



PREFET DE VAUCLUSE

Direction régionale de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement de Provence-  
Alpes-Côte d'Azur

Service Territoires Evaluations Logement  
Unité Politique des Territoires  
Pôle environnement-évaluation environnementale  
des plans et programmes

Affaire suivie par : Jean-Luc BETTINI  
Tél : 04 91 00 52 25  
jean-luc.bettini@developpement-durable.gouv.fr

Avignon, le 28 OCT. 2013

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le maire de Malaucène

S/Couvert du sous-préfet de Carpentras

**Objet :** Avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement  
pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Malaucène  
**PJ. :** 1 avis

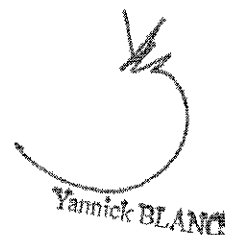
L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée sous l'autorité du maître d'ouvrage, elle contribue à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés par la commune de Malaucène au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Dans ce cadre, et en réponse à votre saisine reçue le 29 juillet 2013 vous trouverez ci-joint l'avis de l'Autorité environnementale sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Malaucène.

Cet avis devra être mis à la disposition du public dans le cadre de l'enquête publique. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la préfecture et sur celui de la DREAL.

En outre, vous voudrez bien me transmettre, avec copie à la DREAL, les indications relatives à la manière dont il a été tenu compte de cet avis lors de l'approbation de la mise en compatibilité du POS de Malaucène.

Le préfet,



Yannick BLANC



PREFET DE VAUCLUSE

Direction régionale de l'Environnement  
de l'Aménagement et du Logement de Provence-  
Alpes-Côte d'Azur

Service Territoires Evaluations Logement  
Unité Politique des Territoires  
Pôle environnement-évaluation environnementale  
des plans et programmes

Affaire suivie par : Jean-Luc BETTINI  
Tél : 04 91 00 52 25  
jean-luc.bettini@developpement-durable.gouv.fr

Avignon, le 28 OCT. 2013

Le préfet de Vaucluse  
à

Monsieur le maire de Malaucène

**Avis de l'Autorité environnementale  
sur la déclaration de projet (DP)  
emportant mise en compatibilité  
du plan d'occupation des sols (POS) de  
Malaucène**

<b>Dossier</b>	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Malaucène
<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune de Malaucène
<b>Date de réception du dossier par l'Autorité environnementale</b>	29 juillet 2013

[www.paca.developpement-durable.gouv.fr](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr)

Siège :  
DREAL PACA  
16, rue Antoine Zattara  
13332 MARSEILLE cedex 3

## Sommaire

### 1. Contexte juridique

### 2. Présentation du projet

### 3. Enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

### 4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le projet

#### 4.1. Contenu général

#### 4.2. Analyse des effets du projet

#### 4.3. Justification du projet

#### 4.4. Qualité du résumé non technique

### 5. Conclusion

---

Avis élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS, fourni le 05 août 2013 comportant :

- la notice de présentation,
- l'extrait du plan de zonage,
- l'extrait du règlement-zone 10NA.

## 1. Contexte juridique

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Malaucène est soumise à une évaluation environnementale au titre de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme et donne lieu au présent avis de « l'autorité administrative de l'État compétente en matière environnementale (article L121-12 du CU) », usuellement appelée « Autorité environnementale ».

Selon l'article R121-15 du code de l'urbanisme, l'Autorité environnementale est le préfet de département. L'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) a été sollicité.

L'avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale, et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de POS. Il doit être signé au plus trois mois après la date de réception de la saisine de l'Autorité environnementale.

Le présent avis, transmis au maître d'ouvrage sera joint au dossier d'enquête publique et mis en ligne sur le site internet de la préfecture en tant qu'Autorité environnementale, et sur le site internet de la DREAL.

En outre, l'autorité compétente pour approuver le document d'urbanisme informe le public et l'Autorité environnementale de la manière dont il a été tenu compte de l'avis de l'Autorité environnementale lors de l'approbation du POS (article L121-14 du CU).

L'évaluation environnementale présentée est incluse dans le rapport de présentation. D'après les termes de l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- expose le diagnostic du territoire et décrit l'articulation du POS avec les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du POS et expose l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il convient de rappeler à titre liminaire, que l'évaluation environnementale du document d'urbanisme ne se substitue pas à l'étude d'impact ou aux autorisations éventuellement nécessaires pour les aménagements envisagés par le POS lui-même. Elle vise à informer le public et représente une première approche pour assurer une bonne prise en compte de l'environnement par le projet d'aménagement du territoire. Elle a également pour vocation d'apprécier les impacts du POS et de déterminer la faisabilité des opérations qu'autorise le POS au regard de l'environnement.

## 2. Présentation du projet

La commune de Malaucène (84340) comptant 2 665 habitants (année 2010) sur un territoire de 4532 hectares, est située en partie nord du département de Vaucluse, au pied du Mont Ventoux, entre Vaison-la-Romaine (à 9 km) et Carpentras (à 18 km). Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (CoVe). Le territoire communal est couvert par le SCoT<sup>1</sup> de l'Arc Comtat Ventoux approuvé le 10 juin 2013 et opposable depuis août 2013.

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS<sup>2</sup> a pour objet la délocalisation, la reconstruction et la mise aux normes de l'EHPAD<sup>3</sup> «*La Maison du Centenaire*» actuellement située dans le centre ancien de Malaucène, et qui ne répond pas aux normes d'accessibilité et de sécurité.

L'opération implique le reclassement en zone 10NA d'une surface d'environ 10 hectares inscrits en zone agricole (NC) du POS de Malaucène approuvé en 2000.

Le SCoT approuvé de l'Arc Comtat Ventoux a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 31 octobre 2012.

La commune est soumise aux prescriptions de la loi Montagne du 9 janvier 1985.

La commune se donne notamment pour objectifs avec cette déclaration de projet de :

- maintenir l'EHPAD sur la commune (p.10),
- maîtriser l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant (p.37),
- préserver le patrimoine naturel et paysager (p.37, 56).

L'Autorité environnementale prend acte de ces orientations qui vont dans le sens du développement durable du territoire.

## 3. Enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

L'avis de l'Autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et, plus généralement, sur la prise en compte de l'environnement dans le projet .

Le choix du site d'implantation du nouvel établissement, relativement excentré par rapport au secteur urbanisé de la commune, est de nature à favoriser l'étalement urbain.

Le territoire de Malaucène est porteur d'un espace agricole de qualité (p.22) susceptible d'être impacté par le projet, dans la mesure où la création du futur EHPAD s'effectue au détriment de la zone NC du POS.

---

1 Schéma de Cohérence Territoriale

2 Plan d'Occupation des Sols

3 Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

Il s'agit également d'apprécier le niveau d'impact du POS sur la biodiversité, les continuités écologiques, les espaces naturels remarquables, les sites Natura 2000, les paysages, les risques naturels, et la protection du milieu récepteur.

#### 4. Analyse du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le projet

##### 4.1. Contenu général

Le projet est situé à l'entrée nord du village en bordure de la RD242. De façon plus précise, le site de forme triangulaire et d'une superficie de 9 485 m<sup>2</sup> est délimité (p.13) :

- au sud par l'extrémité de la zone urbaine (secteur d'habitat diffus),
- à l'est par un champ de vignes,
- au nord ouest par la RD242.

Le programme prévisionnel d'aménagement comprend (p.14, 16) :

- la construction de 3 bâtiments de type R+2, pour une surface de plancher de 3 750 m<sup>2</sup>, d'une capacité totale de 70 lits,
- la réalisation « d'espaces extérieurs qualitatifs » (terrasses, jardins, ...),
- l'accès, la voirie interne et les aires de stationnement,
- un emplacement pour une extension future de l'établissement.

Le projet retenu est représenté sur le plan-masse (p.15).

La déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du POS de Malaucène, nécessaire pour permettre la réalisation du projet, prévoit :

- la modification du zonage et du règlement du POS sur une partie de la zone agricole actuellement classée en NC au POS de 2000,
- la création d'une nouvelle zone 10NA spécifiquement dédiée au futur EHPAD.

##### 4.2. Analyse des effets du projet

#### GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

##### ➤ Analyse de la compatibilité du projet avec le SCoT

Le dossier ne propose pas d'analyse au regard de la compatibilité du projet avec le SCoT Arc Comtat Ventoux, approuvé le 18 juin 2013, et opposable depuis août 2013.

*En première analyse, l'examen des prescriptions du DOG<sup>4</sup> en matière de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces agricoles démontre que le choix d'implantation du nouvel EHPAD ne serait pas compatible avec les orientations du SCoT. Il conviendrait que le demandeur complète son dossier afin de démontrer si possible cette compatibilité.*

Rappel des prescriptions du DOG pour limiter la consommation des espaces agricoles et lutter contre l'étalement urbain :

- définir des EUP (Enveloppes Urbaines Préférentielles) dans lesquelles tout projet de développement urbain (y compris les équipements publics) doit s'inscrire en priorité. On ne peut sortir de cette enveloppe que lorsque ses capacités s'avèrent insuffisantes,
- protéger durablement les espaces agricoles en délimitant des espaces agricoles de niveau 1 exclus de toute zone d'extension urbaine.

Or, outre le fait qu'il existe des capacités suffisantes dans l'EUP, la zone 10NA créée afin de recevoir le projet d'EHPAD se situe en « zone agricole de niveau 1 » identifiée à fort potentiel qui, selon les termes du DOG, doit être exclue de toute extension urbaine.

#### ➤ La loi Montagne

Aux termes de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme, « le POS peut délimiter des groupes d'habitations existantes en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation ».

Or, la délimitation de la zone 10NA n'est pas en continuité des zones urbaines du POS. Elle est séparée de la zone UC par une zone NC occupée par un habitat diffus. Ainsi, la continuité avec un groupe d'habitations existant délimité par le POS n'est pas constituée.

De plus, le chemin situé au sud du terrain marque une limite physique et la zone 10NA est créée sur une nouvelle entité au-delà d'une ligne de crête. D'ailleurs, le SCoT utilise cette discontinuité pour différencier les deux zones agricoles de niveaux 1 et 2. Ainsi, la création de la zone 10 NA constitue l'amorce de l'urbanisation d'un nouvel espace.

*L'Autorité environnementale considère, contrairement à l'analyse proposée, que la création de la zone 10NA est incompatible avec le principe d'une urbanisation en continuité prévu par « la loi Montagne » (p.59).*

*En effet, en complément des arguments développés ci-dessus, une étude spécifique prévue à l'article L.145-3 III a) du code de l'urbanisme et soumise à l'avis de la commission départementale des sites et des paysages, aurait dû compléter le dossier afin de déroger au principe d'une urbanisation en continuité imposée par la loi Montagne.*

#### MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITÉ

##### ➤ Espèces protégées

Un inventaire naturaliste a été réalisé par le bureau d'étude Eco-med (p.43), afin de caractériser le potentiel biologique du site.

La mise en œuvre d'une telle étude à titre préventif dès le stade de l'évaluation environnementale stratégique du POS constitue un élément important de faisabilité et de sécurisation juridique des aménagements concernés.

Les conditions de réalisation de ce « volet naturel de l'évaluation environnementale » (non joint au dossier) ne sont pas précisées (nombre de visites, période d'investigation,...).

*Cette étude spécifique met en évidence un enjeu local de conservation « modéré à très fort » pour 19 espèces sur les 30 recensées, notamment pour plusieurs espèces d'oiseaux (aigle royal, circaète Jean-le-Blanc) et de chiroptères (dont le Minioptère de Schreibers) (p.53).*

*Au regard de ce constat, la mention sans justification d'une « sensibilité écologique faible de la zone de projet » doit être précisée (p.54).*

De même, les incidences du projet, décrites sommairement, doivent être mieux précisées notamment pour ce qui concerne la perte potentielle de territoire vital pour les oiseaux et les chiroptères (p.55, 56).

La notice de présentation ne comporte pas de cartographie permettant de localiser les stations (flore) et les habitats (faune) recensés sur le secteur d'étude.

En matière d'espèces protégées, il est rappelé que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats, sont interdites, sauf procédure exceptionnelle de dérogation (article L.411-2 du code de l'environnement).

#### ➤ Continuités écologiques

La notice de présentation ne comporte pas de schéma des fonctionnalités écologiques du territoire communal. Il est indiqué simplement que la zone d'étude s'inscrit dans le continuum agricole des milieux avoisinants (p.57).

La fonctionnalité écologique du site est jugée faible (p.57). Toutefois, le document souligne l'importance des éléments linéaires (fourrés arbustifs, haies,...) présents sur le site, pour le déplacement des espèces.

Une cartographie de superposition entre cette trame verte locale et le plan masse des aménagements (p.15) serait appréciable afin de visualiser les impacts potentiels du projet.

Des mesures d'évitement-réduction ont été prévues. Certaines ont été traduites réglementairement. Ainsi, le linéaire boisé (chênes pubescents et peupliers blancs) en bordure de la RD242 est protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et sa fonction écologique est renforcée par la marge de recul de 15 mètres imposée aux constructions depuis la route. D'autres éléments remarquables, comme le bosquet de peupliers blancs au sud-ouest, ne bénéficient d'aucun outil de protection.

Par ailleurs, la notice précise que l'ensemble des zones tampons devra être préservé de tout aménagement (pas de plantation « d'espèces allochtones », conservation des habitats naturels et donc conservation des arbres présents notamment les arbres sénescents). Toutefois, bien qu'il représente un habitat important pour l'herpétofaune (lézard des murailles, lézard ocellé...), la conservation du muret le long de la RD242 n'est pas évoquée.

#### ➤ Espaces naturels remarquables (dont sites Natura 2000)

Le territoire communal de Malaucène est concerné par (p.45 à 52) :

- deux sites Natura 2000 : la ZSC<sup>6</sup> « l'Ouvèze et le Toulourenc » et la ZSC « Le Mont Ventoux »,
- l'arrêté Préfectoral de Protection du Biotope « Tête de l'Emina »,
- la réserve de biosphère « Mont Ventoux »,
- six ZNIEFF<sup>7</sup> : deux de type I et quatre de type II.

5 Etrangères, contraire de autochtone

6 Zone Spéciale de Conservation – Directive Habitats

7 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique



Tous ces espaces naturels remarquables sont bien identifiés et cartographiés.

Le site de projet fait partie de la zone de transition de la réserve de biosphère du Mont Ventoux (p.47). Les autres périmètres à statut sont situés à une distance comprise entre 1,5 et 5 km.

Concernant les sites Natura 2000, la notice de présentation contient un certain nombre de renseignements tels que :

- le descriptif et les enjeux de conservation (p.43, 44),
- la carte précisant la position du secteur d'étude et des 2 sites Natura 2000 (p.45),
- l'évaluation des incidences du projet (p.52).

Toutefois, ces divers éléments doivent être regroupés et structurés dans le cadre d'une étude des incidences Natura 2000 conforme à la réglementation en vigueur (articles R.414-19 et suivants du code de l'environnement).

Par ailleurs, la conclusion (p.52) faisant état « *d'incidences très faibles à faibles* » sur les 2 sites Natura 2000, doit être ré-examinée, compte tenu des compléments attendus concernant l'estimation de la perte potentielle de territoire de chasse pour les oiseaux et les chiroptères (voir ci-avant rubrique espèces protégées).

### Paysages et patrimoine

Le projet s'inscrit dans un territoire présentant une qualité naturelle et paysagère affirmée.

Les incidences potentielles de la construction de l'EHPAD sont importantes, tant en termes d'altération locale de l'ambiance agricole traditionnelle du site (p.22), que de modification des perspectives lointaines, notamment de « *la vue remarquable en direction du Mont Ventoux* » (p.13, 23, 36).

Les principales mesures d'insertion paysagère du projet portent sur (p.35 à 37) :

- le maintien d'un écran végétal (haie arborescente de feuillus) en bordure de la RD242,
- les dispositions réglementaires de la future zone 10NA en faveur de la limitation de l'emprise au sol (50%) et de la hauteur des constructions, ou en faveur de la végétalisation du site.

Pour ce qui concerne les perspectives lointaines, il est précisé que seule « *l'extrême pointe nord-ouest de la zone d'étude* » intercepte le cône de vue en direction du Mont Ventoux.

Toutefois, compte tenu de l'importance signalée de l'enjeu, l'adéquation de ces dispositions avec la préservation du grand paysage doit être mieux établie, par exemple au moyen de simulations appropriées présentant notamment sur un plan les espaces de co-visibilité avec l'EHPAD et les vues depuis ces espaces, et retranscrite dans le règlement et le zonage de la future zone 10NA.

### Assainissement – Milieu récepteur

La notice de présentation présente sommairement quelques données relatives à l'assainissement eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP) de la commune (p.39).

Concernant les eaux usées, elle indique notamment que la station d'épuration (STEP) est dotée d'une capacité suffisante pour absorber le surcroît d'effluents générés par le projet. En revanche, les caractéristiques hydrauliques et l'état du réseau existant à proximité immédiate du site ne sont pas précisés.

Les modalités de collecte et de traitement des eaux pluviales sont peu explicites (notice p.40 et règlement p.3). Le réseau pluvial n'est pas représenté. Par ailleurs, les prescriptions relatives à l'infiltration obligatoire des eaux pluviales non rejetées au réseau ne s'appuient sur aucune étude précisant les caractéristiques du sous-sol (perméabilité, sensibilité aux pollutions, ...).

Tous ces points doivent être précisés.

*L'Autorité environnementale rappelle que, en application de la directive européenne n° 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduaires urbaines (directive ERU), la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue un préalable à toute extension de l'urbanisation.*

#### Risques naturels

La notice de présentation indique (p.41) que le secteur de projet (future zone 10NA) n'est concerné par aucun des risques naturels recensés sur le territoire communal (notamment inondations et feux de forêt, p.24).

### 4.3. Justification du projet

#### ➤ L'intérêt général du projet et sa nécessité

L'argumentation du dossier est satisfaisante et la nature même du projet justifie la mise en œuvre d'une procédure de déclaration de projet. En effet, l'établissement actuel situé en centre-ville n'est plus aux normes d'accessibilité et de sécurité et sa fermeture pourrait être ordonnée dans les deux ans.

L'Agence Régionale de Santé (ARS) confirme la nécessité et l'urgence de délocaliser l'établissement actuel.

#### ➤ Un choix d'implantation favorisant l'étalement urbain

Le choix d'implantation du futur EHPAD semble davantage justifier un projet prédéfini sur un foncier disponible plutôt que de montrer sa cohérence avec un projet plus global à l'échelle de la commune ou du bassin de vie.

Le dossier indique que le terrain retenu appartient au maître d'ouvrage, l'association Le Centenaire (p.13). Sa situation, en sortie de ville, en dehors de l'enveloppe urbaine et sur la zone agricole, est de nature à favoriser l'étalement urbain, alors que l'enveloppe urbaine du POS possède encore des capacités d'accueil.

Trois alternatives d'implantation ont été examinées. Cependant, d'autres opportunités de localisation offertes par le POS n'ont pas été envisagées, notamment les deux zones 2NA (fermées) à vocation d'habitat situées à proximité du centre et en particulier la zone 2NA à l'ouest du village à proximité de la résidence de loisirs.

#### 4.4. Qualité du résumé non technique

Le résumé non technique devra faire l'objet des adaptations nécessaires afin de prendre en compte les observations figurant dans le présent avis.

#### 5. Conclusion

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet, globalement de qualité, rend compte de façon claire et bien structurée, de l'évolution de cette portion du territoire communal dans ses composantes environnementales et paysagères.

Les aménagements prévus sont relativement modestes (0,07% du territoire communal impacté ).

L'intérêt général de l'opération est bien mis en évidence.

*Toutefois, la réalisation de l'opération soulève des interrogations en matière d'étalement urbain, de consommation de terres agricoles, mais également de compatibilité avec les dispositions du SCoT Arc Comtat Ventoux et de la loi Montagne.*

L'Autorité environnementale recommande :

- de mieux justifier la localisation de cette implantation au regard de l'environnement, par rapport aux différents sites d'accueil potentiels du projet à l'échelle de la commune, voire des communes proches sur le périmètre de l'intercommunalité,
- d'apporter des compléments au dossier en matière d'espèces protégées, de continuités écologiques, de paysage, et d'assainissement,
- d'assurer la compatibilité du projet avec le SCoT Arc Comtat Ventoux.

Le préfet,



Yannick BLANC