

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE SAINT- MARCEL-LES-VALENCE

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME
27 octobre 2022 - 28 novembre 2022

PARTIE 2
CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Arrêté municipal N° 22-192 de Monsieur le Maire de Saint-Marcel-lès-Valence
Décision N° E 21000123/38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif
de GRENOBLE

Diffusion : Monsieur le Maire de Saint-Marcel-lès-Valence

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble

1 - Objet de l'enquête

La commune de Saint-Marcel-lès-Valence est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2006. Les mises à jour et les modifications réalisées ne sont plus suffisantes.

La commune a souhaité une révision de ce PLU pour le mettre en conformité avec le « Grenelle de l'Environnement », la loi ALUR, les évolutions réglementaires récentes et le rendre cohérent avec l'ensemble des projets d'aménagement du territoire.

La révision a été prescrite par la délibération du 23 septembre 2015 et le projet arrêté le 4 juillet 2022.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté municipal N° 22-192 de M. le Maire.

Mr. Bernard MAMALET a été désigné commissaire enquêteur le 20 juillet 2022 par le Tribunal Administratif de Grenoble.

2 - Modalités de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 28 octobre au 28 novembre 2022, soit 33 jours consécutifs. Le dossier d'enquête, le registre et le poste informatique dédié ont été à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier est resté disponible sur le site Internet de la commune sans interruption.

L'adresse électronique à laquelle le public pouvait déposer ses observations a été opérationnelle pendant toute la durée de l'enquête, du 28 octobre au 28 novembre 17h.

Quatre permanences, dont une pendant les vacances scolaires de la Toussaint, ont été tenues par le commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie.

Les dispositions et recommandations de lutte contre la pandémie de COVID19, gel hydroalcoolique, port du masque et distanciation, ont été respectées.

La publicité conforme à l'article R 123-11 du code de l'Environnement a été la suivante :

Dans les pages d'annonces légales des journaux locaux :

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête :
 - Le Dauphiné daté du 10/10/2022
 - L'Echo Drôme Ardèche daté du 8/10/2022
- dans les 8 premiers jours de l'enquête :
 - Le Dauphiné daté du 17/11/2022
 - L'Echo Drôme Ardèche daté du 29/10/2022

L'avis d'enquête a été affiché dans les panneaux d'affichage communaux, sur les sites des OAP et publié sur le site Internet de la mairie.

Trente-deux personnes ou groupes de personnes se sont présentées aux permanences. Seize observations ont été notées sur le registre, douze courriers et onze courriers électroniques ont été annexés. Toutes les personnes s'étant présentées ont été reçues par le commissaire enquêteur.

3 – Synthèse du PLU

L'objectif est de disposer d'un outil permettant le développement économique et l'accueil de nouveaux résidents, en préservant les richesses environnementales et paysagères de la commune.

Les secteurs à urbaniser sont encadrés par des OAP et sont situés soit dans des secteurs déjà urbanisés comme le centre-ville, soit en continuité des hameaux de Thodure et des Petits Eynards ou de la zone d'activité de Laye.

Concernant l'habitat, la commune propose d'accueillir 800 à 900 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années en construisant 390 logements neufs, dont 180 logements locatifs sociaux dans les OAP.

Il faut noter la forte réduction des zones à urbanisation future de 96,4 ha pour le PLU actuel à 10,7 ha pour le projet.

L'extension des zones d'activités AUi est fortement réduit, de l'ordre de 60 ha, seules des parcelles à Rousset et, si une suite est donnée, à Laye sont retenues.

4 – Avis du Commissaire enquêteur

4.1 Sur le Projet

L'atteinte des objectifs du PADD : renforcer le centre-ville, développer une urbanisation durable des hameaux, soutenir l'activité économique artisanale et agricole et défendre les richesses environnementales et paysagères de la commune demande des compromis parfois difficilement perçus par les résidents, notamment dans les hameaux où les contraintes de circulation routière vers le centre-ville sont bien réelles.

