

**DEPARTEMENT DE LA DROME**  
**COMMUNE DE SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE**

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

**PARTIE 1**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Arrêté municipal N° 22-192 de Monsieur le Maire de Saint-Marcel-lès-Valence**  
**Décision N° E 22000123/38 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

## Table des matières

1	PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	4
1.1	Objet de l'enquête .....	4
1.2	Principales caractéristiques de la commune.....	4
1.2.1	Situation .....	4
1.2.2	Activités et emplois .....	4
1.2.3	Démographie et habitats.....	5
1.2.4	Documents supra communaux.....	5
1.2.5	Patrimoine et paysages .....	6
1.2.6	Milieu naturel et biodiversité.....	6
1.3	Cadre juridique .....	7
2	SYNTHESE DU PLU .....	8
2.1	Objectifs du PLU de Saint-Marcel-lès-Valence .....	8
2.2	Le zonage .....	9
2.2.1	Principes .....	9
2.2.2	Les secteurs couverts par des OAP.....	10
2.2.3	Bilan PLU 2012 / PLU 2022 .....	11
2.3	Effet du projet sur l'environnement page 159 du RP.....	11
3	ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	11
3.1	Désignation du commissaire enquêteur .....	11
3.2	Organisation de l'enquête .....	12
4	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	12
4.1	Composition du dossier d'enquête PLU .....	12
4.2	Informations données au commissaire enquêteur .....	13
4.3	Visites du territoire .....	13
4.4	Publicité de l'enquête .....	13
4.4.1	Publicité légale .....	13
4.4.2	Autres publicités : .....	14
4.5	Déroulement des permanences .....	14
5	OBSERVATIONS.....	15
5.1	Liste chronologique des observations du public .....	15
5.2	Classement par thèmes des observations du public.....	17
5.3	Avis des PPA .....	18
5.3.1	Agence Régionale de Santé .....	18
5.3.2	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.....	18

5.3.3	Drôme Aménagement Habitat .....	18
5.3.4	Conseil départemental .....	18
5.3.5	Direction Interrégionale des Routes Centre Est .....	18
5.3.6	Institut National de l'Origine et de la Qualité .....	19
5.3.7	Réseau de Transport d'Electricité .....	19
5.3.8	Syndicat Mixte du SCOT Rovaltain Drôme-Ardèche.....	19
5.3.9	Service Départemental d'Incendie et de Secours .....	19
5.3.10	SNCF.....	19
5.3.11	Commune d'Alixan .....	19
5.3.12	Syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de Valence .....	19
5.3.13	Valence-Romans Agglo.....	19
5.3.14	TRAPIL : Société des Transports Pétroliers par Pipeline (reçu et annexé le 10/11) .....	20
5.4	Observations du Commissaire Enquêteur.....	20
6.	FIN D'ENQUÊTE.....	21
6.1	Clôture de l'enquête .....	21
6.2	PV de synthèse des observations .....	21
6.3	Mémoire en réponse .....	21
7.	ANALYSE DES OBSERVATIONS .....	21
7.1	Observations du public par thèmes .....	21
7.1.1	Sur le dossier en général .....	21
7.1.2	Demandes de constructibilité .....	23
7.1.3	Demandes d'explications .....	28
7.1.4	Déplacements.....	29
7.1.5	Observations sur les OAP .....	30
7.1.6	Demande de justification d'inondabilité.....	31
7.1.7	Demandes sur les zones d'activités.....	32
7.2	Avis des PPA .....	33
7.2.1	CDPNAF .....	33
7.2.2	CD 26 .....	34
7.2.3	SCOT .....	34
7.2.4	AGGLO .....	35
7.3	Observations du Commissaire Enquêteur.....	37
8.	ANNEXES.....	38

# 1 PRESENTATION DE L'ENQUETE

## 1.1 Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête est la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Marcel-lès-Valence.

