

Direction Habitat et Urbanisme

MAIRIE DE SAINT-MARCEL-LES-
VALENCE

26 320 Saint-Marcel-lès-Valence

Référence : FL/PB/MW
Nom du contact : Morgane WEBER
Mail : morgane.weber@valenceromansagglo.fr
Téléphone : 04 75 70 68 94

Valence, le 27 octobre 2022

Objet : Avis sur la révision du PLU de la commune de Saint-Marcel-lès-Valence

Monsieur le Maire,

Par votre courrier en date du « 26/06/2022 », vous m'avez fait part du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Après examen par nos services, la Communauté d'agglomération Valence Romans Agglo se prononce pour **un avis favorable assorti de réserves**

Ces réserves portent sur les points suivants :

- ➔ Les densités prévues en dents creuses et en extension de l'enveloppe urbaine pour l'habitat.
- ➔ Les secteurs prévus en extension pour le développement économique, les orientations pour la requalification des ZA existantes et le règlement des zones UI, afin de mieux encadrer les destinations.

Compétence HABITAT

Volume de logements :

La commune a connu une croissance résidentielle soutenue ces dernières décennies (+1 400 habitants correspondant à +600 logements en 10 ans, de 2007 à 2017), qui s'est traduite par une forte consommation d'espace (plus de 50 hectares urbanisés entre 2007 et 2016).

Avec un objectif de 390 logements neufs en 10 ans, le projet de PLU vise à modérer cette croissance résidentielle. Cet objectif est conforme aux orientations du PLH.

Il faut rappeler que le PLH fixe pour la commune un *maximum* de 390 constructions neuves. Cet objectif comprend la majoration de 20% devant permettre à la commune de développer son offre sociale. L'enjeu de diversifier l'offre et de rattraper le retard en petits logements, devrait impliquer un gain autour de 800 habitants (2,0 personnes/logts) plutôt que 900 habitants (2,3 ménages/ logts).

Certaines formulations devraient être modifiées en conséquence :

PADD p3 et JUSTIFICATIONS p109 :

- Remplacer :
 - « Accueillir de 800 à 900 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU (10 ans). »
 - « Construire 390 logements neufs dans le temps du PLU (10 ans) pour répondre à l'objectif de croissance de population. ~~Cet objectif reprend celui du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération qui demande la construction neuve de 39 logements par an..~~ »
- Par :
 - « Accueillir près de 800 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU (10 ans). »
 - « Construire un maximum de 390 logements neufs dans le temps du PLU (10 ans) pour répondre à l'objectif de croissance de population. »

Mixité sociale :

Les dispositifs de la loi SRU imposent aujourd'hui à la commune d'atteindre 25% de logements sociaux dans les résidences principales. **En 2021, avec un taux de 12% de logements sociaux, la commune présentait un déficit de 310 logements sociaux.**

Pour permettre à la commune de répondre à l'objectif SRU, le PLH prévoit :

- une majoration des droits à construire (+20% soit 390 logements en 10 ans au lieu de 330 logements)
- la construction, en contrepartie, d'au moins 50% de la production neuve en logements sociaux. Soit 195 logements sociaux neufs à construire en 10 ans.

Cet objectif de 50% est retranscrit dans le PADD ainsi que dans orientations de toutes les OPA qui couvrent les grandes dents creuses, le foncier en renouvellement urbain et les extensions.

Pour autant, les documents du PLU ne démontrent pas la capacité de la commune à produire ces logements sociaux :

- Notre propre décompte du potentiel de production logements sociaux sur les OAP abouti à 181 logements, soit 46% des 390 logements neufs attendus.
- En outre, les outils réglementaires (servitude de mixité sociale, emplacement réservé, réalisation des OAP en opération d'ensemble) ne sont pas prévus pour garantir la production effective de 50% de logements sociaux.

Le projet de mixité sociale du PLU doit être clarifié, autant sur l'objectif de logements sociaux à construire à échéance du PLU, que sur les outils réglementaires qui permettront de garantir cet objectif.

Le PLU devrait envisager des servitudes de mixité sociale différenciées selon les secteurs, pouvant atteindre jusqu'à 100% des logements, de manière à accroître plus significativement sa production de logements sociaux.

