



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE VAUCLUSE

Avignon, le **23 OCT. 2016**

Direction départementale
des territoires
Service eau, environnement et forêt
Unité ESA/PA
Affaire suivie par **Stéphanie HUSOVIC**
Tél. : 04.88.17.85.92
Télécopie : 04.88.17.82.82
Courriel : stephanie.husovic@vaucluse.gouv.fr

Compte rendu de la réunion de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du 11 octobre 2016

Le mardi 11 octobre 2016 s'est tenue, sous la présidence de Monsieur Thierry DEMARET, secrétaire général de la préfecture de Vaucluse, une réunion de la formation « sites et paysages » de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Participaient à cette réunion :

Collège I :

- Mme Sophie LOUBENS, représentant le service territorial de l'architecture et du patrimoine ;
- Mme Odile REBOUL, représentant Mme la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- Mme Isabelle ABBATE, représentant Mme la directrice départementale de la protection des populations ;
- Mme Françoise BEAUMONT, représentant M. le directeur départemental des territoires de Vaucluse, accompagnée de M. Eric SOULIER de la DDT de Vaucluse.

Collège II :

- M. Christian MOUNIER, conseiller départemental ;
- M. Roland PASTOR, maire de Fontaine de Vaucluse ;

Collège III :

- Mme Anne LAMBERT, association Vieilles Maisons Françaises ;
- Mme Patricia WEBER, association Luberon Nature ;
- M. Jacques PAGET, FNE Vaucluse ;
- Mme Françoise DESNUELLE, Centre Régional de la Propriété Forestière de PACA.

Collège IV :

- M. Jean-Paul CASSULO, architecte DLPG ;
- M. Bruno FADY ;

Invités :

- M. et Mme Jean-Luc PONTET et leur fils ;
- M. Dominique BODON, maire de Malaucène, accompagné de M. Xavier PIOT, responsable Pôle Aménagement Environnement Espace de la mairie de Malaucène ;

Excusés :

- M. Eric RIGOLOTT, INRA ;
- Mme Marie-Paule GHIGLIONE, maire de Cabrières d'Avignon ;
- Mme Corinne TESTUD-ROBERT, conseillère départementale de Vaucluse ;
- M. Stéphane de PONCINS et Mme Laetitia POIDRAS ;
- Mme Sylvie FARE, conseillère départementale de Vaucluse.

Le secrétariat est assuré par Mmes Françoise BEAUMONT et Stéphanie HUSOVIC, de la direction départementale des territoires, service eau, environnement et forêt.

M. le secrétaire général constate que le quorum est atteint et que la commission peut alors valablement délibérer.

Le compte-rendu de la commission tenue le 22 juin 2016 est approuvé à l'unanimité.

Le premier projet inscrit à l'ordre du jour est présenté à la commission.

I. Demande de permis de construire concernant le projet d'extension d'un chenil sur la commune de Malaucène dans le site classé des Gorges de la Nesque.

Mme Loubens et Reboul, présentent le projet.

- Mme Reboul explique aux membres de la commission que l'avis de la commission des sites sur ce projet sera joint à l'enquête publique qui va suivre d'ici peu.

Le site sur lequel est prévu le projet est situé dans le site classé des Gorges de la Nesque. Ce projet avait fait l'objet de prescriptions de la part de la DREAL et du STAP en 2014.

Le bâtiment prévu par le permis de construire est long de 52 m et fait 6 m de large, il sera construit sur une plate-forme entourée de champs cultivés et d'une partie boisée. Le bâtiment ne se verra pas ni depuis les voies de circulations ni depuis les Gorges de la Nesque. Le secteur est isolé.

Mme Loubens précise que les matériaux prévus sont simples : des menuiseries en bois, une clôture métallique, des enduits clairs traditionnels.

Les propositions faites en 2014 par M. Piebetrich (architecte des bâtiments de France responsable du dossier à l'époque), épaissir la haie végétale autour du bâtiment et le choix de couleurs sombres pour les matériaux de la toiture, ont été prises en compte.

M. Mounier propose de mettre des panneaux photovoltaïques sur le toit.

Mme Loubens répond que les panneaux photovoltaïques sont trop voyants pour être intégrés dans ce paysage. Ce ne sont pas des matériaux adaptés au site.

M. Cassulo indique que la couleur choisie un "Brun" pour de la toiture va permettre d'unifier l'ensemble du bâtiment.

Mme Loubens précise que la clôture doit être de cette même couleur pour se fondre dans l'ensemble.

