

*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)

Conclusions et avis 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



CHAPITRE 1 - INTRODUCTION

A - LE PROJET DE MODIFICATION N° 1

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.

A.1 - RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET

Par arrêté n° A2024001125 du 11 septembre 2024, le maire de la commune de Valence a prescrit l'ouverture d'une l'enquête publique portant modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Ce dernier avait fait l'objet d'une récente révision générale avant adoption le 21 novembre 2022.

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'autorisation 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.

A.2 - LES ENJEUX DU PROJET

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 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'avis de l'Autorité environnementale n° 2024-ARA-AC-3479 du 31 juillet 2024 concluait que le projet présenté par la commune de Valence ne requérait pas la mise en œuvre d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête publique pouvait donc être réduite à quinze jours.

Elle s'est tenue du jeudi 26 septembre 2024 au vendredi 11 octobre 2024 avec 3 permanences en mairie, et s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans évènement à signaler.

Malgré une communication adéquate, une seule personne s'est présentée aux permanences pour laisser une observation, et trois interventions sont parvenues par courriel.

Les Personnes publiques associées qui se sont exprimées, ont émis un avis favorable assorti de réserves et d'observations. Le seul avis défavorable provenait de la Chambre d'agriculture et ne concernait que l'interdiction générale de l'abattage des arbres.

CHAPITRE 2 - APPRECIATION DU PROJET

Le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Valence identifie essentiellement des corrections et ajustements pour faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme. Il propose également de prendre en compte deux des nouvelles sous-destinations introduites par l'arrêté du 22 mars 2023 du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, et apporte deux nouveaux changements de destination.

Globalement, les adaptations proposées sont utiles pour la clarification du document d'urbanisme. Néanmoins, il ressort de l'analyse du projet que :

- Les deux propositions de changement de destination s'avèrent malvenues et devront être retirées du projet ;
- 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. D'ores et déjà cette interdiction ne doit pas être appliquée dans la zone agricole ;



- 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.

L'ensemble du dossier soumis à l'enquête était bien structuré. Il conviendra de le compléter au vu des questionnements ci-avant.

CHAPITRE 3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de Valence est constitué d'un ensemble de documents cohérents entre eux, et retraçant correctement l'objectif premier de clarification des règles pour une instruction facilitée des demandes d'urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Quant bien même le public s'est peu mobilisé, les questionnements soulevés, retracés rapidement ci-avant, obligent à quelques amendements du projet.

En conséquence de quoi, sous les 3 réserves¹ et avec la recommandation² suivantes :

Réserve n°1 :

Les deux changements de destination n° 11 et n° 12 seront retirés du projet ;

Réserve n°2 :

Les précisions et ajouts liées aux obligations signalées par les personnes publiques devront être intégrés au projet ;

¹ Si la réserve n'est pas levée, le rapport est réputé défavorable.

² Préconisations du commissaire enquêteur



Réserve n°3 :

L'interdiction générale d'abattage des arbres ne devra pas être appliquée à la zone agricole ;

Recommandation n°1

En vue d'une prochaine adaptation du PLU :

- Conduire rapidement l'étude quant au devenir de la zone UEc (ancien Géant Casino) ;
- Revoir la question de l'interdiction générale de l'abattage des arbres sur l'ensemble du territoire communal afin de rendre cette politique plus pragmatique ;
- Analyser les prescriptions des lois Climat et résilience, LOM et APER en matière de stationnement.

Je donne un avis favorable à la modification n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valence.

Chabeuil, le 21 octobre 2024

Gérard PAYET

Commissaire Enquêteur
