

*Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Rue Carnot
BP 50038*

*84801 L'ISLE SUR LA SORGUE
Cedex 1*

Avignon le, 14 novembre 2025

*Unité Foncier, Urbanisme & Droit des
Sols*

Dossier suivi par : Laura BERNARD
Chargé de missions Urbanisme & Droit
des Sols
laura.bernard@vaucluse.chambagri.fr
Ref : SV/AC/LB

*Chambre Départementale
d'Agriculture
Site Agroparc – TSA 58432
84912 Avignon Cedex 9
04 90 23 65 65*

Objet : Avis _ Evolution du PLU de L'Isle sur la Sorgue

Monsieur Le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser par la présente l'avis de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, sollicitée par votre commune en sa qualité de Personne Publique Associée en date du 2 octobre 2025 sur la base des articles L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que le présent avis ne porte que sur les problématiques relevant du champ de compétence de la Chambre d'Agriculture et qu'il ne saurait être considéré comme une prise de position sur les sujets non traités.

Également cet avis n'a pas vocation à auditer la complétude ou la régularité du projet transmis sur des thématiques hors champ de compétence de la Chambre d'Agriculture.

Enfin, si le présent avis se trouve transmis à date échue du délai initialement prescrit, il demeure qu'il appartient tout de même à l'autorité compétente de produire cet avis explicite au dossier d'enquête publique, sous réserve qu'elle dispose d'un délai suffisant pour y procéder.

AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VAUCLUSE _ MODIFICATION N°3 DU PLU

1 _ La lecture de la modification n°3 du PLU révèle les constats suivants :

Le projet de modification du PLU porte sur deux points de modification visant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone actuellement classée en 2AUe dans le PLU en vigueur pour permettre l'accueil de constructions et installations destinées à l'activité économique. Il s'agit plus particulièrement de :

- L'ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AU pour l'intégration d'un projet de ZAC sur le secteur des Chasséens : ce secteur de 13,58 hectares, situé le long de la route de Caumont est destiné à accueillir des activités économiques et commerciales. Il se situe à proximité immédiate de zones d'activités économiques existantes, notamment la ZA des Théologiens à l'Est et la ZA de la Grande Marine au Nord.
- L'ouverture à l'urbanisation de la partie du secteur du chemin des cinq cantons au nord-est de la zone 2AUe pour permettre le raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement et encourager le développement de l'activité économique : sur une superficie de 5,83 ha, on note la présence d'un secteur qui accueille déjà de nombreuses constructions à vocation d'activités économiques, artisanales mais également des constructions à destination d'habitations réparties de part et d'autre du chemin des cinq cantons. En raison du raccordement de la zone des Chasséens au sud, la commune souhaite encourager, par le reclassement de cette zone en 1AUe, le raccordement des constructions existantes au réseau d'assainissement afin de pouvoir régulariser cette zone actuellement urbanisée en partie.

2 _ Observations

Tout d'abord, le code de l'urbanisme prévoit à l'article L153-38 que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* ». Or, dans votre délibération du conseil municipal du 21 mai 2024, il n'est aucunement fait état des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. En effet, la commune dispose déjà de plusieurs zones d'activités économiques, et il semblerait opportun de procéder à une démonstration chiffrée du potentiel foncier mobilisable dans ces espaces, cela afin d'argumenter et justifier à minima le besoin d'ouverture de ces deux secteurs, qui représentent une superficie considérable, de 19.41ha au total.

Cette superficie interpelle d'autant plus à l'aune du Zéro Artificialisation Nette et des démarches de sobriété foncières promues depuis plusieurs années en Vaucluse en matière d'urbanisme et planification et cela à toutes les échelles territoriales. Ainsi, bien que ce projet soit planifié depuis plusieurs années, il me semble nécessaire de reconstruire son emprise au regard de son impact majeur sur le foncier agricole.

