

Réf. Tribunal administratif n° E24000128 / 38

Arrêté n°A2024001125 du Maire de la commune de Valence prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

PROJET DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALENCE (DRÔME)

Rapport du Commissaire enquêteur

Enquête publique du jeudi 26 septembre 2024 à 9h00
au vendredi 11 octobre 2024 à 17h00

Gérard PAYET, Commissaire-enquêteur

Christian ROMANEIX, suppléant



SOMMAIRE

Chapitre 1 - Présentation de l'enquête	4
A - Introduction et objet de l'enquête.....	4
B - Cadre juridique de L'enquête publique.....	4
C - La commune de Valence	5
Chapitre 2 - Présentation générale du projet	5
A - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet.....	5
B - Caractéristiques du projet	6
C - Documents mis à la disposition du public	7
Chapitre 3 - Organisation de l'enquête	7
A - Désignation du commissaire enquêteur.....	7
B - Rencontres préliminaires.....	8
C - Arrêté d'ouverture de l'enquête	8
D - Mesures de publicité de l'enquête	8
Chapitre 4 - Déroulement de l'enquête	9
A - Accès aux documents	9
B - Réunion publique.....	9
C - Consultations préalables à l'enquête	9
D - Permanences du Commissaire Enquêteur	10
E - Clôture et recueil du registre et des documents annexes.....	10
Chapitre 5 - Enseignements de l'enquête	11
A - Observations des Personnes publiques associées	11
B - Observations du public.....	22
C - Interrogations du commissaire enquêteur	25



Chapitre 6 - Evaluation globale du projet	25
A - Intérêt général de la démarche	25
B - Les interrogations soulevées par le projet	25



CHAPITRE 1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

A - INTRODUCTION ET OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique porte modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valence (Drôme), lequel avait été approuvé par le conseil municipal le 21 novembre 2022 à la suite d'une procédure de révision générale.

Cette modification est motivée par la nécessité de corriger un certain nombre d'erreurs matérielles ou d'imprécisions nuisant à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et d'introduire deux nouveaux changements de destination. C'est aussi l'occasion d'intégrer les modifications apportées par l'arrêté du 22 mars 2023 du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Enfin, quelques ajustements de sectorisation de zonage, sans évolution du potentiel constructible, et d'emprise d'espaces verts protégés et d'espaces boisés classés sont pris en compte.

B - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure de révision d'un PLU s'impose lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet présenté par la commune de Valence n'entraîne aucune des évolutions susmentionnées.



Dans les autres cas, lorsqu'une commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, en application de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification doit être engagée. Le projet de la commune de Valence est dans cette configuration puisqu'il apporte effectivement des changements au règlement (écrit et graphique) et aux orientations d'aménagement et d'orientation (OAP). Le Maire, par arrêté n° A2024000981 du 10 juillet 2024 a engagé la procédure de modification n° 1 du PLU.

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, la modification doit alors être soumise à enquête publique.

Dans son avis n° 2024-ARA-AC-3479 du 31 juillet 2024, l'Autorité environnementale a conclu que la modification présentée par la commune de Valence n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et, qu'en conséquence, elle ne requérait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette décision entraîne, d'une part, qu'en application de l'article L. 103-2 du code de l'Urbanisme, le projet ne nécessite pas de faire l'objet d'une concertation préalable et, d'autre part, que la durée de l'enquête publique peut être réduite à quinze jours en application de l'article L. 123-9 du code de l'Environnement.

C'est dans ce cadre que, par arrêté n° A2024001125 du 11 septembre 2024, le maire de la commune de Valence a prescrit l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU.

C - LA COMMUNE DE VALENCE

Préfecture du département de la Drôme, et souvent désignée comme étant la « porte du Midi », la commune de Valence se situe sur la rive gauche du Rhône. Elle compte près de 67 000 habitants, dans une agglomération qui en compte 135 000.

Ville carrefour, elle est reliée par l'autoroute A7 à Lyon, à 100 km au nord, et à Avignon à 120 km au sud. Elle dispose également d'un port pour le commerce.

CHAPITRE 2 - PRESENTATION GENERALE DU PROJET

A - CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

La récente adoption, fin 2022, du PLU en cours faisait suite à une procédure de révision générale. Cependant, la mise en application du document d'urbanisme a dévoilé quelques fragilités dans



l'interprétation des règles, dues à des imprécisions de rédaction ou parfois à des incohérences entre les divers documents constituant le PLU.

C'est la raison principale qui a motivé la commune à engager la présente modification.

Elle y a, en outre, intégré des sous-destinations nouvelles créées par l'arrêté du 22 mars 2023 susmentionné, et adapté par endroits le zonage et l'emprise des espaces verts et boisés protégés.

