

PRÉFET DU GARD

Direction départementale
des territoires et de la mer
Service aménagements territorial sud
et urbanisme
Pilotage de l'aménagement et urbanisme

Nîmes, le 21 octobre 2019

affaire suivie par : Agnès BROTTES
☎ 04.66.62.66.08
Courriel : ddtm-cdpenaf@gard.gouv.fr

Avis rendu par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

séance du 15 octobre 2019

Document examiné :

Commune	Procédure	Date d'arrêt
VILLENEUVE LEZ AVIGNON	Révision du PLU	18/06/19

La commune étant couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Bassin de Vie d'Avignon approuvé le 11/12/2011 en révision, c'est l'obligation de compatibilité du PLU avec ce dernier qui garantit la globalité de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'avis de la commission porte sur :

- la création d'un secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- les dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes en zone A et N.

1. Préservation globale des espaces agricoles et naturels :

Bien que la commission n'ait pas à en juger, ce point a été abordé dans la discussion.

La commission a interrogé la commune sur les prévisions du nombre de logements par rapport à la croissance. En effet il est prévu la production de 1581 logements pour une augmentation de 1464 habitants. La commune et le bureau d'étude ont détaillé l'analyse faite dans le diagnostic liée :

- à la croissance démographique : 877 logements
- au desserrement des ménages : 280 logements
- à la vétusté et renouvellement du parc ancien : 56 logements
- à la vacance : 73 logements
- aux résidences secondaires : 295

Ils ont souligné l'importance et la forte croissance sur la commune du nombre de résidences secondaires avec une augmentation de + de 5 % entre 2010 et 2015.

La commune a également indiqué s'être mise en conformité avec le PLH en cours de révision.

La commission remarque que le nombre d'habitants par logement reste malgré tout assez bas par rapport à ce qui peut être observé sur les autres communes du département avec une moyenne de 2 habitants par logement.

2- Création d'un STECAL NAr (2,28 ha) - « Mas de Carles »

La commission demande de manière générale, à préciser et mieux définir le périmètre des STECAL. Leur taille doit être limitée uniquement à la zone destinée aux constructions .

Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement doivent être précisées.

Il s'agit d'un secteur où est installé un établissement d'insertion sociale et professionnelle.

Il est situé en zone rouge du plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF).

La commune a expliqué que le STECAL avait été créé suite à la demande de cet établissement qui souhaite le mettre aux normes et en profiter pour restructurer le site. Pour cela elle envisage le changement de destination de certains bâtiments existants et la construction de nouveaux logements plus fonctionnels sans augmenter sa capacité d'accueil.

La commission rappelle le règlement du PPRIF dans ce secteur :

« sont autorisés :

-l'extension d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du présent PPRIF et dans la limite de 20 % maximum de la surface de plancher existante et autorisée et à la double condition que ces travaux n'aient pas pour objectif d'augmenter le nombre de logements exposés(...)

*- le changement de destination d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du présent PPRIF à condition de **ne pas augmenter le nombre de logements exposés** (...) »*

La commission relève que la rédaction du règlement du STECAL qui « autorise les nouvelles constructions à usage de logement dans la limite de 200 m² » mérite des précisions pour être conforme avec le PPRIF.

La taille de 2,3 ha est trop importante pour la commission, le STECAL doit garder un caractère limité. Elle demande de réduire le périmètre autour des bâtiments pour limiter la consommation d'espace. Elle relève également l'absence de dispositions prises pour la hauteur des annexes.

3- Dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes des habitations existantes en zones A et N

La DDTM rappelle qu'aux termes de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ce règlement doit préciser " la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ".

La commission remarque qu'aucune disposition n'est prévue pour la création d'annexes et demande à la commune si cela signifie qu'elles sont interdites.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme indique que «Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le règlement doit prévoir des dispositions spécifiques comme la précision de leur zone d'implantation. Une appréciation des secteurs dans lesquels l'admission d'extensions ou d'annexes risquerait de compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère doit donc être faite et les motifs de leur délimitation énoncés dans le

rapport de présentation. A ce titre, il semble possible pour le règlement de retenir des critères permettant de déterminer si l'extension ou l'annexe risque d'aller à l'encontre de l'activité agricole ou du paysage.

La commission relève que la densité attendue par la CDPENAF n'est toujours pas renseignée.

En conclusion, la commission donne :

- pour le STECAL, **un avis favorable** à l'unanimité **sous réserve de :**

- limiter le périmètre du STECAL au strict bâti des constructions existantes et futures ;
- rendre le règlement conforme avec le PPRIF ;
- réglementer la hauteur des bâtiments.

- pour les dispositions du règlement en zones A et N, **un avis favorable** à l'unanimité **en recommandant de :**

- confirmer si la commune souhaite interdire les annexes et si tel est le cas, de justifier ce choix dans le rapport de présentation ;
- rajouter dans le rapport de présentation le nombre de bâtiments d'habitation existants susceptibles de bénéficier de ce règlement en zone N (pour préciser la notion de "densité" sur le territoire communal).

Le préfet,

P/Le préfet et par délibération,

Le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer,

Patrick ALIMI

