

2022/E/6781

07/BA

Service Politiques Aménagement et d'Habitat
Pôle Stratégie Territoriale
Affaire suivie par : Patrick MARTELLI
Tél : 04 88 17 82 67
patrick.martelli@vaucluse.gouv.fr

Carpentras, le **2 MAI 2022**

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Valréas

2 C 134 815 9972 7

Objet : dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu aux termes de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU communal de Valréas

Aux termes de l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme, dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, « les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

Les dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme permettent de déroger à ce principe avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département, donné après avis de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et du syndicat de SCoT. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Au titre des dispositions susvisées, vous sollicitez, par courrier en date du 8 février 2022, mon accord pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones délimitées au projet de PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2021.

Depuis la caducité de son POS, la commune de Valréas est soumise au régime de constructibilité limitée défini par le règlement national d'urbanisme (RNU). Aussi, les zones soumises à dérogation sont les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) ouvertes délimitées hors des parties urbanisées de la commune au sens des dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

Les 12 secteurs concernés par la dérogation ont une superficie totale d'environ 28 ha et sont détaillés en annexe du présent courrier.

En l'absence d'avis formulé par le SCoT, consulté par courrier du 21 février 2022, et après avoir pris connaissance de l'avis de la CDPENAF rendu en séance du 7 avril 2022, **je donne mon accord à l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à l'exception des secteurs n° 3, 5, 6 et 11.**

Concernant les secteurs n° 3 et n° 5, correspondant respectivement à la zone 1AUic (4,2 ha), délimitée en extension de la zone commerciale route d'Orange, et au secteur de la zone Uic (2,21 ha), délimité au nord du centre commercial situé de la route de Nyons, je considère :

- que ces deux projets d'extension des zones commerciales susvisées sont en contradiction avec l'objectif de conservation du dynamisme commercial du centre-ville. Ils sont de nature à engendrer ou accentuer le déséquilibre entre l'offre commerciale du centre-ville et celle des zones périphériques ;
- qu'ils peuvent entrer en contradiction avec le principe général, défini par la loi climat et résilience, d'interdiction de toute nouvelle autorisation d'exploitation commerciale portant sur un projet (création ou extension) qui entraînerait une artificialisation des sols ;
- qu'en l'absence d'un besoin exprimé par le PLU, le maintien de ces deux secteurs d'extension conduit à une consommation excessive des espaces agricoles.

Concernant le secteur n°6 qui correspond à l'extension du camping de la Coronne, zoné Ut (0,82 ha), je considère que le besoin d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est pas suffisamment justifié dans les pièces du projet de PLU, ce qui participe à une consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Concernant le secteur n°11 « Estimeurs-Est » à vocation principale d'habitat, zoné 1AUa (2,8 ha), je considère que l'urbanisation de ce secteur entraîne :

- une consommation excessive de terres agricoles, non justifiée compte tenu des possibilités de densification des autres secteurs ;
- un risque accru d'étalement urbain à long terme sur la zone agricole située au sud-est dont la valeur agronomique et paysagère est reconnue (zone agricole Ap).

Par conséquent, pour ces motifs, je ne donne pas mon accord pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs n° 3, 5, 6 et 11.

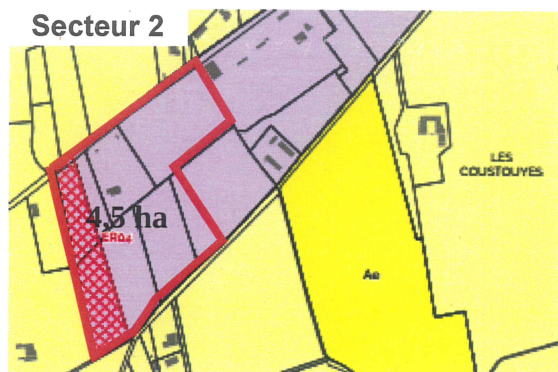
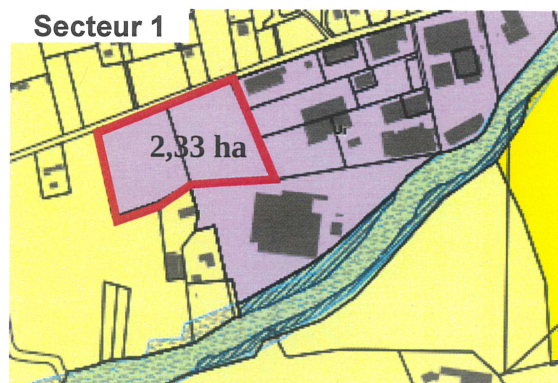
Toutefois, en lien avec l'avis de la CDPENAF, l'ouverture à l'urbanisation du secteur n°3 recevrait mon accord si son périmètre se limitait à sa partie ouest enclavée entre les deux secteurs déjà urbanisés.

P/Le Préfet
et par délégation
Le Sous-Préfet


Didier FRANÇOIS

Annexe : détail des 12 secteurs soumis à dérogation

La zone Ui dédiée aux activités industrielles et artisanales : 6,83 ha



Les zones 1AUic et Uic dédiées aux commerces : 8,53 ha