Consommation foncière pour l'habitat :

Conformément aux orientations du SCoT, le PLH calcule le besoin foncier de la commune sur la base d'une construction neuve hors bonus, donc pour 330 logements. Les densités moyennes attendues sont en conséquence supérieures à l'objectif minimum du SCoT de 32 logements/ha. Ces logements doivent être prioritairement construits dans l'enveloppe urbaine existante.

Dans son diagnostic, la commune table sur un total de 262 logements à construire dans l'enveloppe urbaine. Elle comptabilise un potentiel de 190 logements en renouvellement urbain, 52 logements sur les grandes dents creuses (>1800m²) et 20 logements neufs en diffus (petites dents creuses).

Aussi, pour un besoin théorique de 330 logements, 68 logements resteraient à construire en extension urbaine. La commune en prévoit 119. Elle a en effet recours à une densité inférieure à celle attendue, à la fois sur les dents creuses et en extension. Cela induit une augmentation de la consommation foncière.

Pour se rapprocher de l'objectif du PLH en termes de consommation foncière, les densités des dents creuses et des extensions doivent être relevées.

Pour garantir la réalisation à minima des densités annoncées, il est attendu en particulier que les OAP indique un minimum de logements à construire.

Les programmations des OAP peuvent être reformulées ainsi :

- Remplacer : Programmation : ~~autour de~~ 8 logements dont au moins 50% de logement locatif social
- Par : Programmation : ~~minimum de~~ 8 logements dont au moins 50% de logement locatif social

Enfin, pour encourager les formes d'habitat individuelles groupées, le PLU devrait en présenter une définition.

La formulation du PADD devrait également évoluer :

- Remplacer : Privilégier la mixité des formes architecturales dans la construction neuve (petits collectifs, intermédiaire, maisons en bande, maisons individuelles), avec une production se répartissant entre logement collectif (environ 30%), intermédiaire (environ 50%) et individuel (environ 20%).
- Par : Privilégier la mixité des formes architecturales dans la construction neuve (petits collectifs, intermédiaire, maisons en bande, maisons individuelles), avec une production se répartissant entre logement collectif (environ 30%), intermédiaire ~~et maisons en bande~~ (environ 50%) et individuel ~~pur~~ (environ 20%).

Compétence ECONOMIE

Extensions Zones économiques :

Le projet de PLU prévoit 2 secteurs d'extension futures en 2AU_i (1,5 ha + 4 ha) à l'Ouest de la ZA des Plaines, et une extension court terme, classée U_{ia}, sur le quartier Rousset (1,4ha).

Ces presque 7 hectares de foncier pouvant être urbanisés au titre du développement économique apparaissent importants au regard de la nécessaire sobriété foncière dans laquelle les collectivités locales doivent s'engager. Les périmètres d'extension futures (zonages 2 AU_i) sont d'ailleurs en dehors du front urbain du SCOT et contredisent l'objectif 3.4 du PADD (p.6) de « Restituer des terrains à la zone agricole et mettre un terme à l'étalement urbain généralisé ». L'Agglo, compétente en termes d'aménagement d'espaces économiques, dès lors qu'ils dépassent la surface d'1ha et permettent l'accueil de plusieurs activités, ne prévoit pas d'aménager ces différents secteurs identifiés.

Il est donc demandé que ces 2 secteurs d'extension future (zonage 2AU_i) soient retirés du projet de PLU.

D'autant plus que le périmètre d'extension, formé par la parcelle ZE 42 (1,5 ha), initialement prévu pour la cuisine centrale n'a plus lieu d'être, cet équipement étant désormais localisé sur Valence.

Concernant le secteur du Rousset (1,4 ha), terrain actuellement en zone A au PLU en vigueur, le besoin économique est justifié du fait : « d'une demande d'entreprises locales qui souhaitent devenir propriétaires et construire pour renforcer leur implantation locale. L'urbanisation viendrait renforcer la zone d'activités et la structurer » (RP p.142).

