

2022/E/7888



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté Égalité Fraternité

Avignon, le 11 MAI 2022

Maire
R. Ferrigno
URBA

DOMINIQUE SANTONI

PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Monsieur Patrick ADRIEN
Maire
Hôtel de Ville
Place Aristide Briand
BP 1
84602 VALREAS CEDEX

Monsieur le Maire,

Vous avez communiqué au Conseil départemental par courrier daté du 8 février 2022, reçu le 11 février 2022, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 14 décembre 2021, en vue de recueillir son avis en sa qualité de personne publique associée à son élaboration, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

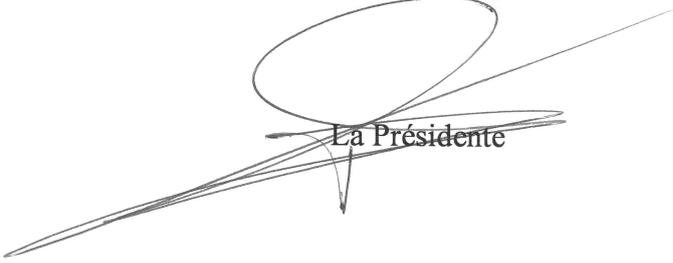
Dans ce cadre, j'ai le plaisir de vous informer de l'avis favorable avec observations et réserves du Conseil départemental, à ce projet de PLU.

Vous trouverez ci-joint l'avis détaillé qui comporte les observations et les réserves émises par le Conseil départemental.

Je vous remercie de me tenir informée des suites que la commune donnera à ces remarques.

Une fois le PLU approuvé, je souhaiterais que les services de la Direction du Développement et des Solidarités Territoriales soient destinataires d'un exemplaire de la version applicable, de préférence sous format numérique.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.



La Présidente

ANNEXE :
**Avis du Conseil départemental sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Valréas**

Ce projet appelle, de la part du Conseil départemental, les réserves (encadrées) et observations suivantes :

☛ **Equipements et infrastructures**

Le réseau routier départemental

Pour information et complément du rapport de présentation en page 84, deux projets sont à l'étude sur la commune :

- un arrêt pour les personnes à mobilité réduite, sur la section déclassée de la RD 976 avenue Foch, il devrait être réalisé en 2022, si la commune valide le projet,
- le recalibrage de la RD 941, côté Est, entre Valréas et la Drôme, son stade d'avancement est Avant-Projet-Sommaire.

Afin de mettre à jour les données pour la commune, il est transmis en pièce jointe, des comptages plus récents pour les RD 10, RD 142, RD 191 et RD 941.

Par délibération du 27 avril 2017, le Conseil départemental a approuvé le schéma directeur départemental des déplacements (S3D). Ce schéma définit notamment un nouveau classement du réseau routier départemental.

La description du réseau des routes départementales faite à la page 84 du rapport de présentation doit être complétée suivant les éléments donnés ci-dessous.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales sont des dispositions du règlement de voirie départemental, adopté par l'assemblée départementale le 21 juin 2019. Elles sont fixées par son article 24 qui stipule :

En agglomération, les marges de recul sont définies par les règlements d'urbanisme des collectivités compétentes.

Hors agglomération, les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, réseau d'intérêt régional, par application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme : RD 941 et RD 976,
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional : RD 941 et RD 976 en cas d'étude loi Barnier,
- 25 mètres de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,
- 15 mètres de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale : RD 10, RD 18, RD 46, RD 47, RD 142, RD 191, RD 196 et RD 197,
- 15 mètres de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route.

L'article concernant les prospects, dans le règlement du PLU, pour la zone 1AUic, les zones agricoles et naturelles doit être modifié en fonction du classement des routes départementales ci-dessus.

Pour le cas spécifique de la zone 1AUic, qui fait l'objet d'une étude « amendement Dupont », au vu du classement de la RD 976, le recul imposé est de 35 mètres de l'axe de la voie et non 25 m de l'alignement de cette voie. Il est demandé de modifier l'article 2.1.2 du règlement de la zone 1AUic, ainsi que la pièce du PLU « étude au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme » en reprenant les dispositions et les schémas de cette étude qui sont erronés.

Dans tous les cas, pour les constructions aux abords des routes départementales, les services du Département devront être consultés afin d'étudier la compatibilité et la conformité des projets avec le règlement de voirie départemental.

Il est rappelé que les aménagements d'accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Conseil départemental, gestionnaire de la voie, ceci en agglomération et hors agglomération, notamment ceux liés à l'OAP pour le secteur route d'Orange. Les autorisations sont instruites, par l'agence routière, en application du règlement de voirie départemental.

