

M. Bernard MAMALET
Commissaire enquêteur

M. Jean-Michel VALLA
Maire
Mairie de Saint-Marcel-lès-Valence
Place de la Mairie
26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE

Arrêté N° 22-192
Révision du PLU de Saint-Marcel-lès-Valence
PV de synthèse des observations

Monsieur le Maire,

L'enquête publique citée en référence s'est terminée le lundi 28 novembre 2022 à 17h 00, enquête présentielle et enquête numérique, telles qu'indiquées dans l'arrêté municipal et l'avis d'enquête.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée sans incident et en conformité avec les textes réglementaires.

L'article R 123-18 du décret du 29 décembre 2011 relatif aux enquêtes publiques dispose que. *".. le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles."*

Ce PV étant remis le 1^{er} décembre, le délai court jusqu'au 15 décembre 2022.

Ce document est une synthèse des observations du public et des PPA, le commissaire enquêteur attend des réponses sur les observations telles que notées ou annexées au registre d'enquête ou jointes au dossier.

1 - Liste chronologique des observations

Au cours des quatre permanences 32 personnes ou groupes de personnes se sont présentés, il y a 16 observations notées sur le registre, 12 courriers et 11 e-mails sont annexés.

Tableau chronologique des observations du public :

N°	Date	Nom	Support	Objet
1	27/11	M. Drogue	Courrier remis	Constructibilité habitation en Zone Uih, parcelles AC 46
2	27/11	M. Mme Lassartesses	Courrier reçu le 10 nov.	Veulent confirmation de constructibilité aux Petits Eynards ZH 109, en zone Ub
3	27/11	Mme Dupin-Gressier	Courrier reçu le 7 nov.	Inondabilité R2 Petits Eynards parcelle AL 42

4	10/11	M. Rivier	Registre	Constructibilité AB 140 et 142 aux Carrières en zones UB et A
5	10/11	M.Mme Cinquin	Registre	ZI 56 à Thodure : notée inondable R3 sur zonage et non inondable page 23 du rapport de présentation.
6 40	10/11	M. Bard	Registre	Pourquoi les parcelles ZE 408, 409 et 410 à Mathias Nord passent en zone A ?
7	10/11	M. Chaumel	Registre	Favorable aux créations de zones 2AUi
8	10/11	M. Bertolami	e-mail du 3/11	Observations sur les zones AUa de Thodure
9	21/11	M. Guigon	e-mail du 21/11	Observations sur les zones AUa de Thodure
10	10/11	M. Mme Long	Verbal	Demande d'explication sur l'inondabilité des parcelles ZH 401 et 402
11	23/11	M. Mme Rioux	Registre	Réhabilitation annexe sur ZH 139 à Caraboni, zone A
12	23/11	M. Lamain	Registre	Construction garage en zone UBa, Les Mirabeaux, ZH26
13	23/11	M. Bonnardel	Registre	Parcelle ZH 90 aux Petits Eynards, en zone inondable
14	23/11	Mme Gerin	Registre	Constructibilité ZT 50c, Les Blancs en zone A
15	23/11	Mme Valente	Registre	Constructibilité ZN 163 à Meillet en zone A
16	23/11	M. Panaye	e-mail du 23/11	Observations d'ordre général
17	25/11	Mme Gayffier	e-mail du 25/11	Inondabilité parcelle 358 (?) à Thodure
18	23/11	RETEX. Rougier	e-mail du 24/11	Classement parcelles de la zone de Laye en Ui
19 42	23/11	RETEX- MARVAL RETEX-CIMALP	e-mail du 24/11	Classement parcelle ZK 221, 223 et 225 en Ui ou Ue
20	22/11	M. Valette	Courrier du 22/11	Observations sur le dossier
21	25/11	M. Liaud	e-mail du 25/11	Circulation hameau de Thodure
22				Idem N°16
23	27/11	Mme Girault	e-mail du 27/11	Urbanisation centre-ville et liaison douce avec la gare TGV
24	28/11	M. Dussel	e-mail du 28/11	Traitement limite constructions existantes avec OAP à Thodure 1
25	28/11	M. Valette	Courrier du 28/11	Constructibilité parcelle ZI 301 aux Petits Eynards en zone A inondable
26	28/11	M. Vinay	Courrier du 26/11	Constructibilité ZI 94 à Thodure en zone A
27	28/11	Commission de sécurité	Courrier du 28/11	Observations et propositions sur les déplacements
28	28/11	M. Barnaud	Courrier du 28/11	Constructibilité parcelle AB 122, les Grandes Terres, en zone N
29	28/11	M. Okut	e-mail du 28/11	Demande que sa parcelle ZK 218 à Laye prévue en A, reste en zone AU
30	28/11	M. Roure	Registre	Constructibilité ZR 27 aux Carrières en zone A
31				Annulé
32	28/11	M. Burnod	Registre	Demande plus de précision dans le règlement des annexes
33	28/11	M. Valla	Registre	Demande plus de précision dans le règlement de la zone A, secteur Ah.

