Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE VAUCLUSE

17 OCT. 2019

Le Sous-Préfet de Carpentras

Direction départementale
des territoires

Service Prospective Urbanisme et Risques
Planification SCoT/PLU
Affaire suivie par :Eric SOULIER
Tél : 04 88 17 82 93
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel : eric.soulier@vaucluse.gouv.fr

LR avec AR n° 2C 114281 47178

Le Préfet de Vaucluse
à
Madame le maire de Buisson

Objet : Elaboration du PLU – Avis de l'Etat
P.J. : 1 avis de l'Etat

En application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous adresse l'avis de l'Etat sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune arrêté par délibération du 11 juillet 2019.

Le projet de PLU de la commune de Buisson propose un développement urbain maîtrisé, respectueux des principes d'un développement durable et globalement compatible avec les orientations du SCoT du Pays Voconces.

Au vu de ces éléments, l'Etat émet un avis favorable au projet de PLU.

Toutefois, il est demandé à la commune de prendre en compte l'ensemble des observations contenues dans le présent avis et en particulier de préciser les dispositions de l'OAP et du règlement relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

Pour le Préfet et par délégation
le Sous-Préfet de Carpentras,

Didier FRANÇOIS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE VAUCLUSE

COMMUNE DE BUISSON

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS DE L'ETAT SUR
LE PROJET ARRETE LE 24 JUILLET 2019
(article L. 153-16 du code de l'urbanisme)

INTRODUCTION

Dans la continuité de la loi SRU, fondatrice des plans locaux d'urbanisme (PLU), les lois « Grenelle » et ALUR ont renforcé la place du développement durable au cœur de la démarche de planification. Il s'agit de mieux penser l'urbanisation pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, lutter contre l'étalement urbain, limiter les déperditions d'énergie, permettre la revitalisation des centres-villes, préserver la biodiversité, assurer une gestion économe des ressources et de l'espace, et permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

A l'échelle communale, le PLU est le document de référence qui définit, dans le cadre d'un projet global, la politique d'aménagement et de développement du territoire. Il doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le programme local de l'habitat (PLH) et, le cas échéant avec le plan de déplacements urbains (PDU).

Les articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme constituent les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme sur lesquels se fonde le présent avis de l'Etat.

OBSERVATIONS FONDAMENTALES

1- LE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

1-1 La prospective démographique :

Sur la base d'une population estimée à 300 habitants en 2018, le PLU a pour ambition d'atteindre 320 habitants en 2028, soit un taux de croissance démographique moyen de + 0,65 % par an.

Bien que modérée au regard des objectifs du SCoT actuellement en vigueur (+1,6 % par an), cette prospective démographique se situe au-delà des tendances passées (+0,38 % par an entre 2009 et l'estimation 2018) et de l'objectif de 0,5 % par an retenu en moyenne sur les 10 villages collinaires, dont Buisson fait partie, dans le cadre de la révision du SCoT.

Pour la commune de Buisson, le strict respect du taux de + 0,5 % par an aurait pour conséquence de ramener à 316 habitants l'objectif démographique de 2028, soit 4 habitants et 2 résidences principales en moins. En valeur absolue, l'écart constaté sur Buisson n'est donc pas significatif sur la durée du PLU et n'est pas de nature à remettre en cause la répartition démographique définie par le futur SCoT.

1-2 La politique de l'habitat :

Sur la base de 2,2 personnes par ménage à l'échéance du PLU, le besoin global en logements est évalué entre 15 et 20 unités : 10 logements pour l'accueil de la nouvelle population, 3 pour le desserrement des ménages et 4 pour prendre en compte la part des résidences secondaires.

Par ailleurs, en réponse aux enjeux démographiques de la commune (accueil des jeunes ménages et maintien des personnes âgées), le PADD affiche une politique de l'habitat favorable à une diversification de l'offre de logements avec l'objectif de produire de plus petits logements (T2/T3). Cette diversification des typologies d'habitat doit également aboutir à des formes urbaines plus compactes de façon à freiner le développement des résidences secondaires qui représentaient en 2014 environ un tiers du parc des logements.