Il est demandé également de modifier les articles suivants du règlement :

- le paragraphe suivant relatif aux zones 2AU_i (page 65) et 2AU_t (page 68) :
« Sont autorisées les destinations, sous-destinations et utilisations de sol suivantes :
 - Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
 - Les accès et réseaux »

Comme suit :

- « Sont autorisées les destinations, sous-destinations et utilisations de sol suivantes :
 - Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
 - Les accès, voiries et réseaux »

- le paragraphe suivant du règlement qui apparaît au titre des zones Ap, Ae et Ai (pages 73 et 74) :
« Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits. »

Comme suit :

- « Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. »

Infrastructures de communications électroniques

La commune de Valréas est intégrée dans le périmètre géographique de déploiement du Réseau d'Initiative Publique Départemental de Vaucluse.

Au niveau du PADD, un des objectifs est la valorisation du numérique qui a été déployé sur la commune.

A ce titre, le Conseil départemental souligne la prise en compte du développement des communications électroniques sur le territoire communal, traduite dans le règlement avec un article qui comporte des dispositions relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

☛ Action sociale et logement

Démographie :

La population de la commune en 2018 était de 9 426 habitants. De 2013 à 2018, le taux de croissance annuel est en baisse avec - 0,2 % par an, de 2008 à 2013, ce taux était encore inférieur avec - 0,8 % par an.

Logements :

Au niveau des constructions, entre 2013 et 2018, le parc de logements est passé de 4 947 à 5 050 logements.

Le nombre de résidences secondaires est stable, à 160 logements, soit en 2018, un taux de 3,2 %.

Au niveau des logements vacants, leur nombre est en forte augmentation passant de 692 en 2013 à 758 en 2018. Cela représente un taux important de 15 % du nombre de logements.

A ce titre, le Conseil départemental est signataire avec l'Etat et le Conseil régional du Programme d'Intérêt Général départemental destiné à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la lutte contre la précarité énergétique et la rénovation thermique.

La convention s'applique dans les communes dont la population est inférieure à 10 000 habitants.

Le public ciblé concerne les propriétaires occupants ou les propriétaires bailleurs, avec des plafonds de ressources, modestes ou très modestes.

Les outils mis en place, notamment pour l'accompagnement financier, ont pour objet de remettre sur le marché des logements vacants ou améliorer des logements dégradés.

Le Conseil départemental soutient les Communes dans leurs démarches auprès des propriétaires, en lien avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

Il faut indiquer également, depuis le 18 mars 2019, la mise en place d'un guichet unique, géré par l'ADIL 84, pour la déclaration des logements indignes ou dégradés. Le Conseil départemental est un partenaire privilégié des acteurs qui se mobilisent contre l'habitat indigne et s'engage fortement pour que les habitants puissent vivre décemment.

Habitat social :

L'habitat social est indispensable pour accompagner le développement démographique par la réponse aux besoins en logements des ménages. L'habitat est également indispensable pour accompagner le développement économique et l'emploi par la réponse aux besoins en logements des salariés, y compris ceux travaillant dans d'autres communes. Adapter l'offre de logements aux moyens financiers et aux besoins des personnes présentes et à venir sur le territoire est un enjeu important pour la Commune.

La commune n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU, toutefois elle est définie par le Plan Départemental de l'Habitat du Vaucluse (PDH) en polarité principale, dont l'enjeu est le renforcement de l'attractivité territoriale en apportant une réponse équilibrée à la diversité des besoins en logements.

Le rapport de présentation met en évidence des besoins importants liés au profil socio-économique des ménages de la commune :

- Des ménages à revenus modestes : au sein des actifs du territoire les catégories des ouvriers et des employés sont les plus représentées (54,4 %) et le revenu médian de Valréas est le plus faible de la communauté de communes.
- Des ménages à revenus intermédiaires : un manque de logements attractifs pour les ménages à ressources intermédiaires est identifié (cadres et professions intermédiaires) avec un déficit en logements en accession « abordable ».

La commune souhaite à la fois maintenir sur la commune des ménages et jeunes actifs et rééquilibrer la structure des catégories socio-professionnelles vers des catégories un peu supérieures. Un objectif global de production de logements d'environ 50 à 60 logements par an est défini. Cependant, la déclinaison qualitative n'est pas suffisamment définie au travers du PADD et des OAP. Des objectifs chiffrés pourraient être établis pour mieux orienter l'offre nouvelle à la fois en locatif social et en accession à prix abordable.

En tant que polarité principale, une préconisation de 30% de logements locatifs sociaux peut être formulée pour un rééquilibrage de la production de logements pour l'adapter aux besoins et aux capacités financières des ménages et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune. L'offre en accession sociale à la propriété (accession à prix maîtrisés) pourrait également être mieux quantifiée (un ratio de 10 à 20% peut être préconisé). Le logement en PSLA (location – accession sociale à la propriété) portés par les bailleurs sociaux serait une orientation pertinente pour réaliser des opérations en mixité sociale.