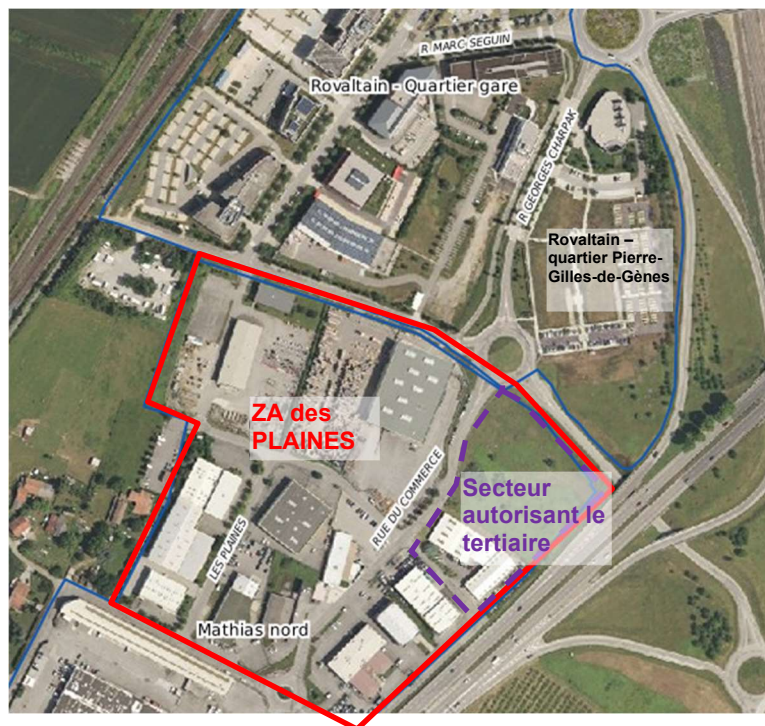
Si cette extension devait être maintenue, le règlement et l'OAP sont à compléter, afin de garantir que cette extension soit bien dédiée à de l'activité économique (le règlement de la zone Ula autorisant le commerce à compter de 300 m² SP), de préciser la densité attendue afin de garantir un usage raisonné du foncier, et de tenir compte des forts enjeux paysagers pour le secteur du Rousset (cf. compensations paysagères du dossier Loi Barnier réalisé pour ouvrir ce secteur).

Requalification ZA existantes

L'objectif de requalification des secteurs d'entrées de villes annoncé dans le PADD devrait intégrer l'objectif d'optimisation foncière, afin de favoriser la densification, et mériterait d'être précisé en termes de traduction opérationnelle, par exemple via une OAP thématique et un règlement des zones UI facilitant.

Concernant l'OAP dédiée à la ZA des Plaines :

- **Celle-ci est à compléter afin d'intégrer un vrai projet de renouvellement urbain** tenant compte de la réalité des mutations et divisions foncières envisageables.
- **Des liens sont à faire avec l'OAP « trame verte »**, afin d'intégrer des notions telles que la limitation de l'imperméabilisation, les modalités de traitement des limites, les plantations. Pourraient également être évoquées les qualités architecturales et énergétiques attendues pour les projets neufs, notamment pour les projets tertiaires, dans la continuité des ambitions portées sur le secteur limitrophe de Rovaltain.
- **En lien avec stratégie portée par l'Agglo visant à limiter le tertiaire hors de centre-ville** (et notamment à Rovaltain via de nouvelles orientations), **il est demandé d'identifier une zone spécifique où le tertiaire serait autorisé** : secteur entre la rue de l'industrie et la rue du commerce, en continuité du quartier Pierre Gilles de Gènes (voir plan ci-dessous)