B - CARACTERISQUES DU PROJET

La modification du PLU envisagée porte sur le règlement écrit et graphique, ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

B.1 - CREATION DE DEUX SOUS-DESTINATIONS

Sur le fondement des dispositions de l'arrêté du 22 mars 2023, le projet de la commune prévoit d'introduire deux sous-destinations :

- « Lieux de culte » au sein de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » pour distinguer les constructions à caractère religieux dans les zones UA, UB, UC et UBR, ainsi que, lorsqu'elles sont en lien avec l'activité militaire ou pénitentiaire, les zones UM et UPR ;
- « Cuisine dédiée à la vente en ligne » au sein de la destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, afin d'encadrer l'activité des « *dark kitchen*¹ » à l'origine de nuisances en proximité des lieux de livraison.

B.2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (OAP)

S'agissant des OAP thématiques, la commune entend préciser les règles relatives aux passerelles, ajouter des préconisations pour les travaux à proximité des canaux, compléter la liste des essences conseillées pour la trame verte et ajouter un renvoi au Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Valence.

Pour les OAP sectorielles, la modification du PLU apporte correction aux nombreuses erreurs matérielles mises en lumière au cours de l'instruction des demandes d'urbanisme. Elle adapte également certaines rédactions pour assouplir quelques règles.

¹ Anglicisme désignant des restaurants, sans accueil de clientèle, accessibles uniquement en ligne via des plateformes de livraison



B.3 - REGLEMENT DU PLU

Un grand nombre de modifications portent sur des adaptations mineures, voire des corrections, et visent à une meilleure compréhension des règles, soit de manière générale, soit de manière plus spécifique en fonction des zones.

Elles se traduisent par des évolutions du règlement écrit et du règlement graphique.

C - DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier soumis à la présente enquête publique était composé :

- D'une note de présentation (23 pages) ;
- Du règlement écrit modifié (165 pages) ;
- Du règlement graphique modifié (2 cartes) ;
- Et des OAP modifiées (143 pages).

Il était accompagné d'un registre où le public pouvait consigner ses remarques et propositions, ainsi que :

- D'une chemise comportant l'ordonnance désignant le Commissaire enquêteur et l'arrêté du maire de la commune de Valence prescrivant l'enquête ;
- Les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- Les copies des avis dans la presse ;
- L'avis n° 2024-ARA-AC-3479 de l'Autorité Environnementale.

CHAPITRE 3 - ORGANISATION DE L'ENQUETE

A - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par ordonnance n° E24000128 /38 du 26 juillet 2024, modifiée le 5 septembre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, avec pour suppléant M. Christian ROMANEIX.



B - RENCONTRES PRELIMINAIRES

Après un premier échange avec Mme Angéline FABIÉ, Directrice de l'aménagement urbain à la ville de Valence, je me suis rendu au service de l'urbanisme le 6 août 2024 pour récupérer une copie du dossier soumis à l'enquête.

Nous avons ensuite arrêté les modalités pratiques de l'enquête publique par échanges de mails ou téléphoniques.

C - ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE

Le 11 septembre 2024, le maire de la commune de Valence a prescrit l'enquête publique par arrêté A2024001125 dont les principales dispositions sont les suivantes :

- Le projet porte sur la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme de la commune visant à apporter des correctifs et compléments techniques sur le document approuvé en novembre 2022, adopté par suite de la révision générale ;
- L'enquête dure 16 jours consécutifs, du 26 septembre à 9h00 au 11 octobre 2024 à 17h00. A l'issue de l'enquête, le conseil municipal sera compétent pour approuver le PLU modifié, éventuellement adapté pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, et des conclusions et du rapport du Commissaire Enquêteur ;
- Le dossier est mis à disposition du public à la mairie de Valence sise Place de la Liberté, siège de l'enquête, accompagné d'un registre papier sur lequel il pourra consigner ses observations. Le public pourra pareillement déposer ses observations sur une adresse de courriel dédiée à l'enquête, ou les adresser par courrier postal. Le dossier complet est, par ailleurs, consultable sur le site internet de la commune (www.valence.fr rubrique Urbanisme) ;
- Le commissaire enquêteur tiendra permanence les jeudi 26 septembre 2024 de 9h00 à 12h00, vendredi 4 octobre 2024 de 14h00 à 17h00, et vendredi 11 octobre de 14h00 à 17h00 ;
- Le maire de Valence fait afficher, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, un avis d'enquête publique, et fait publier un avis d'enquête dans deux journaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours.

D - MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

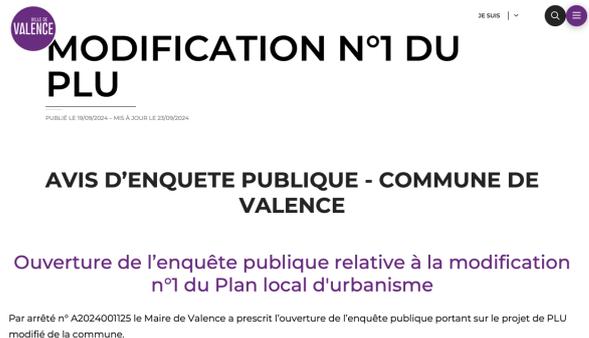
Dans le cadre de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'environnement, un avis a été publié dans le Dauphiné Libéré et dans Drôme Hebdo le



12 septembre 2024. Ces parutions ont été répétées dans les mêmes journaux respectivement le 27 et le 26 septembre 2024.

Des affiches au format réglementaire A2, annonçant l'enquête publique ont été mises en place au moins 15 jours avant l'ouverture de celle-ci à la mairie, siège de l'enquête. Un certificat du maire de Valence en atteste.

En outre, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête a publié l'avis, mis à disposition le dossier complet, et proposé un lien électronique pour déposer les observations, sur le site internet de la mairie.



CHAPITRE 4 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A - ACCES AUX DOCUMENTS

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en dehors et pendant mes permanences à la mairie de Valence, sise Place de la Liberté. Par ailleurs, le dossier complet était consultable sur le site internet de la commune.

B - REUNION PUBLIQUE

Je n'ai pas jugé utile de mettre en place une réunion publique.

C - CONSULTATIONS PREALABLES A L'ENQUETE

En application de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a été soumis pour avis, le 17 juillet 2024, aux personnes publiques associées suivantes :

- Le préfet de la Drôme ;



- Le président de la région Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Le président du département de la Drôme ;
- Le président de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo ;
- Le président du syndicat mixte Valence-Romans Déplacements ;
- Le président du syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche (SCoT) ;
- Le président de la Chambre d'agriculture ;
- Le président de la Chambre de commerce et d'industrie ;
- Le président de la Chambre des métiers et de l'artisanat.

Tous les avis parvenus après ouverture de l'enquête ont été joints en pièce complémentaire au dossier.

L'analyse des différentes réponses est présentée plus loin dans le document.

D - PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai effectué les permanences aux lieux, dates et heures telles que prévues par l'arrêté municipal précité. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles.

Toutefois, le public ne s'est pas déplacé, malgré une communication adaptée, probablement du fait du caractère éminemment technique du dossier. Seule une personne est venue à ma rencontre.

E - CLOTURE ET RECUEIL DU REGISTRE ET DES DOCUMENTS ANNEXES.

L'enquête s'est achevée le vendredi 11 octobre 2024. L'unique registre déposé en mairie a été clos par mes soins pour être joint au présent rapport où il figure en annexe.

Il enregistre 3 contributions arrivées par courriel (et agrafées au registre au fur et à mesure de leur arrivée), et une observation manuscrite.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement, j'ai dressé procès-verbal des observations, et l'ai adressé le 14 octobre 2024 à Mme FABIE, représentant le maire.

Le mémoire en réponse m'est parvenu le 17 octobre 2024.



CHAPITRE 5 - ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

Les principales interrogations proviennent des personnes publiques. Quelques remarques ponctuelles émanent du public.

A - OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En réponse à sa saisie, le maître d'ouvrage a reçu les avis suivants sur son projet de modification n° 1 du PLU :

- Le 8 août 2024, un avis de la Chambre d'agriculture défavorable à l'interdiction générale d'abattage des arbres et favorable aux changements de destination proposés ;
- Le 9 septembre 2024, un avis favorable du Conseil départemental ;
- Le 17 septembre 2024, un avis favorable du SCoT Grand Rovaltain avec une remarque concernant le changement de destination n° 11 ;
- Le 17 septembre 2024, un avis favorable du préfet de la Drôme, assorti de plusieurs réserves et d'une recommandation ;
- Le 27 septembre 2024, des observations du gestionnaire Réseau de Transport d'Électricité RTE ;
- Le 1^{er} octobre 2024, un avis favorable avec remarques de la communauté Valence Romans Agglo ;
- Le 3 octobre 2024, un ensemble d'observations de la Société des transports pétroliers par pipeline TRAPIL relatives aux oléoducs de défense commune ;

Observation n° 1 – Carte des contraintes

Préfet : La carte des contraintes, partie intégrante du règlement graphique du PLU, fait bien apparaître les zones inondables par le Rhône et celles pouvant être atteintes par une crue centennale de la Barberolle en basse ville de Valence. En revanche, celles affectant le hameau de Guimandet, pourtant répertoriées au PPRi approuvé, sont absentes et doivent être ajoutées.



Commentaires et avis technique de la commune :

La carte des contraintes sera complétée comme indiquée par les services de l'État.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 2 – Changement de destination n° 11

Préfet : Le bâtiment concerné par le changement de destination n°11, pour de l'activité économique au plateau de Lautagne, est toujours fonctionnel pour l'agriculture et est au sein de grandes parcelles agricoles (grandes cultures), je vous demande donc de le retirer.