La production des logements est prévue selon la répartition suivante : 5 à 6 logements en densification du tissu urbain et une douzaine de logements au sein de la zone 1AU, seul secteur en extension.

En accompagnement de ces objectifs chiffrés, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définit sur l'ensemble de la zone 1AU trois îlots réservés à la réalisation d'au moins 9 logements de type groupés, ce qui correspond à environ 45 à 60 % de l'objectif de production de logements.

1-3 Les activités économiques :

Selon l'analyse du PLU, l'agriculture et le tourisme constituent les deux principales activités économiques de la commune. Buisson ne possède pas de commerce et dépend en grande partie de l'offre commerciale des deux centres les plus proches, à savoir Tulette et Vaison-la-Romaine.

En l'absence de zones dédiées aux activités économiques, le PADD a pour objectif de favoriser la diversité des fonctions urbaines. Ainsi, en accord avec les orientations du SCoT, le renforcement du tissu économique local, qui compte 7 entreprises artisanales, ne pourra se faire qu'au sein des espaces urbanisés.

2- LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'analyse de la consommation foncière des dix dernières années est estimée à 2,1 ha pour la réalisation de 15 logements soit une densité moyenne de 7 à 8 logements par ha.

Pour répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière, et en adéquation avec l'objectif du SCoT, le PADD a retenu une moyenne de 20 logements par hectare. Ainsi, le besoin foncier strictement nécessaire pour réaliser la douzaine de logements prévue en extension de la zone urbaine s'établit environ à 6 000 m².

Pour réaliser cette extension, la commune a fait le choix de délimiter une zone AU sur le coteau situé face au village à l'Est du chemin de Font Vieille. Ce secteur à flanc de coteau est repéré comme un secteur privilégié de développement urbain au SCoT actuel et confirmé dans le projet de DOO comme un secteur stratégique pour l'extension du village.

Sur cette zone d'une surface totale de 1,6 ha, le rapport de présentation évalue entre 7000 et 7 500 m² le potentiel foncier mobilisable. Cette différence entre l'enveloppe totale de la zone AU et le potentiel réel qui représente moins de la moitié de sa surface est justifiée au regard des caractéristiques du secteur (présence d'une habitation existante, ensemble boisé à maintenir) mais aussi en raison d'un relief ponctuellement très pentu.

Par conséquent, malgré un terrain difficile ne permettant pas une utilisation optimale de l'ensemble du foncier de la zone 1AU, l'OAP définit un projet urbain globalement compatible avec les orientations du SCoT. En particulier, l'OAP permet de répondre aux enjeux de diversification de l'habitat en programmant la réalisation d'un habitat groupé avec un nombre minimal de logements à construire sur trois des îlots.

3- LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3-1 Les espaces agricoles

L'agriculture est la principale richesse économique de la commune. Elle marque aussi son identité au travers des paysages qui contribuent à son attractivité touristique. Aussi, la protection des terres cultivées est un objectif essentiel du projet de PLU.

Cette préservation de l'espace agricole se retrouve tout d'abord dans le choix de concentrer le développement de l'habitat en extension du village. Ainsi, le développement de la zone d'habitat diffus de Boussillon, située en limite Est du territoire communal est abandonné. Ces choix permettent de fixer les limites de l'enveloppe urbaine pour une préservation à long terme des espaces agricoles notamment péri-urbains.

De plus, outre le classement en zone A de l'ensemble des terrains présentant un potentiel agronomique, la protection des terres agricoles répond ponctuellement à un enjeu paysager de valorisation des abords du centre historique et du site de Notre Dame Basse. Ainsi, le PLU identifie des secteurs Ap où toute nouvelle construction est interdite, y compris l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation.

Enfin, concernant les règles relatives à la maîtrise des extensions et des annexes des habitations existantes au sein des zones A et N, la commune est invitée à prendre en compte les recommandations formulées par la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 22 octobre 2019.