Règlement

- En secteur U1a sont autorisés les commerces (avec un minimum de 300 m² SP)
 - ➔ **Demande d'un zonage plus détaillé sur le sujet du commerce, notamment pour l'entrée de ville nord**, où il est préconisé que les constructions à usage de commerce soient limitées à une activité annexe à une activité de production principale avec un maximum de 200 m² SP (à l'image de la zone U1b).
- en secteur U1b (ZA des plaines) sont autorisés les constructions à usage de bureaux :
 - ➔ Tel que détaillé plus haut pour l'OAP dédiée, **demande d'un règlement spécifique pour cette zone à proximité de Rovaltain**, en lien avec stratégie de l'Agglo pour limiter le tertiaire hors des centre-ville et notamment à Rovaltain. Préconisation d'identifier une zone spécifique où le tertiaire est autorisé.
- En secteur U1h sont autorisés à la fois les constructions à usage de bureaux, de commerces (en activité annexe), d'artisanat, d'industrie, et d'entrepôt) et les extensions limitées des habitations.
 Cette zone est aujourd'hui mixte, avec majoritairement de l'habitat et quelques activités. Elle est de plus sur un corridor écologique d'intérêt supra-communal repéré au SCOT.
 - ➔ **Demande d'un zonage plus restrictif, se réduisant aux extensions limitées des habitations existantes.**

Certaines dispositions du règlement des zones UI font également l'objet de remarques :

- Article UI 3 / Dispositions concernant la voirie : le règlement prévoit que « toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 m de largeur ».
 - ➔ cette largeur apparaît importante par rapport aux standards pratiqués en ZA sur le territoire et revient à réserver beaucoup d'espace à la voirie de manière systématique.
- Article Ui 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : le règlement prévoit qu'en limite des zones urbaines à vocation d'habitat, cette distance

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres »

➔ Cette distance pourrait être réduite à 5 m associée à un traitement paysager qualitatif afin de contribuer à une meilleure optimisation du foncier urbanisable.

Compétence GEMAPI / GEPU :

Le projet de PLU autorise des constructions (garages et autres extensions de moins de 20m²), sur une bande de 20 ml de part et d'autre de la Barberolle.

Un PPRi est prescrit (certes non approuvé), mais le R-111-2 du code de l'urbanisme s'applique. Le service GEMAPI propose ainsi d'être plus restrictif via le PLU, dans l'optique d'une bonne prévention contre les inondations.

Il est ainsi demandé que le PLU interdise toutes les constructions (y compris les garages et annexes) sur cette bande de 20 ml de part et d'autre de la Barberolle.

De plus, les abords de cours d'eau sont des corridors écologiques importants. Construire dans ces zones impacterait fortement la continuité écologique du secteur, que l'on s'attache par ailleurs à restaurer dans le cadre d'un projet global et important sur ce cours d'eau (importants investissements prévus dans le mandat en cours et ceux à venir).

Compétence Assainissement / eaux pluviales :

Le zonage d'assainissement n'a pas été actualisé en amont de l'arrêt de ce PLU. Le précédent zonage opposable date de 2006 et n'est plus en adéquation avec le développement urbain actuel et visé par la commune.

Une révision du zonage d'assainissement doit s'engager et être annexé au règlement du PLU rapidement. L'Agglo prévoit la mise à jour de ce zonage d'ici juin 2023.

Règlement : La rédaction des chapitres relatifs à l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales n'est pas assez précise et ne correspond pas pleinement avec la stratégie mise en œuvre par l'Agglo.

La carte du zonage d'assainissement n'est pas mentionnée dans le règlement du PLU comme document à consulter.

Compétence Gestion des Déchets

Certaines dispositions sont à modifier

- Rapport de présentation : page 93

- Remplacer : Le tri sélectif permet ainsi de collecter en 3 flux différents les matériaux suivants :

~~-les bouteilles et flacons plastiques, les briques alimentaires et les emballages métalliques,
-les papiers/journaux et les emballages cartons,~~

- Par : Le tri sélectif permet ainsi de collecter en 2 flux différents les matériaux suivants :

- Les emballages/Papiers
- le verre (exclusivement en apport volontaire).

- A supprimer car les jours de collecte vont être modifiés en 2023 :

~~Sur la commune de Saint-Marcel-lès-Valence, la collecte des ordures ménagères a lieu les mardi et vendredi tandis que la collecte sélective a lieu de lundi.~~

Règlement PLU : page 38, p. 68, p. 84

- Remplacer : ~~Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.~~
- Par : Pour toute construction nouvelle, l'aménageur devra prendre contact avec la Direction Gestion des Déchets de l'Agglo pour connaître le mode de collecte à prévoir sur le projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président
Par délégation,
Fabrice LARUE
Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire

