le projet de règlement de la zone A, je vous invite à préciser pour les possibilités d'extensions et annexes aux habitations existantes que celles-ci ne concernent que les logements existants de plus de 50 m<sup>2</sup> (par exemple, l'important est de fixer une taille minimale pour éviter toute tentation d'étendre un cabanon), et de limiter ces extensions à 30 % de la surface de plancher (au lieu de 50 %).

Pour les annexes autorisées jusqu'à 40 m<sup>2</sup>, il me semble préférable de préciser 2 annexes maximum de 20 m<sup>2</sup> maximum chacune, encore une fois pour éviter les tentations de détournement.

Concernant la distance maximale autorisée pour la construction des piscines (35 mètres), elle me semble bien trop importante (plus la piscine sera loin de l'habitation plus elle sera proche de l'espace agricole environnant). Je vous demande d'harmoniser la distance maximale d'implantation des piscines sur celle des annexes (rayon de 20 mètres).

Enfin, l'article A7 devrait être modifié afin que les annexes et piscines respectent une distance minimale de 5 mètres avec l'espace cultivé, et que soit implantée une haie « anti-dérive » si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite avec l'espace cultivé (cf. Arrêté Royal). Je souhaite vivement que cette remarque soit prise en compte au regard du fait que de nombreuses constructions à usage d'habitation sont réparties au sein de l'espace agricole de votre commune.

Dans l'attente que les remarques formulées ci-dessus soient intégrées à la version finale de votre PLU, j'ai le plaisir de vous faire part de mon avis favorable au projet de PLU de la commune de Sarrans, à l'exception du projet de village vacances inscrit au PADD (avis très réservé), et de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone A (avis réservé par manque d'information).

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

**André BERNARD**  
Président