Le PLU est un document qui fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisations des sols, il couvre l'intégralité du territoire de la commune et doit avant tout définir et permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement communal.

## 1.2 Principales caractéristiques de la commune

### 1.2.1 Situation

Saint-Marcel-lès-Valence est une ville située entre les deux plus grandes agglomérations du département : Valence, à l'ouest, et Romans-sur-Isère/Bourg-de-Péage à l'est. La zone urbaine est plus précisément localisée entre les pôles d'activités des Couleures (Bourg-les-Valence) et du Plovier (Saint-Marcel) et la zone Rovaltain de la gare LGV de Valence sur la commune d'Alixan.

La commune est créée en 1850 par un redécoupage des communes de Bourg-les-Valence et d'Alixan en incluant plusieurs hameaux éparpillés. Elle s'est ensuite développée le long de l'axe routier et ferroviaire Valence-Romans-Grenoble.

Cet axe routier, aujourd'hui Avenue de Provence, a été doublé par une voie rapide contournant la ville par le sud et l'est en reliant les Autoroutes A7 (Lyon-Marseille) et A49 vers Grenoble et les Alpes.

### 1.2.2 Activités et emplois

Bien que très proche de pôles d'activités dynamiques, la commune n'est pas une commune-dortoir.

Près de 25% des actifs résidents y travaillent et l'indicateur de concentration d'emplois est de 100,4%.<sup>1</sup> Le chômage est important mais moins que dans l'aire urbaine.

Les emplois sont ceux des secteurs du commerce, des transports et des services en forte croissance, puis des secteurs de l'administration, de la construction, de l'industrie et de l'agriculture.

Plus de la moitié des entreprises de la commune a moins de 5 ans.

Victime de l'épidémie de la sharka<sup>2</sup>, l'arboriculture traditionnelle (pêches, abricot, cerises) est en déclin au profit de la polyculture et/ou du polyélevage. Le nombre d'exploitations agricoles est en diminution : 29 en 2020, mais la superficie agricole utilisée (SAU) est en augmentation : 1013 ha en 2020 pour 783 ha en 2010.

L'activité touristique est très marginale, l'hébergement est tiré par Valence et par la zone de la gare LGV d'Alixan.

---

<sup>1</sup> Nombre d'emplois dans la commune rapporté au nombre de résidents

<sup>2</sup> La sharka est une maladie virale touchant les arbres fruitiers à noyau

De par sa situation, Saint Marcel est bien desservie par le réseau viaire, deux départementales et la 2 fois 2 voies N532, et le réseau ferré, gare SNCF en centre-ville et gare LGV à quelques km. Le moyen de déplacement privilégié par les résidents est la voiture individuelle, les transports en commun et les déplacements non motorisés restent à développer.

Les équipements culturels, salle des fêtes, école de musique, bibliothèque ont été complétées récemment par une salle de spectacle, une halle des sports et par une médiathèque ouverte en 2020.

Saint Marcel dispose d'équipements sportifs et de loisir, stade, parc de la jeunesse et d'une maison de retraite (EHPAD) à Thodure, hors de l'enveloppe urbaine.

Il y a dans la commune deux écoles, chacune avec une section maternelle et une section élémentaire, mais pas de collège.

### 1.2.3 Démographie et habitats

La population de Saint-Marcel est d'environ 6300 habitants<sup>3</sup>. La très forte variation des années 1968 à 2012 est maintenant terminée, la croissance de la population est de l'ordre de 1,7% entre 2012 et 2017. Cette population est plutôt jeune, 35% de moins de trente ans et 75 % de moins de 60 ans, de plus en plus diplômée et relativement aisée ; le revenu médian par foyer fiscal est supérieur à celui de l'aire urbaine et à celui du département.

Mais des premiers signes de vieillissement des résidents et de perte d'attractivité de la commune apparaissent.

Saint-Marcel n'échappe pas au phénomène de diminution de la taille des ménages (dessalement), ce qui a un fort impact sur la demande de logements.