M. et Mme Pontet ainsi que leur fils font leur entrée dans la salle de réunion.

M. Demaret leur donne la parole afin de présenter leur projet.

M. Pontet fils explique que l'élevage canin a été créé avant la 2e guerre mondiale par son grand-père. Ce projet a un but évidemment économique mais il permet également un rafraîchissement de l'élevage. Ce projet permettra aux chiens d'avoir plus de place et répondra aux normes sanitaires actuelles. Il sera également le support pour une campagne de publicité. Le projet a fait l'objet de nombreuses consultations des services de l'État, les observations ont été prises en considération dans la proposition de projet transmise à la commission des sites de ce jour. L'intégration paysagère du projet a été une de leurs préoccupations principales.

M. Fady demande quelle sera la capacité maximum du futur élevage.

M. Pontet fils répond qu'actuellement l'élevage a 80 chiens, ils pourront en accueillir le double voire 200 chiens au maximum.

Mme Loubens souhaite que la clôture soit de la même couleur que la toiture dans les tons de brun.

Le fils Pontet répond que cela est déjà prévu dans le permis de construire.

M. Cassulo demande ce qui est prévu pour la végétalisation.

M. Pontet fils précise que la végétalisation est prévue pour les chiens, pour les hommes et pour l'acoustique.

Mme Reboul demande à être associée lors de la réalisation des travaux.

Madame et Messieurs Pontet sont d'accord.

Mme Reboul précise que les compléments à transmettre suite à l'avis du CGEDD, doivent l'être avant l'ouverture de l'enquête publique.

Ils sortent de la salle de réunion, afin que les membres de la commission délibèrent.

M. Demaret propose de passer au vote du projet :

Favorable : 13

Défavorable : 0

Abstention : 0

En conclusion, avis favorable à l'unanimité compte tenu que la famille Pontet s'engage à faire la clôture de la même couleur que la toiture.

II. Déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS de Malaucène pour la réalisation d'un projet touristique sur le site des anciennes papeteries.

M. Soulier présente le projet :

Le contexte réglementaire :

Les dispositions de la loi Montagne, énoncées aux articles L. 122-1 et suivants du code de l'urbanisme, définissent les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard. Ces dispositions applicables au territoire de Malaucène, comportent notamment le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

L'article L. 122-7 permet de déroger à ce principe dès lors que le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation située en discontinuité de l'existant est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières, avec la préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et avec la protection contre les risques naturels.

Cette étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Le plan local d'urbanisme délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

Ainsi, dans le cadre de la déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS pour la réalisation d'un projet hôtelier et de loisirs, la commune de Malaucène sollicite l'avis de la CDNPS. L'avis porte sur la partie Est du projet implantée en discontinuité des espaces urbanisés de la commune. Toutefois, l'étude proposée porte sur la globalité du projet.

La présentation du projet et de son environnement :

Le projet touristique et de loisirs propose une offre diversifiée d'hébergements : 80 chambres d'hôtel, 25 appart hôtels et 50 villas. Par ailleurs, il prévoit des services et activités complémentaires tels que piscine, terrains de sport, bar et restaurant.

Avec ce projet, la commune poursuit le double objectif de dynamiser l'économie locale et de valoriser la friche industrielle des anciennes papeteries.

Le site d'une superficie d'environ 9 ha, se compose de parcelles occupées par les installations des papeteries mais également de parcelles non urbanisées.

Il se situe dans un secteur sensible de la commune concerné par :

- des enjeux environnementaux ; le périmètre de projet est limitrophe de la ripisylve du Groseau identifiée comme corridor écologique par le SRCE et reconnue à forte sensibilité écologique ;
- des enjeux architecturaux ; le périmètre de projet est concerné par les périmètres de protection au titre des monuments historiques de l'église Saint Michel et de Notre Dame du Groseau ;
- des enjeux relatifs à la prise en compte des risques naturels d'inondation du Groseau (PPRI de l'Ouvèze) et d'incendie de forêt (aléas forts et moyens).

L'analyse du projet au regard des critères de la loi Montagne :

La protection des terres agricoles et naturelles :

Le projet touristique et de loisirs s'implante dans l'emprise de la zone UE (zone d'activités) identifiée au POS, principalement sur des zones déjà urbanisées. Certains terrains de la zone UE ont été reclassés en zone ND. La consommation des espaces naturels est évaluée en termes de destruction d'habitat avec un impact faible à très faible sur l'ensemble des milieux impactés par le projet (voir tableau de synthèse page 84).

La préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel :

Globalement, le projet présente une incidence faible à modérée sur la faune et la flore du site à l'exception du petit rhinolophe susceptible de subir de fortes incidences suite à la destruction du gîte bâti. Cette analyse conduit à la mise en œuvre de mesure d'évitement, de réduction en vue d'impacter le moins possible les espèces présentes sur le site lors de la phase des travaux et de donner une fonctionnalité écologique aux futurs aménagements notamment en recréant des gîtes à chiroptères dans les futures constructions.