34	28/11	Mme Pourret	Registre	Limites OAP Thodure 1 et Terrigauds
35	28/11	M. Rampon	Registre	Constructibilité ZI 180 à Thodure en zone inondable R1
36	28/11	M. Guiral	Registre	Demande d'agrandissement STECAL Ac incluant le hangar en ZK 150
37	28/11	M. Clairfond	Registre	Demande d'explications sur le zonage A, parcelles ZI 137 et ZI 138 à Thodure
38	28/11	M. Demire	Registre	Demande d'explications sur le zonage A de ZK 11 à Laye
39	28/11	Mme Oboussier	Courrier du 28/11	Demande de reclassement des parcelles ZH 359 et ZH 360 de Ui en UB aux Mirabeaux
40 6	28/11	Oboussier-Bard	Courrier du 28/11	Demande de reclassement des parcelles ZE 410, 432 et 433 prévues en A
41	28/11	M. C. Ouboussier	Courrier du 28/11	Demande de reclassement de ZV 71 en zone A à Caillat
42	28/11	RETEX	Courrier du 28/11	Voir N°19

Après une première analyse, les observations dont je sollicite vos avis et commentaires techniques sont les suivantes :

2- Observations du public

2-1 Sur le dossier en général

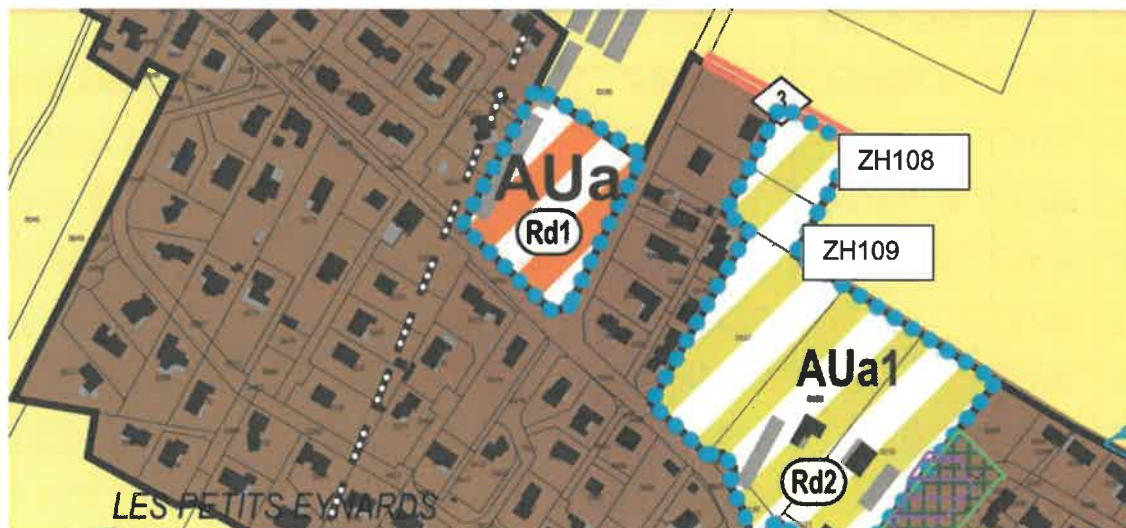
Quelles réponses la commune souhaite donner aux observations et propositions suivantes ?