Chambre d'agriculture : Ce hangar serait en soi relativement fonctionnel pour l'activité agricole, mais, de par sa situation à la fois isolée à l'écart des habitations et assez proche de la ville, il n'est plus possible d'y entreposer du matériel agricole de façon suffisamment sécurisée. Ce hangar a d'ailleurs récemment été squatté par une personne en caravane. Dans ces conditions, nous émettons un avis favorable à ce changement de destination.

SCoT Grand Rovaltain : Le changement de destination n°11 destiné à de l'activité économique, compte tenu de sa situation au cœur d'une zone agricole et au-delà du front urbain institué par le SCoT, doit garantir que le futur projet ne compromette ni l'activité agricole des parcelles voisines, ni la qualité paysagère du secteur. A ce titre, la sous destination « industrie » autorisée n'apporte pas les garanties nécessaires.

Commentaires et avis technique de la commune :

Eu égard à l'avis défavorable des services de l'État, l'identification de ce changement de destination sera supprimée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je me range à l'avis de l'État pour le retrait de ce changement de destination.



Observation n° 3 – Changement de destination n° 12

Préfet : De même, je vous demande de retirer le bâtiment concerné par le changement de destination n°12, sur le secteur de Guimande, qui semble ouvert (donc non conforme à la doctrine CDPENAF), fonctionnel et à proximité d'une zone cultivée et déclarée à la PAC (ce qui aurait pour conséquence une augmentation de la zone de non-traitement). De plus, le PPRi interdit toute création de logements sur ce secteur.

Chambre d'agriculture : Ces bâtiments situés quasiment au cœur du hameau de GUIMANDET n'ont aucun intérêt pour l'activité agricole. D'autre part, considérant que les bâtiments d'exploitation au sud de ces dépendances (deux hangars ouverts, et un ancien poulailler encore plus au sud) ne sont plus utilisés pour l'activité agricole, et qu'il y a peu chance selon nous qu'ils le soient à nouveau, nous estimons qu'il ne devrait pas y avoir de risque de conflit d'usage vis-à-vis de l'activité agricole en cas de changement de destination de ces anciennes dépendances situées au nord de la parcelle ZL 131.

C'est pourquoi, nous émettons un avis favorable à leur désignation.

Commentaires et avis technique de la commune :

Eu égard à l'avis défavorable des services de l'État, notamment au regard du risque inondation, l'identification de ce changement de destination sera supprimée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le risque d'inondation est un critère de plus pour ne pas accorder ce changement de destination.

Observation n° 4 – Zones à risques

Préfet : Les dispositions applicables à toutes les zones renvoient aux règlements des secteurs UA et N qui contiennent des dispositions spécifiques aux zones à risques. Cependant, les secteurs impactés par les zones inondables de la Barberolle en basse-ville sont les secteurs UA, UB1, Nv, UC et UC1a. Il convient donc de rajouter dans chacun des paragraphes concernés le règlement des zones inondables correspondant.

Commentaires et avis technique de la commune :



Le règlement sera modifié afin de préciser que les zones UA, N, UA, UBI, N, Nv, UC et UCla sont concernés par des dispositions spécifiques aux zones à risques. Ces dernières seront reprises dans les dispositions applicables à tout le territoire, et rappelé au sein des zones concernées afin de ne pas alourdir la lecture.

Appréciation du commissaire enquêteur

| *Dont acte.*

Observation n° 5 – Clôtures

Préfet : Le paragraphe traitant des clôtures, tel que présent actuellement dans votre PLU suite à la proposition de règlement de la DDT en 2020, a été retiré et ne semble pas être présent ailleurs dans le règlement. Il convient donc de le réintégrer, à savoir que peuvent être autorisés ... "Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ».

Commentaires et avis technique de la commune :

Au sein de la zone UA, principalement concernée par l'aléa risque, l'article 5 précise bien « En secteur d'aléa inondation, les clôtures doivent être réalisés sans mur bahut et rester perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ».

Cette mention sera donc généralisée pour tous les secteurs concernés par un aléa inondation.

Appréciation du commissaire enquêteur

| *Dont acte.*

Observation n° 6 – Stationnement

Préfet : De manière générale, en ce qui concerne le stationnement, la commune doit se mettre en conformité avec :

- la Loi Climat et résilience, qui prévoit que certaines toitures et parkings extérieurs devront être équipés de panneaux / ombrières photovoltaïques ;



- la loi LOM, qui prévoit que certains parkings devront être équipés d'installations de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE) ;
- la loi APER, qui renforce les obligations de solarisation et/ou de végétalisation des parkings et bâtiments.