Le Conseil départemental émet des réserves sur la programmation de logements locatifs sociaux et propose que dans les secteurs à enjeux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent à la fois de l'habitat en petit collectif pour une optimisation du foncier et en parallèle un pourcentage de logements sociaux, comme cela est déjà prévu pour le site d'Imcarvau.

L'effort de production de logements financièrement abordables doit être basé sur une approche diffuse et un effort partagé : il faut généraliser l'offre financièrement abordable sur tous les territoires.

Pour atteindre cet objectif et retenir les jeunes actifs aux revenus parfois modestes, il est nécessaire que la commune s'engage pour le développement de petits logements mieux adaptés aux jeunes ménages, dans le cadre des logements locatifs sociaux ou de l'accession sociale à la propriété.

Le Conseil départemental favorise ce type de réalisation, qui permet un parcours résidentiel, aujourd'hui compliqué pour cette catégorie de la population.

☛ **Politiques publiques en faveur du tourisme**

Le Conseil départemental souligne plusieurs mesures, prévues dans le projet de PLU, elles vont permettre d'affirmer les qualités de la commune et de développer son potentiel touristique :

- Le développement des équipements de loisirs et de culture,
- La programmation d'une aire de loisirs récréative de plein air,
- La valorisation des parcours de randonnée,
- Le développement des activités, des structures et des équipements liés au vélotourisme dont la pratique est en hausse,
- Le maintien des principaux cônes de vue sur la commune,
- La protection des éléments remarquables du paysage,
- La préservation du patrimoine bâti communal,
- La mise en valeur de la trame verte.

☛ **Consommation d'espace agricole**

La commune est intégrée au périmètre du SCOT Rhône Provence Baronnies qui est au stade du diagnostic. Elle n'est donc pas couverte par un SCOT opposable et elle est soumise à l'accord du Préfet sur la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le bilan de la consommation foncière pour les dix dernières années est de 24 ha environ pour 175 logements, soit une densité très faible de 7 logements par ha environ.

Pour mettre en œuvre son projet, la commune prévoit environ 650 logements, dont 225 pour le desserrement des ménages et 420 pour accueillir les nouveaux habitants.

Le projet de PLU prévoit alors 39 ha à construire, pour réaliser ces logements, avec 4 ha en renouvellement urbain pour l'OAP Saint Michel, 10,8 ha pour trois nouveaux secteurs en OAP et le reste dans les zones urbaines par comblement des dents creuses ou divisions parcellaires.

Au total, la densité moyenne annoncée est de 15 logements par ha.

Pour le développement de son économie, la commune prévoit trois zones pour un total de 12,6 ha, avec une zone à dominante commerciale ouverte à l'urbanisation, une zone à dominante industrielle fermée à l'urbanisation et une zone à dominante touristique fermée à l'urbanisation.

Il faut ajouter également le potentiel des zones existantes, pour une surface de 11,15 ha.

Cette consommation foncière pourrait être réduite, en tenant compte des éléments développés précédemment, avec pour conséquence le différé de l'urbanisation des zones suivantes :

- *Les extensions des zones Ui dédiées aux activités industrielles et artisanales, les Molières et la Grèze* : ces projets d'extension, à l'Ouest des secteurs, sont situés sur des terres agricoles cultivées et classées en AOP viticole. Au vu des capacités résiduelles des zones existantes et des capacités de densification de celles-ci, la consommation foncière engagée devrait être plus modérée.
- *L'extension de la zone Uic au Nord du centre Leclerc* : pour les mêmes raisons que les secteurs ci-dessus, les parcelles sont cultivées avec des serres tunnels. Afin de réduire la consommation foncière du PLU, leur classement en zone agricole devrait être privilégié.
- *La zone IAUa les Estimeurs Est* : Ces parcelles sont classées en zone AOP viticole avec des parcelles cultivées. Cette zone est de l'autre côté du chemin des Estimeurs, alors qu'en page 112 du rapport de présentation, il est indiqué qu'il s'agit d'une limite à l'urbanisation. La zone est située en continuité de bâtiments patrimoniaux qui nécessitent un écrin vert pour leur protection et leur mise en valeur.
- *Le secteur Ae pour des serres photovoltaïques* : ce secteur couvre 6,4 ha ; le projet, dans le cadre de la cité du végétal, est la réalisation de serres photovoltaïques pour la production de plantes. Les constructions ne sont pas considérées comme agricoles, ce qui impose pour la commune la mise en place d'un STECAL. Toutefois, il n'y a aucune règle pour limiter la densité et les hauteurs. Le projet est d'intérêt général, mais les constructions ne sont pas limitées et encadrées en termes de hauteur et d'emprise, alors que c'est l'objet d'un STECAL, secteur de capacité et d'accueil limités.