- **N° Chrono N° 9** : M. GUIGON : propose de limiter l'objectif de construction de logements neufs à 270, en deçà du maximum de 390 prévu par le PLH.
- **Chrono N° 16** : M. PANAYE note que le public n'a pas été informé de l'avis de la MRAE, de la création des STECAL et des conséquences esthétiques de la densification.
- **Chrono N° 20** : M. VALETTE réfute les affirmations le concernant en page 132 du rapport et demande de rétablir l'accès de AH13 par l'avenue de Provence.
- **Chrono N° 23** : Mme GIRAULT interroge sur les dommages de la densification sur la qualité de vie et s'inquiète sur les conséquences de regroupement de logements sociaux.
- **Chrono N° 32** : M. BURNOD demande plus de précision dans la rédaction du règlement des annexes en limite séparative

2-2 Demandes de constructibilité

Est-ce que le pétitionnaire souhaite donner suite aux demandes suivantes ?

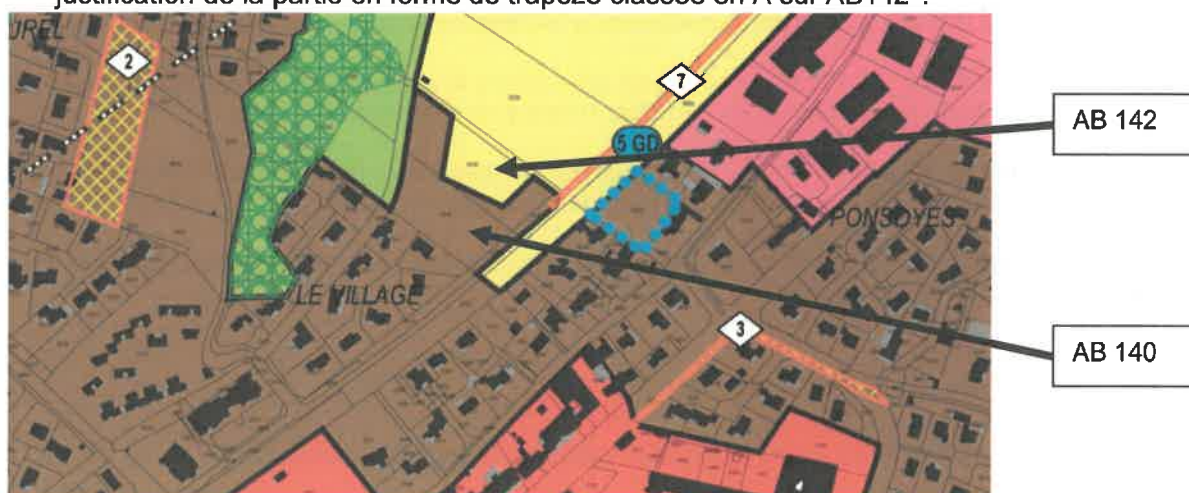
- **Chrono N°1** de M. DROGUE, parcelles AC 45 et AC 46, dans la zone UIh de Mathias sud.
- **Chrono N°2** de M Mme LASSARTESES, parcelle ZH 109 aux petits Eynards.



La réponse au courrier de M. et Mme LASSARTESES doit apporter deux éclaircissements :

- 1- Confirmer que l'accès prévu au secteur de l'OAP AUa1 n'est pas sur la parcelle ZH109 mais sur ZH108.
- 2- Préciser si sur la parcelle ZH109, l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP AUa1 « destinée à recevoir des opérations de logement sous forme d'opérations d'ensemble » permettra, comme le demandent dans leur courrier M. et Mme LASSARTESES, de « nous y faire bâtir une maison de plain-pied, aux normes environnementales, énergétiques actuelles ».

- **Chrono N° 4 : M. RIVIER** : parcelles AB 140 et 142 aux Carrières. AB 140 et AB 142 partiellement sont en zone UB, donc constructibles, mais quelle est la justification de la partie en forme de trapèze classée en A sur AB142 ?



- **Chrono N° 11 : M. RIOUX et Mme CONRAUX** souhaitent réhabiliter un bâtiment en zone A à Caraboni ZH 139. Ce bâtiment n'est pas cadastré et le règlement de la zone A ne précise pas sous quelles conditions l'opération serait autorisée.
- **Chrono N° 12 : M. LAMAIN**, parcelle ZH aux Mirabeaux demande à s'affranchir de la contrainte de non construction en limite de propriété.