L'accroissement démographique des années 1968 à 2012 a nécessité la création de près de 2000 logements dans la période, très majoritairement des maisons individuelles en accession à la propriété.

Pour rééquilibrer le parc, dès 2007, la commune a lancé des programmes de construction de logements collectifs, et notamment de logements sociaux aidés.

Près de 100 logements sont recensés comme vacants, un chiffre en baisse de 31% par rapport à 2012 mais qui reste un chiffre fort (4% du parc).

Il y a très peu de résidences secondaires à Saint Marcel.

### 1.2.4 Documents supra communaux

Les documents supra communaux s'appliquant sont : le SCoT<sup>4</sup>, le PLH<sup>5</sup> de Valence Romans Agglomération, le SRADDET<sup>6</sup> Auvergne-Rhône-Alpes, le SDAGE<sup>7</sup> du bassin Rhône

---

<sup>3</sup> 6 289 habitants en 2019 (INSEE)

<sup>4</sup> SCOT : Schéma de COhérence territoriale

<sup>5</sup> PLH : Plan Local de l'Habitat

<sup>6</sup> SRADDET : Schéma Régional D'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

<sup>7</sup> SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Méditerranée et le PPRi<sup>8</sup> en cours d'instruction mais faisant l'objet d'en porter à connaissance du préfet de la Drôme.

#### 1.2.5 Patrimoine et paysages

Le patrimoine historique et archéologique se situe autour des hameaux, paléolithique au Gros Eynards, gallo-romain au Petits Eynards, à Marguillière et à Sandon-Morcenet, le Moyen-Age au Plovier (château du XII s. reconstruit au XIX s.) et à la chapelle de Surel. Subsistent également quelques éléments dits de « patrimoine rural » : corps de ferme, ouvrages d'irrigation. A noter l'architecture de style arts déco de l'hôtel de ville.

Le territoire communal peut être subdivisé en trois entités paysagères caractérisées : la plaine, le plateau et les côtières.

Les paysages de la plaine sont dominés par les vastes champs ouverts et plats, parsemés de hameaux traditionnels, autour desquels un tissu relâché de maisons individuelles récentes a pu se développer. L'impact de la RN532 (LACRA) est très fort, de par son emprise et par les nuisances générées.

Le plateau est une suite de terrasses successives qui caractérisent la plaine de Valence. Le secteur entre le plateau et la plaine est orienté vers le Sud-Est bénéficiant de vues vers le Vercors et d'un ensoleillement optimum. C'est un secteur attractif pour l'habitat en concurrence avec les espaces agricoles. Plus au Nord-ouest, le plateau prend des aspects davantage agricoles ou naturels. Les vastes surfaces planes sont occupées par la céréaliculture avec quelques parcelles en arboriculture. La partie ouest du territoire communal est plus vallonnée, et présente des bosquets importants.

La côtière est le site originel de Saint-Marcel et ses extensions. Le développement s'organise à partir de l'ancienne RN532, route de Valence à Romans-sur-Isère et au-delà vers Grenoble. Le paysage bâti se caractérise par un tissu dense en partie centrale puis devenu continu le long de la route au XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècle. Au-delà de ce centre bourg on trouve à la fois de l'habitat individuel et des locaux d'activités commerciales ou artisanales. Le lien dans ce tissu hétéroclite est assuré par la route de Provence, ex RN532, qui a fait l'objet d'aménagements routiers et paysagers, la dotant de trottoirs confortables et de pistes cyclables presque continues.

#### 1.2.6 Milieu naturel et biodiversité

Le SRCE<sup>9</sup> n'identifie aucun réservoir de biodiversité sur la commune.

Le territoire est concerné par deux zones humides dans le cours sud-est de la rivière Barberolle.

La faune est représentée par de nombreuses espèces d'oiseaux, passereaux et rapaces et par quelques mammifères forestiers dans les plateaux agricoles.

