



N° 132 885

Arrivé le

30 AOUT 2019

PRÉFET DE VAUCLUSE

Original pour suite à donner : JB

Copie : ST

Le Sous-Préfet de Carpentras

Carpentras, le 26 AOUT 2019

Direction départementale
des territoires

Service Prospective Urbanisme et Risques
Planification SCoT/PLU
Affaire suivie par : Eric SOULIER
Tél : 04 88 17 82 93
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel : eric.soulier@vaucluse.gouv.fr

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le maire de Monteux

Objet : révision allégée n° 2 du PLU – Avis de l'Etat

Aux termes de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié, par courrier en date du 5 août 2019, le dossier de révision allégée n° 2 du PLU communal de Monteux. Ce projet de révision allégée, dénommé « amélioration du cadre de vie des habitants » comporte quatre objets. L'analyse de ce dossier m'amène à formuler les observations suivantes sur trois d'entre eux.

Tout d'abord, les cas requérant la mise en œuvre d'une procédure de révision du PLU sont énumérés de façon exhaustive aux termes des articles L. 153-31 et L. 153-34 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'objet n° 1, présenté comme la rectification de deux erreurs matérielles, et l'objet n° 2, relatif à l'identification au sein de la zone A d'un bâtiment en vue de son changement de destination, concernent l'évolution de dispositions réglementaires du PLU et n'entrent pas dans le champ d'application de la révision.

Par conséquent, en application des dispositions de l'article L. 153-36 du même code, « sous réserve des cas où une révision s'impose (...), le plan local d'urbanisme est modifié (...) », les objets n° 1 et n° 2 ne peuvent être légalement traités que dans le cadre d'une procédure de modification.

De plus, je relève que les dispositions réglementaires qui accompagnent l'objet n° 2 relatif au changement de destination du bâtiment patrimonial permettent aussi son extension. Or, aux termes l'article L. 151-11 2° (L. 123-3-1 ancien) du code de l'urbanisme, il est uniquement permis de désigner « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ». Par conséquent, il conviendra de retirer du règlement et de l'OAP les dispositions autorisant les extensions.

Enfin, l'objet n° 3 du projet de révision allégée prévoit, sur trois secteurs de la commune (Plumaneaux, Gratteloup et Saint Martin), une extension globale de 2 ha des zones urbaines, réalisée au détriment de la zone agricole. Or, l'analyse du PLU approuvé montre un potentiel foncier conséquent des zones U et AU à vocation d'habitat susceptible de recevoir les opérations envisagées. En 2013, date d'approbation du PLU, le potentiel des zones U et AU était évalué à 60 ha dont 35 ha de zones 2AU fermées (réserves foncières).

Ainsi, au regard des disponibilités foncières mobilisables au sein des zones U et AU du PLU, les extensions de la zone urbaine proposées dans le cadre de la présente révision allégée ne se justifient pas au regard des enjeux de développement de la commune. Elles privilégient, comme indiqué sur les secteurs de Saint Martin et Gratteloup, des demandes de particuliers.

De plus, ces extensions de la zone urbaine n'entrent pas dans le projet de développement urbain porté par le PLU :

- Sur le secteur de Plumaneaux, le PADD identifie une zone de maraîchage à protéger et à ce titre le document graphique délimite la zone urbaine au plus près des parcelles bâties. Les deux extensions proposées de la zone UC en prolongement de l'impasse des Pivoines et au Sud du chemin de Villefranche sont contraires à ce principe de protection défini dans les orientations du PADD.

- Sur les secteurs de Gratteloup et de Saint Martin, il est proposé d'étendre la zone UDn. Or, le rapport de présentation indique que la zone UDn (ancienne zone NB) insuffisamment desservie par les équipements n'a pas vocation à se développer mais qu'elle est vouée à retourner à la zone naturelle une fois le potentiel de dents creuses comblé.

En conséquence, pour les motifs développés ci-dessus je ne peux qu'émettre un avis défavorable sur la forme aux objets n° 1 et n° 2 qui relève du champ d'application de la modification et non de celui de la révision et, sur le fond, à l'objet n° 3 qui propose une consommation d'espace agricole non justifiée au regard du potentiel des zones U et AU et qui s'inscrit en contradiction avec les objectifs de protection de la zone agricole du PLU.

Pour le Préfet et par délégation
le Sous-Préfet de Carpentras,



Didier FRANÇOIS