- **Chrono N° 14** : Mme GERIN demande de reclasser en zone constructible la parcelle ZT 50c prévue en A.
- **Chrono N° 15** : Mme VALENTE demande de passer en zone constructible UB la parcelle ZN 163 sur laquelle il y a une habitation.
- **Chrono N° 25** : M. VALETTE demande que la parcelle ZI 301 en zone A inondable aux Petits Eynards devienne constructible.
- **Chrono N° 26** : M. VINAY demande que la parcelle ZI 94 en zone A à Thodure devienne constructible.
- **Chrono N° 28** : M. BARNAUD demande que la parcelle AB 122 en zone N aux Grandes Terres soit constructible
- **Chrono N° 30** : M. ROURE : demande que la parcelle ZR 27 en zone A aux Carrières ouest soit constructible
- **Chrono N° 35** : M. RAMPON demande d'étudier la possibilité de construction sur la parcelle ZI 180 inondable à Thodure
- **Chrono N° 36** : M. GUIRAL demande l'agrandissement du STECAL Ac en incluant le hangar sur la parcelle ZK 150 à Gondanger.



- **N° Chrono 39** : Mme OBOUSSIER demande de reclasser en UB les deux parcelles ZH 359 et ZH 360 aux Mirabeaux



- **N° Chrono 41** : M. OBOUSSIER Christian demande le changement de destination d'un bâtiment sur la parcelle ZV 71 à Caillat en zone A.

2-3 Demandes d'explications

Quelles sont les justifications des classements suivants ?

- **Chrono N°5** : Famille CINQUIN

Quelle est l'explication de la différence de zonage de la parcelle ZI 56, entre le rapport de présentation page 23, notée « *sans risques important d'inondation* », et le règlement graphique où elle est en zone inondable R2 et R3 ?

- **Chrono N°6 et N° 40** : M. BARD au secteur de Mathias

M. BARD demande pourquoi les parcelles ZE 408, 409, 410, 432 et 433 à Mathias, à l'origine classées en zone constructible, puis en future zone artisanale sont prévues en zone agricole.



- **Chrono N°20** : M. VALETTE « constate » que le retrait des parcelles AH1, AH2 et AH3 est supérieur au retrait des parcelles adjacentes.
- **Chrono N° 33** : M. VALLA Antoine demande des explications sur le règlement A2 du STECAL Ah et d'ajouter au paragraphe « façades » de l'article A11.2 : « pierre appareillée, brique, bois, verre ... », le terme « bac acier ».
- **Chrono N° 37** : M. CLAIRFOND demande quelle est la justification du classement A des parcelles ZI 137 et ZI 138 à Thodure
- **Chrono N° 38** : M. DEMIRE demande quelle est l'explication du classement de sa parcelle ZK 11 à Laye en zone agricole et non en zone U.

2-4 Déplacements

Quelles suites la commune envisage de donner aux propositions suivantes ?

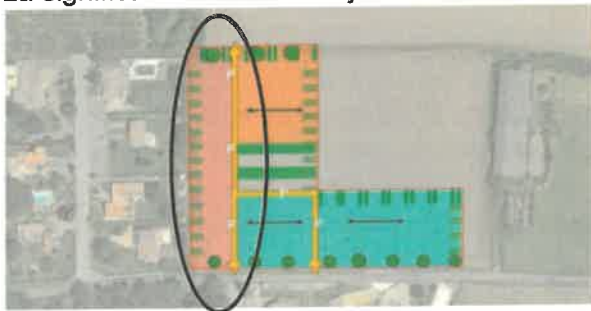
- **Chrono N°8 et 21** : e-mail de MM. BERTOLAMI et de M. LIAUD portant sur le secteur de Thodure.
 - a. Divers aménagements des voies de circulations
 - b. Desserte par les transports en commun

- **Chrono N°23** : Mme GIRAULT fait le constat que la liaison douce entre le centre-ville et la gare TGV de Rovaltain est à compléter
- **Chrono N°27** : La commission sécurité fait des propositions suivantes :
 - a. Assurer la coordination et la continuité des réseaux avec les communes voisines
 - b. Aménager un axe Nord-Sud par la rue des Champs, la rue des Grands Prés et l'avenue des Alpes
 - c. Penser à anticiper un axe Est-Ouest de Montélier à Chateauneuf sur Isère et la via Rhôna

2-5 OAP

Quelles sont les réponses de la commune aux points suivants ?