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune travaille sur ces questions qui dépassent le cadre du PLU : accompagnement des pétitionnaires concernés par l'architecte conseil et par le service instructeur, analyse des parkings communaux, plan de végétalisation à l'échelle du territoire communal, etc.

A noter que l'orientation d'aménagement et de programmation thématique n°2 du PLU « Faire face aux défis par un urbanisme adapté » initie les réflexions sur ces sujets.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette préoccupation de l'État entre dans une réflexion globale dont les résultats devront être également traduits dans le PLU. Cette réflexion n'étant pas aboutie à ce jour, il convient de renvoyer le sujet à une prochaine évolution du PLU.

Observation n° 7 – Toitures

Préfet : Il pourrait également être opportun d'introduire un paragraphe sur les nouvelles toitures afin qu'elles prévoient l'accueil de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sous réserve des dispositions particulières de chaque zone (pentes de toit et charpentes adaptées).

Commentaires et avis technique de la commune :

L'orientation d'aménagement et de programmation thématique n°2 du PLU « Faire face aux défis par un urbanisme adapté » intègre le sujet :

Extraits :

Conseils pour les toitures recevant des panneaux voltaïques

- **Penser l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans la conception du bâti** pour assurer une intégration architecturale réussie. Cette intégration peut être immédiate mais aussi différée.



- En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, comprenant plusieurs bâtis et des circulations entre eux, **prévoir une organisation viaire permettant une exposition des bâtis sur rue favorable à l'installation de panneaux solaires en toiture.**
- **Prévoir des toitures pouvant recevoir des panneaux solaires** notamment avec leur structure et leur orientation, à court terme ou différé, par exemple avec une portance suffisante.
- Si le stationnement doit en priorité se faire en ouvrage ou en aérien sur des surfaces désimperméabilisées ou végétalisées, **l'installation d'ombrières photovoltaïques peut constituer une opportunité intéressante**, y compris au-delà de la réglementation en vigueur.

Appréciation du commissaire enquêteur

Certes l'OAP n° 2 évoque le sujet de l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans la conception du bâti, et plus spécifiquement celui du photovoltaïque. Néanmoins, pour une lecture facilitée du document d'urbanisme pour les usagers, ces dispositions méritent d'être reprises dans le règlement graphique.

Observation n° 8 – Protection des arbres

Chambre d'agriculture : La note de présentation annonce en page 11 le projet d'ajouter au règlement une interdiction d'abattage de tous les arbres. Cette interdiction est entendue comme applicable dans toutes les zones du PLU, y compris en zones agricole et naturelle, et s'appliquerait de manière générale à tout arbre, même sans identification particulière sur les documents graphiques du règlement. L'ajout d'une telle interdiction générale est confirmé en page 146 (pour la zone A) et en page 155 (pour la zone N) du règlement modifié du PLU (...).

Pour autant, une interdiction générale d'abattage de tout arbre en zone agricole traduirait une contrainte forte pour l'exploitation agricole car cela pourrait compromettre le développement de sièges d'exploitation, ou l'implantation de bâtiments ou d'installations nécessaires à l'exploitation agricole (ex : équipements d'irrigation).

(...)

Nous vous demandons donc de bien vouloir supprimer cette interdiction générale d'abattage d'arbres en zone agricole (sachant qu'elle ne paraît pas plus légale dans les autres zones) ...

De très nombreux arbres sont déjà désignés sur le zonage du PLU de VALENCE en Espaces Boisés Classés ou Espaces Verts Protégés, et où d'autre part, la réglementation de la PAC oblige les agriculteurs au travers de la « BCAE8 biodiversité » à maintenir à minima 4% de leurs terres arables



en Infrastructures Agro-Ecologiques, IAE comprenant en particulier les arbres Isolés, haies, alignements d'arbres, et bosquets.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'objectif de cette interdiction est d'apporter une protection supplémentaire aux zones agricoles et naturelles en raison de leur intérêt pour l'environnement global du territoire. Toutefois, eu égard aux exigences découlant des réglementations agricoles, il est proposé de restreindre cette interdiction générale aux zones naturelles (N, Nv, Ne) particulièrement sensibles et dont la protection est un impératif pour le rafraîchissement de la ville, la préservation de la biodiversité et le paysage.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ambition de la commune d'améliorer le rafraîchissement et la préservation de la biodiversité en règlementant strictement l'abattage des arbres est louable.

Toutefois, une interdiction générale, sur toute la commune, concernant toutes les essences apparaît disproportionnée et manquer de souplesse.

Rappelons que l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme dispose qu'un « décret en Conseil d'État arrête la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé ». A ma connaissance, ce décret n'a pas encore été publié, mais son principe laisse entendre que des exceptions seront prévues.

Au-delà du retrait de cette mesure pour la zone agricole, la commune devra affiner sa politique en la matière pour la rendre plus réaliste, y compris dans la mise en œuvre concrète.