À ce titre, il conviendra notamment de compléter les dispositions réglementaires applicables au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Apst.

En effet, aux termes de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement doit préciser « les conditions de densité des constructions ». Or, aucune condition de densité n'est fixée par le règlement. Le règlement du STECAL ne prévoyant que le changement de destination de la construction existante, la densité devra s'exprimer au regard de la surface de plancher existante de la Tour de Guet.

3-2 Les milieux naturels

La préservation des grands espaces naturels constitue l'un des objectifs du PADD. Ainsi, le cours de l'Aygues, répertorié zone spéciale de conservation au titre de la circulaire Natura 2000 « habitat », et le bois des Abrigeaux, réservoir de biodiversité repéré au schéma régional de cohérence écologique (SRCE), bénéficient d'une protection renforcée. Leur classement en espaces boisés interdit, aux termes de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Outre ces deux grands ensembles, le PLU s'attache également à protéger la trame verte et bleue locale constituée par les affluents de l'Aygues et les bosquets disséminés au sein de l'espace agricole. Ces espaces à enjeux environnementaux identifiés par le PLU bénéficient d'une protection au titre des espaces boisés classés ou au titre des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour les cours d'eau.

Toutefois, malgré une prise en compte satisfaisante des enjeux environnementaux, la protection des cours d'eau secondaires, repérés au document graphique sur le fondement de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ne s'accompagne d'aucune prescription réglementaire. Par conséquent, il conviendra de compléter le règlement sur ce point par des prescriptions favorables au maintien ou à la restauration de la ripisylve. De même, pour une meilleure prise en compte des espaces de fonctionnalité des cours d'eau, il est proposé à la commune de porter à 10 mètres la marge de recul des constructions dans les zones A et N du PLU.

Enfin, la mission régionale de l'autorité environnementale a été saisie. La commune est invitée à prendre connaissance des éventuelles observations émises par cette autorité dans le cadre de son avis qui sera publié sur le site internet de la DREAL-PACA.

4- LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

4-1 L'eau potable :

La commune de Buisson a délégué la gestion du service « eau potable » au Syndicat Rhône Aygues Ouvèze (RAO). Elle est alimentée en eau potable principalement par le captage de Villedieu.

Cette ressource sollicite la nappe d'accompagnement de l'Aygues, masse d'eau identifiée en déficit quantitatif au titre du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône – Méditerranée. Les résultats des études d'évaluation des volumes prélevables globaux (EEVPG) ont confirmé ce déficit avec un objectif de réduction des prélèvements, tout usage confondu, de 40 % sur la période d'étiage fixée de début juillet à fin septembre.

Ce déficit et cet objectif de réduction ont amené le Préfet de bassin à classer, le 7 décembre 2015, le bassin de l'Aygues en zone de répartition des eaux (ZRE) avec l'élaboration d'un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) en cours de validation.

Par conséquent, comme repris dans la fiche action AEP n°3 du PGRE de l'Aygues, le syndicat RAO révise actuellement son schéma directeur « eau potable » de 2012. L'objectif est d'analyser par secteur les capacités des ressources locales et extérieures afin de satisfaire les besoins futurs affichés dans les documents d'urbanisme tout en respectant les objectifs de réduction des prélèvements fixés par le Préfet de bassin. Cette analyse doit également prendre en compte les économies d'eau générées par les travaux d'amélioration des rendements du réseau AEP.

Toutefois, malgré cette contrainte, l'objectif d'accueil d'une population supplémentaire de 20 habitants sur les 10 ans à venir reste compatible avec les productions actuelles sans engendrer d'augmentation des prélèvements sur le captage de Villedieu.

4-2 L'assainissement collectif :

La commune de Buisson dispose d'une station d'épuration de type filtres plantés de roseaux d'une capacité nominale de 315 EH. L'ouvrage, mis en service en 2016, est exploité par la SAUR.

L'agglomération d'assainissement est déclarée conforme à la directive ERU et à la réglementation locale. Les données d'autosurveillance, même si elles sont peu nombreuses, confirment la capacité de l'ouvrage à traiter les effluents supplémentaires au regard des perspectives de développement prévues par le PLU.