- **Chrono N°8 et N° 9** : e-mail de MM. BERTOLAMI et GUIGON portant sur le secteur de Thodure :
 - a. Le poste de relèvement des eaux usées doit faire l'objet d'une étude sur son dimensionnement et son fonctionnement, notamment en été.
 - b. La rédaction de la proposition d'un espace collectif paysager en page 7 de l'OAP doit être plus contraignante
 - c. La protection du bois classé de Thodure doit être garantie, les parcelles voisines reboisées.
 - d. Reclassement le bois de Thodure en zone N.
- **Chrono N°24 et 34** : M. DUSSEL, Mme POURRET et les résidents du lotissement des Terrigauds demandent
 - a. Un retrait de l'OAP AUa de Thodure
 - b. La signification de la zone rose et des hachures vertes page 7 des OAP
 - c. La signification de la flèche jaune vers le nord



2-6 Zones inondables

Les personnes suivantes contestent le classement en zones inondables, quelles sont les réponses de la commune ?

- **Chrono N°3** : Mme Dupin-Gressier demande pourquoi sa parcelle AL 42 aux Petits Eynards, a été reclassée en zone rouge R2 du PPRi, alors qu'elle était en zone bleue en 2017 ?
- **Chrono N°10** : M. et Mme Long demandent pourquoi leurs parcelles ZH 401 et 402, sont inondables

- **Chrono N°13** : M. BONNARDEL demande ce qu'il peut faire de sa parcelles ZH 90 inondable aux Petits Eynards

- **Chrono N°17** : Mme GAYFFIER demande pourquoi ses « *parcelles situées quartier Thodore zone 358* » sont inondables.

NB : de quelles parcelles s'agit-il ?

- **Chrono N°20** : M. VALETTE : ZI 301 aux Petits Eynards.

NB : Mme POURRET (N°34) signale qu'elle a vu l'eau venir jusqu'en limite de sa propriété, soit au-delà de ce que prévoit le PPRi.

2-7 Observations sur les zones d'activités

Quelles suite la commune donne aux demandes de classement suivantes ?

- **Chrono N° 18** : **RETEX Avocats** demande le reclassement en Ui des parcelles autour de l'échangeur des Couleures et des voies de circulation.
- **Chrono N°19 et 42** : **RETEX Avocats** demande le reclassement en zone Ui des parcelles ZK 221, 223 et 225 dans la zone de Laye pour être en cohérence avec le permis de construire accordé.
- **Chrono N°29** : M. OKUT demande que sa parcelle ZK 218, siège de son activité commerciale de contrôle technique reste en zone d'activité.

3 - Avis des PPA

Les avis des PPA sont plutôt favorables au projet, il est souhaitable que la commune donne suite aux quelques observations des services :

3.1- CDPNAF

La CDPNAF demande de :

- Justifier les extensions des zones d'activités des Plaines, ou les supprimer.
- Fournir les éléments permettant de définir la consommation d'espaces.
- Redéfinir le calendrier de l'urbanisation du secteur 2 de Thodore pour ne pas pénaliser l'exploitante.
- Compléter le dossier par des éléments de diagnostic des besoins de logements saisonniers pour le STECAL Ah
- Modifier le classement du STECAL Aj (agriculture urbaine) en zone A

3.2 CD 26

La principale observation du CD26 porte sur la sécurité des circulations aux abords des densifications urbaines et à Thodore (voir aussi observations de M. Bertolami), et signale que les marges de recul du projet ne sont pas conformes aux préconisations de département.

3.3 SCOT

Le SCOT demande que :

- a. Les extensions hors enveloppe urbaine (Rousset, Robins, Chantre) soient encadrées pour en limiter strictement le développement.
- b. Les zones Uih et 2AUi au nord-est de la commune situées au-delà du front urbain du SCOT soient requalifiées
- c. Des compléments ou précisions soient apportées dans le rapport et les OAP.

3.4 AGGLO

L'agglomération donne un avis favorable assorti des principales réserves suivantes, quelle est la position de la commune sur ces observations ?