J'estime que si tout n'est pas, et ne peut pas, être satisfaisant ce projet de PLU respecte les objectifs affichés et les contraintes réglementaires avec un minimum d'impact sur les milieux et une bonne maîtrise de consommation d'espaces.

4.2 Sur la concertation

J'estime que depuis 2015, la population a été correctement informée du projet, par des publications dans le bulletin municipal et les médias locaux, par des réunions publiques, des réunions avec les élus et, a pu exprimer ses doléances ou propositions dans un registre mis à sa disposition.

4.3 Sur les OAP

La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ne peut passer que par des dispositions fortes. Le choix de la commune de cadrer l'urbanisation par des OAP est pertinent, il permet à la fois, de limiter les secteurs à urbaniser et de préciser comment les urbaniser : type de logements, forme urbaine, typologie, principes d'accès et de voiries, ... Un effort notable a été mis sur la production de logements locatifs sociaux

L'OAP thématique « Déplacements » est intéressante mais, sauf la circulation dans les hameaux, elle n'a suscité aucune observation ni proposition du public au cours de l'enquête.

4.4 Sur les demandes de constructibilité

La réduction de 22 ha de zones constructibles et la mise en application du porter à connaissances des risques inondations a amené de nombreux propriétaires à interroger sur le nouveau zonage. Les réponses apportées par la collectivité sont dans l'ensemble satisfaisantes.

Les zones 2AU_i des Plaines, par ailleurs peu justifiées, situées hors du front urbain du SCoT devraient être retirées du projet.

Le classement en zones agricoles de parcelles de Laye est, pour certaines en contradiction avec un permis de construire accordé (ZK 221, 222 et 225), et pour une autre (ZK218) met en péril la pérennité de l'entreprise. Je propose de maintenir ces parcelles en zone UI.

4.5 Sur les avis des PPA

Les avis des PPA sont plutôt favorables au projet. Je partage les demandes de précisions et de justifications de l'Agglo, du SCoT et de la CDPNAF.

5 Conclusion motivée

Considérant que :

- le dossier d'enquête est complet et accessible au grand public,
- la procédure d'enquête publique, notamment les dispositions sur la dématérialisation, a été conforme au Code de l'Environnement,
- les objectifs et les orientations générales du projet exprimés dans le PADD sont conformes aux principes fondamentaux des textes législatifs et normatifs en vigueur,
- le plan de zonage, les OAP et le règlement respectent ces objectifs et orientations et sont compatibles avec les documents d'urbanisme supérieurs,
- les réponses apportées par la commune aux observations du public, aux personnes publiques associées et au commissaire enquêteur sont globalement satisfaisantes
- la commune a mobilisé des moyens suffisants pour communiquer et informer la population sur l'avancement des études et sur l'enquête publique : presse locale, site Internet, affichage, bulletin municipal,

Je note cependant que quelques réponses apportées par la collectivité aux observations ne sont pas satisfaisantes parce qu'elles renvoient un peu trop souvent à des études ou concertations à venir :

« sera étudiée avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en concertation avec les Personnes Publiques Associées ».

« La demande du pétitionnaire sera étudiée dans le cadre du permis déposé, avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées et décisionnaires. »

En conséquence, après avoir :

- étudié les pièces du dossier,
- effectué plusieurs visites du territoire communal,
- être resté à la disposition du public lors des permanences,
- pris connaissance des observations et propositions du public,
- pris connaissance des avis des PPA,
- pris en compte le mémoire en réponse du pétitionnaire,

**Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE
au projet de Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Saint-Marcel-lès-Valence**

Avec trois recommandations :

- 1 – Supprimer les zones 2AUi des Plaines, et revoir le classement en zones UI de parcelles à Laye prévues en A.
- 2 – Répondre aux demandes de compléments des PPA (AGGLO, SCoT, CDPNAF).
- 3 – Relancer une dynamique de concertation sur les circulations entre les hameaux et le centre-ville.

Le 22 décembre 2022

Le Commissaire Enquêteur, Bernard MAMALET



MAMALET.pfx