La préservation des paysages :

Le projet s'inscrit dans l'unité paysagère du vallon du Groseau. Pour son intégration dans le paysage, le projet s'appuie sur le masque végétal constitué par la

ripisylve. La hauteur maximale des constructions est fixée en lien avec celle de la végétation.

La protection contre les risques naturels :

Le dossier de mise en compatibilité du POS prévoit dans son règlement, des prescriptions relatives à la prise en compte du risque incendie de forêt en matière d'accessibilité et de défense en eau. De plus, une interface de 50 mètres débroussaillée sera réalisée entre les constructions et le massif.

En matière de risque inondation, le projet est soumis aux règles du PPRI de l'Ouvèze annexé au POS au titre des servitudes d'utilité publique.

La DDT émet un avis favorable au projet hôtelier et de loisirs tel que soumis à l'avis de la CDNPS dans le cadre de la mise en compatibilité du POS.

Mme Reboul s'étonne que dans l'étude d'impact du projet le périmètre de la chapelle Notre-Dame-du-Groseau n'est pas été pris en compte.

M. Soulier explique que c'est le choix du pétitionnaire de faire l'étude d'impact au sud du projet. Mais la chapelle est prise en compte au titre des monuments historiques.

M. Demaret demande si un dossier va repasser en commission des sites par rapport à la Chapelle.

Mme Loubens indique qu'elle le souhaiterait mais que cela n'est pas une obligation.

Mme Reboul précise que la commission s'exprime aujourd'hui par rapport à la loi Montagne, la loi Montagne a pour objectif de protéger les espaces naturels et les paysages de Montagne. Il s'agit bien de donner un avis, au titre du paysage, dans le cadre de la loi Montagne.

M. Soulier explique que la hauteur maximale des bâtiments sera alignée à la hauteur de la végétation, de la ripisylve.

Sur le plan du risque incendie, le projet se conforme à la réglementation de la zone.

M. Demaret demande s'il est fait table rase des papeteries ou si elles sont restaurées.

Mme Loubens répond qu'un seul bâtiment va être restauré.

M. Dominique Bodon, maire de Malaucène, accompagné de M. Xavier Piot, responsable Pôle Aménagement Environnement Espace de la mairie de Malaucène et M. Mongeract représentant le société Vanhaerents (le porteur de projet) prennent part aux débats.

M. Bodon précise que le projet dure depuis quelques années suite à la fermeture des papeteries de Malaucène. A l'époque trois cents emplois ont été perdus. Il n'y a pas eu de repreneur industriel car il y avait des problèmes par rapport à la pollution. Les seuls projets possibles étaient ceux d'ordre touristique. Le projet retenu est le seul valable, il va développer le tourisme et le vélo sur la commune, cependant ce projet demande une modification du POS.

M. Piot prend la parole pour présenter le projet touristique. Le projet doit respecter de nombreuses règles de protection au regard notamment des monuments historiques classés. Le projet permettra une mise en relation du cœur du village avec le vallon du Groseau et sa chapelle sur laquelle des travaux de mise en valeur ont été réalisés récemment.

M. Demaret demande la date de construction de la Chapelle.

M. Piot explique que la date est controversée.

M. Bodon précise que la chapelle du Groseau aurait son origine au temps des Celtes, d'après la légende le dieu païen Griselos lui aurait donné son nom. Par la suite, le 1er Pape d'Avignon Clément V (1305-1314) y séjourna souvent et y fit construire un palais.

Mme Loubens demande si des fouilles sont prévues.

M. Bodon répond qu'il y a quinze jours, une reconnaissance par drone a été faite et des fouilles sont prévues.

M. Piot ajoute que les nouveaux bâtiments ne seront pas très visibles grâce au rideau végétal très important. Le porteur de projet a suivi les recommandations des différents services de l'État.

M. Bodon explique que les 9 hectares de la zone constructible du site des papeteries ont bloqué le PLU très longtemps.

M. Paget demande si la commune de Malaucène fait une révision complète ou mineure du PLU.

M. Piot répond que la commune de Malaucène a engagé une révision générale de son PLU. Concernant le projet, il ajoute que l'hôtel se fera sur 5 niveaux et les maisons en restanques.

M. Paget pose la question du nombre d'emplois créés par le projet.

Le porteur du projet dit qu'il devrait être créé une soixantaine d'emploi.

M. Cassulo souhaite savoir quelle sera la capacité de l'hôtel.

Le porteur de projet répond qu'il devrait y avoir quatre-vingts chambres dans l'hôtel.