Observation n° 9 – Servitudes d'utilité publique

RTE : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC) et « Espace verts à protéger renforcés » ...

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés et des Espace verts à protéger renforcés les bandes suivantes :

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;



- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

Commentaires et avis technique de la commune :

Suite à cet avis, il a été constaté que quelques espaces verts protégés et boisés classés du sud de la commune étaient traversés par des lignes hautes tensions. La réglementation relative aux Espaces Verts Protégés permet l'entretien des installations techniques/d'infrastructures. Toutefois, cela n'est pas le cas des Espaces Boisés Classés, aussi, un léger amoindrissement d'un EBC sera mis en œuvre sur la parcelle ZS5. Au regard du droit acquis par ces servitudes, l'évolution du PLU sur ce point ne constitue pas une réduction de la protection des protections environnementales.

Appréciation du commissaire enquêteur

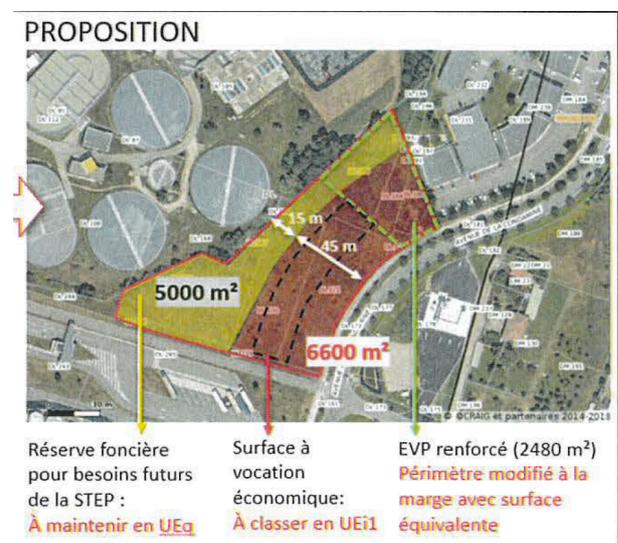
La légère adaptation des Espaces boisés classés pourra mieux prendre en compte cette servitude d'utilité publique.

Observation n° 10 – Économie

Valence Romans Agglo : Faire évoluer le zonage sur le secteur de la Motte nord afin d'intégrer les enjeux économiques et les besoins de la STEP.

Ce zonage permettrait :

- Une réserve foncière de l'ordre de 5000 m² pour l'extension future de la STEP dans la continuité du ténement actuel.
- Un foncier à vocation économique de l'ordre de 6600 m² le long de l'avenue de la Condamine dans la continuité de l'opération « South Drive ».
- Le maintien de l'Espace Vert à Protéger « renforcé », avec une surface équivalente mais un périmètre légèrement modifié, afin de faciliter la constructibilité des deux parcelles.





Commentaires et avis technique de la commune :

Eu égard à l'absence d'incidence sur les surfaces constructibles et sur la protection environnementale, ainsi qu'à la volonté d'accroître la force industrielle du territoire, avis favorable à l'évolution du zonage tel que proposé par Valence Romans Agglomération.

Appréciation du commissaire enquêteur

La demande de l'agglomération paraît totalement fondée. Dont acte.

Observation n° 11 – OAP sectorielle n°1 de la Frange Ouest

Valence Romans Agglo : Ajouter à l'objectif « Développer l'agriculture urbaine » les termes suivants « compatible avec la politique de préservation de la ressource en eau, notamment pour ce secteur du captage de Mauboule ».

Commentaires et avis technique de la commune :

Eu égard à l'enjeu de préservation de la ressource en eau, intégré dans les orientations du PADD, la modification demandée sera effectuée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

Observation n° 12 – OAP sectorielle n°12 « Lautagne

Valence Romans Agglo : Ajouter « Lutter contre l'érosion hydrique par la constitution d'un maillage paysager » et compléter l'enjeu de « Préserver les espaces agricoles » par les termes « en restaurant la qualité des sols ».

Aussi, p 134 (Document OAP) le paragraphe « sur la construction de nouveaux châteaux d'eau » ne semble plus à jour puisque les châteaux d'eau de Lautagne sont nouvellement bâtis.



De manière générale, il paraît opportun d'indiquer la volonté de maîtriser les usages agricoles, à minima dans les périmètres de protections sanitaires des captages d'eau potable.

Commentaires et avis technique de la commune :

Eu égard à l'enjeu de préservation de la ressource en eau, intégré dans les orientations du PADD, la modification demandée sera effectuée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Précisions utiles. Dont acte.

Observation n° 13 – Construction et l'exploitation des pipelines

TRAPIL : La commune de VALENCE est traversée par la canalisation d'hydrocarbures haute pression FOS - LANGRES appartenant au réseau des Oléoducs de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'État (Service National des Oléoducs Interalliés) par la société TRAPIL.