Il est précisé dans l'étude environnementale que la procédure en cours ne porte pas atteinte aux activités agricoles dans la mesure où il les parcelles concernées par le projet ne sont pas cultivées. Or, il est important de considérer les deux éléments suivants :



- Les choix d'aménagement, qui ont classés de longue date le secteur en zone 2AU ont très probablement entraîné un effet de déprise des terres agricoles par phénomène spéculatif de la part des propriétaires foncier, cela dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation. Ainsi, ce qui est généré par la stratégie territoriale elle-même ne saurait être analysé comme un argument quant au non porté atteinte à une activité agricole en déshérence.
- Une terre agricole, qu'elle soit cultivée ou non, demeure une terre agricole et constitue donc toujours un potentiel productif

De plus, l'étude environnementale produite, précise en page 101, que les terrains concernés par ce projet présentent un bon potentiel agronomique, qu'ils sont irrigués, et qu'il existe des activités maraîchères et arboricoles à proximité de ce site. En réponse à cela, il est indiqué qu'un coefficient d'emprise au sol sera mis en place pour les futures constructions.

Je tiens à signaler qu'une telle mesure ne permettra en aucun cas une préservation ou la mobilisation de ces terrains pour de la production agricole une fois bâties. Pour rappel, les terres agricoles irriguées doivent faire l'objet d'une préservation renforcée et aucune urbanisation ne devrait être choisie sur ces espaces, tel que cela est établi par le Schéma Régional de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Ainsi, le projet sud impacte presque 14ha de terres agricoles (16ha selon vos études), comme cela est précisé dans « l'étude préalable et mesures de compensation collective agricoles » qui a été réalisée par SCE en mai 2020, et cela qu'il s'agisse de parcelles en culture ou en friche. Du foncier agricole prélevé pour l'urbanisation est une perte nette et irréversible et représente donc un impact immédiat. Par ailleurs, cette étude préalable n'est pas jointe au dossier de modification du PLU, elle est uniquement disponible en ligne sur le site de la préfecture, celle-ci devrait pourtant constituer une des pièces indispensables à ce projet (<https://www.vaucluse.gouv.fr/index.php/Actions-de-l-Etat/Agriculture/Commission-departementale-de-la-preservation-des-espaces-naturels-agricoles-et-forestiers-CDPENAF/Compensation-agricole>).

A ce jour, j'aimerais connaître l'état d'avancement de cette étude, ainsi que les mesures et actions de réduction ou compensations agricoles collectives prévues. Les temporalités identifiées au sein du document semblent à présent dépassées, et le dossier n'a pas été présenté en CDPENAF. Pourriez-vous nous indiquer quel bilan ou mises à jour de cette étude peuvent être réalisés afin de répondre aux enjeux actuels sus évoqués ?

Enfin, ce projet de modification concerne également un secteur situé au nord et pour lequel la commune souhaite régulariser des constructions déjà existantes, qu'il s'agisse d'activité économique, artisanale ou même de bâtiments d'habitation. Ce secteur, à l'instar de la recommandation formulée ci-dessus pour le premier secteur, devrait faire l'objet d'une étude de potentiel foncier mobilisable. Malgré un tissu bâti très lâche, l'OAP ne prévoit pas de densification de ce secteur, mais uniquement de l'extension en périphérie de la zone. Une nouvelle fois, ce choix interpelle au regard des objectifs de sobriété foncière.



Bien que ces espaces soient déjà identifiés en 2AU au PLU en vigueur, les évolutions réglementaires et les nombreuses difficultés que rencontrent nos agriculteurs dans leur activité, nécessitent une vigilance accrue concernant le prélèvement du foncier agricole à des fins d'urbanisation.

Aussi, au regard des différents éléments présentés, je me dois malheureusement de m'opposer à ce projet de modification, qui apparaît bien trop impactant au regard des enjeux de préservation du foncier agricole, et dont la Chambre d'Agriculture doit être garante.

En effet, l'emprise totale de ce projet porte sur plus de 19ha, sur terres agricoles irriguées et présentant un bon potentiel pédologique. Ces critères constituent les atouts caractéristiques des espaces agricoles à conserver prioritairement. En effet, ils garantissent des possibilités de culture, ou de remise en culture sur le long terme.

Les besoins réels d'urbanisation se doivent d'être dument quantifiés et justifiés, notamment au regard des ZAE d'ores et déjà existantes, sur votre commune ou celles voisines. La consommation des espaces NAF résultant d'une réelle démarche ERC ne doit être envisagée qu'en cas impérieux et d'impossibilité totale et avérée d'implantation du projet sur un autre type de foncier. Cela pour des projets dont la nécessité et le dimensionnement auront été également démontrés avec rigueur.

3 _ En conclusion

Pour ces raisons, j'émet un avis défavorable à ce projet de modification de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