- a. Nombre de logements et accroissement de la population : reformuler les objectifs et la justification.
- a. Mixité sociale : introduire des outils plus contraignants pour accroître la production de logements sociaux.
- b. Consommation foncière : relever les densités dans les dents et les extensions
- c. Extension des zones économiques : les 7 ha mobilisés pour les zones 2 AUi « *apparaissent importants ...* », l'agglomération demande que ces secteurs, situés hors du front urbain du SCOT, soient retirés du projet.
- d. Requalification des ZA et des entrées de ville : préciser les attendus en termes d'optimisation foncière, de lien avec l'OAP « trame verte », de qualité architecturale et énergétique, ... L'agglomération demande d'identifier une zone spécifique dédiée au tertiaire dans l'OAP des Plaines.
- e. Règlement : les remarques portent sur l'imprécision des conditions d'utilisation des sols ou la limitation des activités tertiaires hors des centre-ville.
- f. GEMAPI/GEPU : pour respecter le corridor écologique le long de la Barberolle, il est demandé que le PLU interdise toutes les constructions (y compris garage et annexes) dans la bande de 20m de part et d'autre du cours d'eau.
- g. Assainissement : le zonage opposable date de 2006, une révision est prévue en 2023, elle devra être annexée au PLU.

3.6 Chambre d'agriculture

La chambre donne un avis favorable sous réserve de supprimer au moins la zone 2AUi de Mathias-Nord et de prendre en compte les autres remarques dont :

- a. Quelques corrections d'incohérences ou de légendes à reprendre dans les OAP
- b. Redessiner plus finement les contours des secteurs boisés et de la trame de la carrière
- c. Modifier quelques termes et définitions dans le règlement écrit.

4 – Demandes du CE

- a. La carte sur le « Risque Important d'Inondation » en page 23 du rapport de présentation apporte de la confusion. Envisager de la remplacer par la carte du « porter à connaissance » de mars 2021 de la DDT.
- b. Le positionnement exact de l'enveloppe urbaine telle que définie dans le SCOT devrait figurer sur les cartes et documents du PLU.
- c. Il est noté dans le PADD, page 7, un « grand corridor » (flèches vertes), y a-t-il des ouvrages permettant à la faune de se déplacer d'Est en Ouest, malgré la LACRA, l'avenue des Alpes, la LGV et la voie SNCF ? Y a-t-il des projets ?
- d. Les zones d'activités des Plaines sont à justifier (Voir aussi CDPNAF, SCOT, AGGLO)

- e. Est-il bien judicieux que les parcelles autour des voies du nouvel échangeur des Couleures restent en zone A ? (voie aussi chrono N° 18)
- f. Concernant la demande N°15, si la commune donne suite, ne faut-il pas aussi reclasser la parcelle mitoyenne ZN 164 ?
- g. Existe-t-il un calendrier, ou un plan d'actions de mise en œuvre de l'OAP « déplacement » ? avec en priorité la partie nord de l'avenue de Provence et les liaisons Thodure centre-ville ?
- h. Quel est l'équipement prévu, noté 3, dans la partie sud de l'OAP Thodure 2, sur environ 2500 m2 de la parcelle ZI 133 ?

Remarque :

Plusieurs personnes m'ont fait part de leurs interrogations sur la justification du zonage en U de quelques secteurs, certaines ont écrit :

- M. Valette (N°20) : « *Je constate que beaucoup de terrains passés en zone constructible sont à des personnes qui siègent au Conseil municipal de la Commune* »
- M. Dussel (N° 24) : « *... projet servir les intérêts d'un membre de leur majorité* »
- M. Vinay (N°26) : « *... dans une situation de conflit d'intérêt* »
- M. Claifond (N°37) « *... ces parcelles appartiennent à des personnes siégeant à la commission urbanisme ..* »
- M. Demire (N° 38) : « *... pourquoi la parcelle en face la déchèterie a déjà été signée pour des bâtiments il semblerait que beaucoup de personnes soient au courant des éventuels changements dans le PLU ...* »

Est-ce que la commune souhaite mieux préciser les justifications d'urbanisation des parcelles ?

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Un exemplaire remis en main propre à SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE le 1^{er} décembre 2022.

Pour M. le Maire



Le commissaire enquêteur
Bernard MAMALET