Il importe que le PLU soit complété à l'article concernant les occupations admises, et ce quelles que soient les zones traversées par les oléoducs intéressés, de la mention suivante : « les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune ».

Commentaires et avis technique de la commune :

Les dispositions applicables à tout le territoire seront complétées pour ajouter un paragraphe général permettant l'installation et l'entretien des installations nécessaire à l'intérêt général (oléoduc de défense commune, lignes hautes tensions, etc.).

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



Observation n° 14 – Zones d'effets du pipeline

TRAPIL : Compte-tenu des zones d'effets des phénomènes dangereux, issues de l'étude de dangers 2021 de notre réseau, le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de construction d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles... En application de l'article R555-30-1 du code de l'environnement, dans ces zones, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager.

Commentaires et avis technique de la commune :

Les éléments relatifs à cette servitude sont annexés au PLU, et rappelés lors de l'instruction des projets par les services de la ville.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces contraintes devront effectivement être clairement précisées dans le document d'urbanisme. Dont acte.

Observation n° 15 – Dispositions diverses liées aux pipelines

TRAPIL : Le règlement du PLU devra prendre en compte la présence des installations annexes (chambres à vannes, stations de pompage, terminaux de livraison, postes de chargement camion) des canalisations et des dépôts d'hydrocarbures ICPE qui y sont connectés et qui peuvent faire l'objet d'autorisation d'urbanisme. Cependant aucune installation annexe n'est présente sur les communes concernées.

Par ailleurs, nous vous rappelons que les risques liés à l'exploitation du pipeline sont répertoriés dans un plan de secours appelé Plan de Surveillance et d'Intervention (PSI) déposé auprès des services administratifs et de secours du département. La mise à jour du PSI est réalisée, conformément à la réglementation en vigueur pour les canalisations existantes intéressant la défense nationale.

Nous vous demandons également d'intégrer les dispositions réglementaires suivantes dans votre PLU : « En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr> »



Commentaires et avis technique de la commune :

La disposition précitée sera intégrée dans les dispositions applicables à tout le territoire.

Appréciation du commissaire enquêteur

| *Dont acte.*

B - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n° 16 – Conflits d’usage

TAVEL Jessie : Les projets d'urbanisation à venir sont susceptibles de nous causer un préjudice important. En effet notre propriété, sis au 71 chemin de Thabor à Valence, jouxte immédiatement des terrains sur lesquels est projeté l'implantation d'entreprises... Cette situation est particulièrement préoccupante s'agissant de la façade Est de notre habitation sur laquelle est située la majorité de ses fenêtres et à une distance de 3 mètres seulement de la limite de propriété...

Aussi nous vous sollicitons afin que des mesures puissent être prises pour protéger notre propriété et particulièrement sa façade Est (Parcelles 379 et 376). Cette protection pourrait à notre sens utilement résulter de l'implantation d'une bande paysagère autour de notre propriété située sur les parcelles 636-634-376-379...

Actuellement la bande paysagère que prévoit le PLU ne comprend qu'une toute petite parcelle de notre propriété et pourrait à notre sens utilement être prolongée à minima sur toute la longueur de la parcelle 22, le long de nos parcelles 379 et 376, ce qui permettrait de répondre aux objectifs de végétalisation tout en protégeant un tant soit peu notre propriété et habitation principale.

Commentaires et avis technique de la commune :

L'OAP n°8 relative à la zone de Mozart sera complétée avec une bande paysagère comme demandée par la pétitionnaire afin d'assurer la bonne cohabitation des usages.



Appréciation du commissaire enquêteur

Il est en effet indispensable de prévoir des mesures pour réduire les conflits d'usage. Dont acte.

Observation n° 17 – Zone UEc Activités de restauration

GOURVÉNEC Gérald (Inovim développement) : (Dans la zone UEc), alors qu'il existe au sein du centre commercial Casino-Géant et au droit du rond-point situé au Sud de cette zone des restaurants, les rénovations, les extensions ou la construction d'une offre complémentaire n'est actuellement pas possible, vouant ceux qui existent à un inexorable déclin, quand bien même ils participent au dynamisme et l'attrait de la zone économique...

Il nous paraît nécessaire que cette zone autorise les activités de restauration, indispensables à l'attractivité des zones d'activités économiques.

Cette adaptation correspond pleinement aux objectifs des OAP 6 « Les Hautes de Valences » et OAP 7 « Avenue de romans ».

FUSTIER Thomas : Projet commercial sur le tènement foncier de l'ex « Courtepaille ». Le règlement actuel ne permet pas un réaménagement ou une réhabilitation du restaurant existant, en friches. Le projet que l'on souhaite mener nécessite de raser et reconstruire le bâtiment.