Il faut noter la présence d'une espèce végétale protégée, le *Gnaphale dressé* (petite plante à l'aspect cotonneux) et d'espèces invasives.

Plusieurs corridors locaux de trame verte et bleue ont été identifiés notamment le long de la Barberolle et le long de haies ou boisements sur le plateau.

---

<sup>8</sup> PPRi : Plan de Prévention des Risques Inondations

<sup>9</sup> SRCE Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Les routes et voies ferrées de l'axe Valence-Romans sont des obstacles quasiment infranchissables aux déplacements des espèces.

### 1.3 Cadre juridique

Le plan local d'urbanisme est un document de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement et, avec l'intercommunalité, d'activité économique.

La commune est dotée d'un PLU approuvé en mars 2006. Par délibération du conseil municipal en date de septembre 2015, elle en a prescrit une révision permettant une mise en conformité avec les nombreuses évolutions des codes de l'environnement et de l'urbanisme depuis 2006. Cette révision permettra aussi la mise en compatibilité avec le SCoT, le PLH et le PPRi.

L'élaboration d'un PLU doit satisfaire aux dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme :

- L.110 : Règles générales d'utilisation des sols.
  
- L.151-4 et suivant décrivent le contenu d'un PLU :
  - ✓ un rapport de présentation qui contient un diagnostic et explique les choix effectués,
  - ✓ un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme,
  - ✓ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à certains quartiers, secteurs ou thèmes,
  - ✓ un règlement écrit et des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales.

Le règlement (écrit et graphique) est opposable en termes de conformité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le PLU est complété par des annexes (schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, plans d'expositions aux risques, secteurs sauvegardés...).

Les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

- L.153-19 du code de l'urbanisme : Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Elle prône l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces agricoles, la mixité sociale et la lutte contre l'étalement urbain.

Cette loi impose un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations d'urbanismes et d'aménagements retenues avec une vision de l'ordre de 10 à 15 ans.

Trois axes sont obligatoires :

- ✓ Equilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces,

- ✓ Diversité des fonctions urbaines et mixité dans l'habitat,
  - ✓ Utilisation économe et équilibrée des espaces,
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi « Grenelle ») du 12 juillet 2010 vise à une utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources, à la préservation de l'environnement et de la biodiversité, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
  - La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, qui engage la transition écologique des territoires : elle rappelle la nécessité de répondre aux besoins en logements tout en préservant les espaces naturels et agricoles, en renforçant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et agricoles et réaffirme l'objectif de densification des espaces bâtis.
  - La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, qui fait suite à la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (loi MAP) du 27 juillet 2010 : elles définissent les conditions nécessaires à la réduction de la consommation d'espace agricole, par la création en particulier de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
  - La loi de Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 07 août 2015 portant sur la réorganisation des territoires administratifs, notamment sur les compétences de l'état, des régions, des départements, des communes et des intercommunalités.
  - La modernisation du contenu du PLU, entrée en vigueur le 01 janvier 2016, via une recodification des articles du Code de l'Urbanisme et l'introduction d'outils adaptés aux nouvelles pratiques. Toutes ces nouvelles dispositions poursuivent un objectif commun de réduction de l'étalement urbain, de mixité sociale et fonctionnelle et de protection des espaces agricoles et des espaces naturels.
  - La loi climat et résilience de 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi ancre l'écologie dans la société : services publics, éducation, urbanisme, déplacements, ...

## 2 SYNTHÈSE DU PLU

### 2.1 Objectifs du PLU de Saint-Marcel-lès-Valence

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable définit le projet communal pour les 10 à 12 ans à venir et notamment :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement



commercial, le développement économique et les loisirs retenus pour l'ensemble de la commune.

- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les objectifs définis par la commune et les principes fondamentaux énoncés aux articles L.101 du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial sont de :

- Préserver les richesses naturelles
- Contenir l'étalement urbain
- Veiller à maintenir l'attractivité de la commune
- Diversifier l'offre de logement et rattraper le retard de logements sociaux aidés.
- Rendre des terres à l'agriculture
- Développer les modes de déplacements doux et collectifs
- Intégrer les secteurs à risques et nuisances dans les schémas de développement

Le développement futur souhaité par la commune repose sur cinq orientations :

1. Poursuivre la croissance de la population par une politique du logement adapté au contexte.

L'objectif est d'accueillir 800 à 900 habitants sur les 10 ans à venir, de construire 390 logements neufs tout en étant compatible avec les dispositions du SCoT et du PLH : 32 logements par hectare et 50% de logements locatifs aidés.

Remarque : La commune ne satisfait pas à l'obligation légale de logements sociaux (12,5% contre 25% demandé par la loi).

2. Renforcer le centre-ville

Le plan prévoit la création d'OAP sur plusieurs friches et fonciers disponibles en centre-ville, ainsi que la réhabilitation de 70 logements dans le centre ancien.

3. Développer une urbanisation durable des hameaux de Thodure et des Eynards.

Le développement de l'urbanisme des hameaux est encadré par des OAP

4. Soutenir l'activité économique

5. Défendre les richesses environnementales et paysagères de la commune

## **2.2 Le zonage**

### **2.2.1 Principes**

Les évolutions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, rappelées ci-dessus au § 1-3 « Cadre juridique », conduisent à redéfinir le zonage du territoire selon les grands secteurs suivants :

Nota : Lorsqu'elles s'appliquent, les prescriptions du PPRi sont d'un niveau supérieur à ce zonage.

- Zone UA : recouvre la partie urbaine centrale, dans laquelle le bâti, notamment le bâti ancien est édifié à l'alignement des voies. Elle autorise les locaux d'habitation, les commerces, les services et les équipements publics et les activités non nuisantes.
- Zones UB : concerne les secteurs périphériques peu denses ; sont autorisés : les habitations, les commerces, les services et les équipements publics et les activités non nuisantes.  
Cette zone comprend deux sous-secteurs : UBa desservi par l'assainissement collectif et UBb pour le quartier de Bornel, dont la hauteur maxi des constructions est portée à 15 m.
- Zones UI : est destinée à accueillir les activités économiques. Il est créé quatre sous-zones pour harmoniser les activités à l'environnement du secteur :
  - UIa : proche du centre-ville, impose une surface des commerces supérieure à 300 m<sup>2</sup> pour ne pas concurrencer les petits commerces
  - UIb : proche la gare TGV, autorise les bureaux et activités tertiaires
  - UIc : le long de la voie rapide est réservée au commerce et à l'hôtellerie
  - UIh : autorise, et limite, les extensions et annexes des bâtiments existants d'habitation.
- Zones 2AU<sub>i</sub> : réservées à l'urbanisation future de constructions à usage d'activités. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure d'évolution du PLU.
- Zones AUa : ces trois zones à usage d'habitations, Thodore 1, Thodore 2 et les Petits Eynards sont l'objet d'OAP.  
Dans la sous-zone AUa1 aux Petits Eynards, l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de l'équipement de la zone.
- Zone A : c'est une zone à vocation agricole à protéger en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Quelques STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) sont prévus pour autoriser des activités non agricoles mais en lien avec l'activité.
- Zone N : c'est la zone naturelle à protéger pour sauvegarder les sites, les paysages et les milieux naturels. Elle comprend un secteur NGv au nord-Est de la commune, qui est un STECAL destiné à l'accueil des gens du voyage.

### 2.2.2 Les secteurs couverts par des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont suivant L151-6 du code de l'urbanisme : « ...des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » Ces dispositions participent à la maîtrise de l'urbanisation par la collectivité, notamment en imposant une densification des zones urbaines et des zones d'activités économiques, en favorisant les déplacements non motorisés et en préservant des espaces de biodiversité.

La commune prévoit la construction de 394 logements neufs encadrés par des OAP et respectant les préconisations de 32 lgt/ha et précisant pour certains, la part de logements locatifs sociaux.

### 2.2.3 Bilan PLU 2012 / PLU 2022

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 affirme l'engagement national en faveur de l'environnement et renforce le rôle des PLU. Ainsi, « les rapports de présentation des SCoT et des PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer les objectifs de limitation de cette consommation ». L'objectif est de maîtriser la consommation d'espace et la croissance urbaine pour limiter la consommation énergétique et l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre dus aux déplacements quotidiens individuels.

L'analyse des consommations d'espaces est présentée en page 158 du rapport, en résumé on peut noter :

- Réduction des zones U à vocation d'habitat de plus de 22 ha
- Réduction des zones U à vocation d'activités de 64 ha
- Augmentation des zones A de 37 ha
- Réduction de zones N de 7 ha.

### 2.3 Effet du projet sur l'environnement page 159 du RP

Le territoire de la commune étant très anthropisé, le PLU n'a que peu d'impact sur l'environnement.

Les secteurs demandant de la vigilance sont les milieux humides de la Barberolle à protéger de pollutions, les secteurs boisés et les haies.

### 2.5 Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier

La qualité du dossier est satisfaisante. Les enjeux : confirmer, conserver l'attractivité, retrouver une dynamique démographique, sont clairement expliqués et illustrés. Le chapitre présentant la justification des actions retenues au regard du PADD, notamment des OAP et des règles, permet au public de comprendre les choix de la collectivité.

## 3 ORGANISATION DE L'ENQUETE

L'enquête, prescrite par Monsieur le Maire de Saint-Marcel-lès-Valence le 6 octobre 2022, est organisée suivant les articles R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Ces articles ont été modifiés par le décret N°2017-626 du 25 avril 2017, dont l'objectif est d'améliorer l'information et la participation du public, notamment par la mobilisation de moyens dématérialisés.

### 3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance N° E22000 123/38 du 20/07/2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désigne Monsieur Bernard MAMALET comme commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête.

### 3.2 Organisation de l'enquête

L'organisation de l'enquête a été définie le 5 octobre 2022 au cours d'une réunion en mairie avec Monsieur VALLA Maire, Monsieur AUBERT Directeur des Services et Madame HUITEL chargée de communication.

A cette occasion, j'ai rappelé que cette enquête devait être effectuée conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement en précisant les nouvelles dispositions de dématérialisation de l'enquête publique, notamment le décret du 25 avril 2017 :

- Mise à disposition d'un poste informatique au siège de l'enquête
- Obligation de pouvoir consulter le dossier sur un site Internet
- Obligation de pouvoir déposer les observations par voie dématérialisée.

Le protocole sanitaire COVID 19 mis en place est le protocole sanitaire recommandé par l'Education nationale et appliqué aux écoles de la commune : mise à disposition de gel et de masques.

Les dates de permanences sont les suivantes :

- Jeudi 27 octobre 9h-12h, Ouverture de l'enquête et 1ère permanence
- Jeudi 10 novembre 14h-17h, 2ème permanence
- Mercredi 23 novembre 9h-12h, 3ème permanence
- Lundi 28 novembre, 14h-17h, 4ème permanence et clôture de l'enquête

Les modalités de publicité de l'enquête sont décrites par l'article R 123-1.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront disponibles, dès leur remise, en mairie et sur le site internet de la commune pendant un an.

## 4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 4.1 Composition du dossier d'enquête PLU

Le dossier a été remis au commissaire enquêteur le 5 octobre 2022 au cours de la première réunion. Les pièces « avis des PPA » et d'autres annexes remises le 27 octobre en mairie ont été paraphées et ajoutées au dossier dès le début de l'enquête.

