



**PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale  
des Territoires de l'Ardèche**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 07-2021-11-19-00002**

**relative à la dérogation au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation posée par  
l'article L 142-5 du code de l'urbanisme en l'absence de  
Schéma de Cohérence Territoriale dans le cadre de l'élaboration du plan local  
d'urbanisme de la commune de Baix**

**Le préfet de l'Ardèche,  
Chevalier de la Légion d'honneur,**

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

**VU** la demande de dérogation au principe d'interdiction d'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés en dehors de la zone constructible du PLU, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, formulée par la commune de Baix, en date du 19 juillet 2021, dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme de la commune ;

**VU** l'avis émis par la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers lors de la réunion du 9 septembre 2021 ;

**VU** l'accord tacite du Syndicat Mixte Rhône Provence Baronnies en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, saisi pour avis le 17 août 2021 ;

**CONSIDÉRANT** que la demande de dérogation porte sur la création de trois zones à urbaniser AU, une zone à urbaniser AUE et une zone à urbaniser AUC, totalisant une superficie de 6,88 ha ;

**CONSIDÉRANT** que les zones AU permettent la réalisation de 64 logements dont 18 logements sociaux, par des opérations mixant habitat individuel groupé, petits collectifs ou intermédiaires et habitat individuel, avec une densité moyenne de 21 logements à l'hectare sur 3,03 ha et que les sites retenus sont partiellement enclavés dans les espaces bâtis confortant les quartiers résidentiels existants, tandis que parallèlement, des opérations de renouvellement urbain sont prévues par le PLU dans le centre-bourg historique ;

**CONSIDÉRANT** que la zone AUE de 2,8 ha est destinée à l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs, en continuité des quartiers d'habitat et devant permettre notamment de relocaliser le stade de football et son vestiaire, actuellement situés dans la zone inondable ;

**CONSIDÉRANT** que les zones AU et AUE ne sont situées ni sur un réservoir de biodiversité, ni sur un corridor écologique, ni sur un espace agricole stratégique, ni sur une zone de sauvegarde des ressources souterraines stratégiques et que leur ouverture à l'urbanisation ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et 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 ;

**CONSIDERANT** que la zone AUc de 1,04 ha, destinée à la création d'un pôle commercial, est située dans le prolongement de la zone d'activité existante mais à deux kilomètres du centre-bourg, que l'impact des futures activités sur celles existantes dans le bourg et dans les communes autour de Baix n'est pas évalué, que longeant la RD86 classée à grande circulation, la règle de recul par rapport à cette voie est de 75 mètres et ne peut être réduite sans une étude justifiant de la prise en compte de la sécurité, des nuisances, de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages, et que l'étude réalisée ne propose pas de prescriptions satisfaisantes répondant à ces cinq items, qu'il en résulte une orientation d'aménagement et de programmation imprécise et dépourvue d'orientations qualitatives de nature à garantir la qualité des aménagements et la préservation du paysage en entrée de la vallée de la Payre ;

**CONSIDERANT** que la zone AUc est susceptible de nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**SUR PROPOSITION** de Madame la Secrétaire Générale ;

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1 :**

La dérogation à l'urbanisation limitée sollicitée par la commune de Baix sur la base de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, est accordée, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, pour les zones trois AU et la zone AUe.

**ARTICLE 2 :**

La dérogation à l'urbanisation limitée sollicitée par la commune de Baix sur la base de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, est refusée, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, pour la zone AUc.

**ARTICLE 3 :**

La Secrétaire Générale de la préfecture de l'Ardèche, est chargée de l'exécution de la présente décision dont une copie sera adressée au maire de la commune de Baix.

Privas, le **19 NOV. 2021**

Le préfet,

  
**Thierry DEVIMEUX**

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lyon (Tribunal administratif de LYON – Palais des juridictions administratives – 184, rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03) dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification\*.

Le recours peut être aussi effectué sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)