En revanche, on note dans les annexes l'absence de zonage d'assainissement. Il est rappelé que le PLU doit être compatible avec ce document. La commune est invitée à réaliser (ou à mettre à jour) son zonage d'assainissement.

5 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

5-1 Le risque inondation :

Sur la commune de Buisson, le risque d'inondation est défini par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 et annexé au PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

La prise en compte du risque inondation est énoncée dans les dispositions du Titre 1, avec renvoi vers le PPRI et mention de l'application du PPRI en sus du règlement de la zone concernée. L'application des dispositions du titre 1 est rappelée en préambule des autres titres.

Toutefois, le PPRi prévoit une bande d'inconstructibilité de 20 m de part et d'autre des vallats tracés en bleu sur le zonage réglementaire. Cette bande concerne notamment la zone UB du quartier de La Plane. Pour une information plus claire du public, le zonage du PLU pourrait identifier ces zones non aedificandi le long des vallats concernés.

5-2 Le risque feu de forêt :

Le risque feu de forêt est correctement évoqué dans le rapport de présentation. Le document graphique délimite des secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 » qui correspondent respectivement aux aléas « très fort », « fort » et « moyen » identifiés dans la carte départementale aléa feu de forêt.

A noter que le secteur boisé au pied du village ancien (au nord et à l'est) n'a pas été identifié en aléa moyen (indice f3). Toutefois, son classement en zone Np à protéger afin de préserver les vues sur le village répond aussi à l'enjeu de protection vis-à-vis du risque d'incendie de forêt.

Le risque feu de forêt, aléa moyen, concerne la zone à urbaniser 1AUf3 où se concentrent les enjeux de développement de l'habitat. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvre cette zone à urbaniser précise : « Afin d'optimiser l'intégration des constructions dans l'environnement il conviendra de préserver les ensembles végétaux structurants sur le secteur et de maintenir une densité boisée importante sur les secteurs de conservation ».

Or cette orientation d'aménagement est incompatible avec la prise en compte du risque incendie de forêt définie, au sein de la même OAP, par la disposition suivante : « En matière de protection contre le risque feu de forêt, les opérations devront respecter les obligations en matière de débroussaillement au titre du code forestier. Ces obligations devront être réalisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur ».

Par conséquent, il conviendra de lever cette incohérence sachant que la mise en application de l'obligation légale de débroussaillement (OLD) va nécessairement entraîner des coupes d'arbres et de végétation qui vont limiter très fortement le rôle d'écran végétal des boisements. Compte tenu des choix d'implantation des constructions, l'OLD (périmètre de 50 m autour de chaque habitation) concerne l'ensemble de la zone 1AUf3, mais aussi les zones voisines UB, Nf3 et Np en contrebas du chemin de FontVieille.

Enfin concernant le risque d'incendie de forêt, le règlement écrit sera complété par les dispositions suivantes :

- le titre 1 relatif au risque d'incendie de forêt précisera que les ERP en zone f3 d'aléa moyen doivent se limiter aux 4e et 5e catégorie ;
- en référence au document graphique, le titre 2 visera la zone **1AUf3** et non la zone 1AU et il sera rappelé à l'article 1-2 que cette zone est soumise à un aléa feu de forêt moyen et que les prescriptions spécifiques du Titre 1 et du RDDECI s'appliquent.

CONCLUSION

Le projet de PLU de la commune de Buisson propose un développement urbain maîtrisé, respectueux des principes d'un développement durable et globalement compatible avec les orientations du SCoT du Pays Voconces.

Au vu de ces éléments, l'Etat émet un avis favorable au projet de PLU.

Toutefois, il est demandé à la commune de prendre en compte l'ensemble des observations contenues dans le présent avis et en particulier de préciser les dispositions de l'OAP et du règlement relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

Carpentras, le 17 OCT. 2019

Pour le Préfet et par délégation

le Sous-Préfet de Carpentras,

Didier FRANÇOIS