M. Cassulo pense que le projet est intéressant mais que l'aspect de l'hôtel est autoritaire et en non adéquation avec le cadre. Il aurait souhaité que soit étudiée une solution mieux intégrée dans le paysage.

Le porteur de projet, explique que le choix des architectes a beaucoup évolué et s'est adapté aux contraintes du lieu et à la réglementation spécifique de celui-ci. Il faut un projet réalisable financièrement et réglementairement.

M. Cassulo demande pourquoi l'hôtel n'a pas été prévu en cascade dans le paysage. Pour lui, le fond du projet est excellent mais un travail sur la volumétrie devrait être fait.

M. Bodon répond que le projet est à l'étude depuis 7 ans et que la proposition tient compte des différentes analyses.

M. Mounier se pose la question du devenir des bâtiments existants.

M. Bodon annonce que la plupart des bâtiments vont être détruits.

Messieurs Bodon, Piot et le porteur de projet sortent de la réunion afin de laisser les membres de la commission délibérer.

Mme Loubens rappelle qu'il est toujours gênant de parler d'intention, d'avant projet car au vue de la qualité du site, la partie proche du Groseau sera très délicate à aménager. Elle s'inquiète du fait de la construction de cinquante maisons individuelles proche de la chapelle. De plus, le projet s'étend sur des prairies. Ne faudrait-il pas développer un hameau plus dense, plus compact, plutôt que des maisons individuelles avec piscine et densifier la ripisylve ?

M. Demaret suggère la possibilité de formuler un avis favorable avec des prescriptions.

M. Cassulo propose de modifier l'article 11 du POS, car celui-ci est peu précis, il devrait être adapté spécifiquement à cette zone. Le règlement aurait pu aller jusqu'à une AUP, avec 2 ou 3 éléments qui auraient permis de façonner le paysage.

M. Fady explique que le risque incendie va être accru du fait de la construction de ces maisons éparpillées.

Le regroupement des maisons est préférable car la réglementation feux de forêt est difficile à faire appliquer aux particuliers.

Mme Loubens propose que le permis d'aménager soit présenté à la commission des sites.

M. Demaret propose de passer au vote du projet :

Favorable : 13

Défavorable : 0

Abstention : 0

En conclusion, au titre des dispositions de l'article L. 122-7 du code de l'urbanisme, la commission des sites émet un avis favorable à l'unanimité au projet tel que présenté en séance sous réserve que le maître d'ouvrage présente son projet à la commission des sites lors de la demande du permis d'aménager.

III. Clôture de protection de la source du Groseau - Site classé de la source du Groseau (par arrêté ministériel du 12 octobre 1912).

Mme Loubens précise que ce projet fait l'objet d'une déclaration préalable et que par conséquent il ne doit pas passer normalement en commission des sites. L'ARS impose à la commune la protection de la source mais au vue de la qualité du site, il faut le préserver.

M. Bodon explique que le site est très fréquenté. La roche monte très haut et la clôture est très géométrique, elle est prévue de 2 mètre de haut.

M. Cassulo suggère de faire une clôture qui épouse la roche. Il faudrait faire appel à un artiste.

Mme Loubens explique que la clôture doit épouser la roche, même plus haut que la hauteur minimum imposé, pour avoir l'aspect d'une sculpture.

M. Bodon a fait appel à un architecte pour réfléchir sur le projet de réfection des plâtrières et sur le Groseau, il propose d'intégrer le projet de protection du captage à cette réflexion.

M. Pastor propose de poser la question à un hydrogéologue pour savoir si un captage en amont serait possible et ainsi laisser la source telle qu'elle est.

M. Bodon va lancer une réflexion sur l'ensemble du site du Groseau, et tenir compte des éléments proposés lors de la commission.

M. Demaret précise au maire qu'en cas de pollution, le maire est responsable. Il propose deux solutions, une basique avec un grillage ordinaire vert losange ou une solution plus sophistiquée, avec une végétalisation et un projet plus artistique.

M. Bodon répond qu'il est déjà en retard par rapport à la loi et qu'il veut faire au mieux pour préserver le paysage.

Mme Beaumont demande qu'elle est l'échéance de cette étude.

M. Bodon explique que depuis trois semaines, un travail de réflexion à été entrepris avec un architecte sur le reste et qu'il intégrera la protection du captage à cette réflexion.

Mme Loubens demande à M. le maire s'il compte retirer la déclaration préalable.

M. Bodon confirme qu'il retire la déclaration préalable sur ce projet.

Mme Beaumont demande si les travaux de protection du captage de Saint Martin vont être faits.

M. Piot répond qu'ils seront faits d'ici la fin d'année.

L'ordre du jour étant épuisé, M. Demaret lève la séance.

Pour le préfet,
le secrétaire général,

Thierry DEMARET