En l'état, la réglementation UEc ne le permet pas. Un classement de l'ex « Courtepaille » en UEc1 ou UB permettrait de réaliser ce projet et transformer la friche.

Commentaires et avis technique de la commune :

Cette demande est en cours d'analyse par les services de la ville afin de les impératifs de reconversion du site ainsi qu'anticiper le devenir global de cette entrée de ville.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la commune n'est pas très claire. Cependant, on comprend que la réflexion quant à la reconversion de ce secteur, en entrée de ville, n'est pas totalement aboutie. D'autant que la zone UEc doit porter des solutions à la fois pour l'organisation du rond-point et pour le devenir des différentes enseignes commerciales.

Il serait prématuré de lever les contraintes tant que cette réflexion ne serait pas achevée (tout en veillant à ne pas la faire durer trop longtemps et alors décourager les projets ci-avant).



Observation n° 18 – Zone UEi1 Activités de loisirs

Millour Eric (Xtrem) :

Plusieurs activités de Loisirs existent en zone des Auréats (zone UEi1), qui sont comparables à la nôtre. Cependant, elles ne sont pas répertoriées dans les dispositions de ladite zone. Les activités de loisirs nécessitent une surface d'exploitation assez conséquente et sont génératrices de nuisances (flux, bruits...) qui sont incompatibles avec les zones d'habitat.

Ainsi, nous pensons qu'il serait préférable de procéder à un ajout dans l'article 2 – Occupations soumises à conditions particulières concernant les activités de services et de loisirs. Cette insertion dans le texte permettrait "l'officialisation" de ce type d'activités dans le zonage du PLU, le permettant.

Proposition de compléter l'alinéa 3 concernant la zone UEi1 de l'article 2 :

« Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que les activités de services et de loisirs accueillant du public, générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones à vocation résidentielle, notamment UA, UB et UC. »

Commentaires et avis technique de la commune :

La commune a souhaité lors de la révision du PLU exclure des zones économiques toutes les activités pouvant être exercées à proximité des habitations afin de rapprocher l'activité des zones résidentielles. Cette logique concerne notamment le bureau, le commerce, l'activités de services, la formation, etc. Toutefois, il apparaît que certaines de ces activités génèrent des nuisances excluant toute proximité avec des habitations.

Aussi, la commune est favorable à ouvrir des exceptions au principe général en autorisant ces activités dans les zones économiques, en conservant la réserve proposée dans le projet de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cet assouplissement est pertinent. Dont acte.



C - INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ce projet ne porte pas d'enjeux majeurs et paraît viser essentiellement des corrections nécessaires du PLU récemment adopté. Il ne soulève pas d'interrogation de ma part.

CHAPITRE 6 - EVALUATION GLOBALE DU PROJET

A - INTERET GENERAL DE LA DEMARCHE

La démarche de modification du PLU engagée par la commune devait originellement être conduite concomitamment à l'adoption d'un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), ce qui donnait à l'ensemble une certaine densité. Pour diverses raisons, les deux sujets ont été scindés et le projet de modification traité seul dans le cadre de la présente enquête.

Il en est ressorti un projet dont l'objectif essentiel consistait en la correction d'erreurs ou l'adaptation de certaines règles, sans enjeu majeur sauf à clarifier l'instruction des demandes d'urbanisme.

Le dossier soumis à l'enquête était de bonne facture, quoiqu'assez technique. Le résumé non technique permettait d'en avoir les problématiques essentielles et les différentes pièces étaient cohérentes entre elles.

B - LES INTERROGATIONS SOULEVEES PAR LE PROJET

Le projet de modification du PLU ne soulève pas d'interrogation majeure.

Il ressort néanmoins de son analyse que :

- Les deux propositions de changement de destination se sont avérées malvenues et devront être supprimées ;
- Un certain nombre d'ajouts seront nécessaires pour mieux signifier les sujétions et servitudes signalées par les personnes publiques ;
- Un travail d'analyse plus approfondie doit encore être mené pour le devenir de la zone UEc (ancien Géant Casino) avant d'intégrer les dispositions adéquates dans le PLU. Ce travail doit être conduit rapidement afin de ne pas décourager les éventuels investisseurs ;
- La question de l'interdiction totale d'abattage des arbres doit être réexaminée dans le sens d'un certain assouplissement visant à rendre les règles afférentes applicables sur le terrain



(notamment le contrôle de leur mise en œuvre), et compatibles avec la réglementation en la matière ;

- Enfin, il conviendra de poursuivre la réflexion globale concernant le stationnement et des nouvelles obligations découlant des lois Climat et résilience, LOM et APER, et en traduire les résultats dans une prochaine évolution du PLU.

Chabeuil, le 21 octobre 2024

Gérard PAYET
Commissaire Enquêteur