Les secteurs développés ci-dessus ont fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF. Le Conseil départemental est réservé pour la définition de ces zones, car la protection du foncier agricole vaclusien est une des compétences de la collectivité. Il est nécessaire de préserver l'avenir, en permettant aux territoires d'avoir des capacités de productions végétale et alimentaire suffisantes pour alimenter les générations futures.

• Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il est souligné favorablement les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui induisent une densification, avec une organisation urbaine permettant la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat, dont de l'habitat collectif et intermédiaire, même si des petits collectifs auraient également pu être programmés dans les secteurs des Estimeurs.

Elles comportent également des transitions paysagères vers les espaces agricoles et la prise en compte des modes de déplacements doux.

La biodiversité est également un élément de programme pris en compte dans les schémas.

Pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des actifs, il serait intéressant que dans ces secteurs, des servitudes de mixité sociale soient intégrées pour permettre la réalisation d'un certain pourcentage de logements locatifs sociaux ou de logements en accession sociale, répondant ainsi à une demande forte sur la commune.

Dans le secteur des Estimeurs Sud, le long du chemin des Estimeurs, il y a des truffiers anciens et des nouvelles plantations de truffiers. Il est dommage que ces secteurs ne soient pas conservés au niveau de l'OAP, alors que la commune indique dans le PADD, qu'elle souhaite mettre en valeur ce type de plantations. L'impact paysager de cette nouvelle zone serait ainsi réduit. L'OAP concernant le secteur Route d'Orange devra être modifiée pour tenir compte du recul de 35 mètres de l'axe de la RD 976 et non 25 m de l'alignement.

Il faut souligner positivement l'OAP thématique pour la zone UC qui permet de fixer des dispositions pour une meilleure intégration des futures constructions, avec notamment une palette végétale pour les plantations.

☛ **Règlement écrit**

En premier lieu, le Conseil départemental souligne la volonté de préservation des espaces naturels et paysagers, notamment avec le repérage des éléments patrimoniaux naturels, protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Au vu de la qualité patrimoniale de la commune, le patrimoine urbain et rural est protégé avec l'application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il faut également souligner la mesure réglementaire de protection des linéaires commerciaux dans le centre-ville, avec l'application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Article 1.2 de la zone UE :

Cette zone est à vocation économique. La destination logement ne peut être qu'accessoire pour le gardiennage. Il est conseillé à la commune de fixer un maximum de surface de plancher pour les logements, car sans ce plafond, les logements risquent de se multiplier, conduisant à des conflits d'usage et requêtes en mairie des futurs occupants, à cause des nuisances causées par les activités périphériques.

Article 1.2 des zones agricoles et naturelles :

Le Code de l'Urbanisme autorise l'extension et les annexes aux habitations existantes, en zones agricole et naturelle. Ces possibilités sont encadrées et doivent être limitées pour éviter le mitage du territoire communal.

Pour les annexes, il n'y a pas de maximum pour la surface de plancher, elle doit être réglementée à hauteur de 30 à 50% de l'habitation existante, avec un maximum de 40 m².

Au niveau des extensions, la commune ne prévoit pas de maximum d'emprise au sol, seulement un pourcentage (50%). Il est possible alors, si le bâtiment a une grande surface, de construire de grands volumes accentuant le mitage. En cohérence avec la doctrine validée par la Commission Départementale pour la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers, il est proposé de limiter l'emprise au sol totale à 250 m² (existant + extension).

Article sur les clôtures, hors zone UA : Les murs pleins sont possibles sur 1,8 m de hauteur dans toutes les zones, y compris en zone UC, alors que le PLU définit la zone comme de densité moyenne à faible. Pour éviter la fermeture des paysages, le long des voies, il faudrait limiter la hauteur des murs à 1 m maximum. Il est rappelé que la clôture est la première image qui est donnée aux visiteurs de la commune ; des alignements de parpaings sur de grandes hauteurs dégraderont fortement le paysage de Valréas.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

Le Code de l'Urbanisme permet de repérer des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La commune a repéré deux bâtiments en zone agricole, liés à des activités touristiques existantes, pour réutiliser les bâtiments agricoles afin de renforcer leurs activités.

Il faudrait expliquer au niveau du PLU et notamment du document « justification des choix retenus », pourquoi ces bâtiments sont retenus plutôt que d'autres. Il est nécessaire de compléter le dossier, à minima par un reportage photographique, pour qu'un avis puisse être donné sur cette possibilité de changement de destination, bâtiment par bâtiment.

En l'état, il est impossible de se prononcer sur la non atteinte au foncier agricole, de ces possibles changements de destination.

En outre, le règlement n'autorise pas le changement de destination, il est donc impossible de savoir quelle destination finale est autorisée, le dossier n'est pas complet.

En cas de changement de destination en zone agricole, pour les permis de construire, la Commission Départementale pour la Protection des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers devra donner son avis conforme.