L'avis de l'agglomération reçu le vendredi 28 octobre a été ajouté au dossier le mercredi 2 novembre.

Ce dossier, arrêté le 4/07/2022, se compose des pièces suivantes :

- Délibération du Conseil municipal
- Rapport de présentation 179 pages
- Plan d'Aménagement et de Développement Durable 8 pages
- Orientations d'Aménagement et de Programmation 36 pages
- Règlement écrit 101 pages
- Règlement graphique (plan de zonage au format A0) 1 page
- Annexes : 16 pages
  - Servitudes d'utilité publique
  - Annexes sanitaires, eau potable, assainissement
  - Plan de Prévention des Risques inondation (porter à connaissance)

- Liste des lotissements
- Bilan de la concertation
- Avis des PPA, 13 avis ont été reçus en mairie

31 pages

Les pièces au format A3 étant peu lisibles, j'ai demandé que des tirages au format A0 du PPRi et des SUP soit affichés en salle de permanence.

Les pièces du dossier destinées au public ont été paraphées par mes soins avant l'ouverture de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier et le registre, avec les courriers et les éditions des courriers électroniques reçus et annexés, ont été à la disposition du public en mairie.

Le poste informatique est resté à la disposition du public, le site Internet a été opérationnel et l'adresse mail de réception des observations dématérialisées sont restés disponibles sans interruption.

#### **4.2 Informations données au commissaire enquêteur**

Au cours de la réunion du 5 octobre 2022, Monsieur le Maire m'a expliqué les principaux enjeux et objectifs de la commune et présenté le projet, notamment le PADD et les OAP.

#### **4.3 Visites du territoire**

Le 5 octobre, Monsieur le Maire m'a fait visiter les principaux secteurs concernés par le plan :

- Le centre-ville, notamment les OAP avenue de Provence
- Les extensions urbaines et les OAP des quartiers de Thodure et des Petits Eynards
- L'OAP activités de Rousset
- Le secteur inondable par la Barberolle
- Le hameau ancien et le château du Plovier

Le 27 octobre j'ai visité les secteurs de Surel et des Carrières, en limite de la zone agricole du plateau et le 23 novembre le secteur de Thodure, notamment les voies de circulation ainsi que les zones 2AUi de Mathias et la ZI de Laye et du rond-point des Couleures.

#### **4.4 Publicité de l'enquête**

##### **4.4.1 Publicité légale**

La publicité conforme à l'article R 123-11 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

Affichage de l'avis sur le territoire, notamment :

- Site internet de la commune

- Panneau d'affichage extérieur à la Mairie
- Zones des OAP
  - Médiathèque – Rue de l'Etrau
  - Salle Polyvalente – Espace Culturel Liberté – Rue LIBERTE
  - Halle des Sports – Rue des Monts du Matin
  - Bois de Thodure – Quartier THODURE (Site OAP)
  - Bâtiment Baternel
  - Site JERPHANION – Avenue de Provence (Site OAP)
  - Stade de Rugby – Rue des Petits Eynards – (Site OAP)
  - Théâtre de Surel
  - Centre Technique Municipal

Une attestation d'affichage et de parution dans les journaux locaux est jointe en annexe.

#### 4.4.2 Autres publicités :

Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, dès 2015, une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées a été organisée.

Cette concertation est l'objet d'un document spécifique du dossier, les points principaux sont :

- La communication par la presse locale, le journal communal et les affichages
- Les outils numériques : site Internet et page Facebook
- Des ateliers de travail et des permanences d'élus
- Des réunions publiques en 2018, 2021 et 2022
- Deux expositions en 2021 et 2022
- Un registre et une adresse mail dédiée

Environ 240 personnes ont participé, dont 150 lors des réunions publiques.

Ce bilan est acté par l'arrêté municipal du 4 juillet 2022.

#### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le dossier mis à l'enquête est complet, conforme à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme et à l'article R 123-8 du code de l'environnement. Les modalités de la concertation sont satisfaisantes. La publicité d'enquête a été conforme au code de l'environnement R 123-11 et l'affichage jugé satisfaisant.

#### 4.5 Déroulement des permanences

Une salle de réunion, accessible aux personnes à mobilité réduite, a été mise à ma disposition pour les quatre permanences. Ces permanences ont été organisées à des jours et horaires différents.

L'enquête s'est déroulée en conformité avec les textes règlementaires, du gel hydroalcoolique et des masques « de secours » étaient disponibles, j'ai globalement veillé au respect des gestes barrières recommandés.

- 1ère permanence du 27 octobre : 3 personnes se sont présentées.

- 2ème permanence du 10 novembre : 6 personnes ou groupes de personnes se sont présentés.

- 3ème permanence du 23 novembre : 11 personnes se sont présentées

- 4ème permanence du 28 novembre : 13 personnes ou groupes de personnes se sont présentés.

## 5 OBSERVATIONS

### 5.1 Liste 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	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. Oboussier	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

## 5.2 Classement par thèmes des observations du public

L'analyse des observations du public, des réponses du Maître d'Ouvrage et de l'avis du commissaire enquêteur est développée au Chapitre 7.

Observations sur le dossier

5 observations N° 9, 16, 20, 23, 32

Demandes de constructibilité

15 demandes : N° 1, 2, 4, 11, 12, 14,15, 25, 26, 28, 30, 35, 36, 39, 41

Demandes d'explications

6 demandes : N° 5, 6 et 40, 20, 33, 37, 38.

Observations sur les déplacements

4 observations N° 8, 21, 23, 27,

Observations sur l'OAP de Thodure

4 observations N°8, 9, 24, 34

Demandes de justification des zones inondables

5 demandes N° 3 ,10, 13, 17, 20

Demandes sur les zones d'activités

3 demandes N° 18, 19 et 42, 29

### 5.3 Avis des PPA

#### 5.3.1 Agence Régionale de Santé

L'ARS émet un avis favorable mais demande de bien prendre en compte les problématiques suivantes pour favoriser le bien-être et la santé :

- Qualité de l'air extérieur (pollution automobile autour des axes routiers)
- Lutte contre l'ambrosie (à intégrer dans le règlement et les OAP)
- Lutte contre la présence de moustiques (installations d'eau stagnante)
- Adaptation au changement climatique, notamment en végétalisant les espaces non construits pour limiter les effets des îlots de chaleur urbains.

#### 5.3.2 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

La CDPNAF émet un avis favorable sous réserve :

- De justifier :
  - Les extensions des zones d'activités pas des documents précis.
  - L'extension de la trame carrière à l'ouest du périmètre autorisé.
  - Le respect de l'objectif de baisse de 50 % de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
  - Le STECAL Ah par le diagnostic des besoins en logement saisonniers
- De supprimer ou de phaser l'urbanisation du secteur 2 de Thodure qui porte « *fortement atteinte à l'exploitation naissante sur la parcelle et condamnerait la jeune agricultrice au paiement d'une amende ainsi qu'au remboursement de toutes les aides à l'installation perçues.* »
- De modifier le classement du STECAL Aj (agriculture urbaine), ce classement n'est pas approprié.

#### 5.3.3 Drôme Aménagement Habitat

DAH ne formule pas d'avis, mais note 10 observations : demande de précisions sur des formulations ambiguës, questions techniques sur des articles du règlement ou proposition d'adaptation.

#### 5.3.4 Conseil départemental

Le CD 26 émet un avis favorable assorti des observations suivantes :

- Des aménagements de sécurité doivent compléter les points de desserte des nouveaux secteurs urbanisés, OAP de centre-ville et OAP d'extension urbaine.
- Aux OAP de Thodure, le CD 26 demande de prévoir des voies pour les déplacements doux et des aménagements sécurisés aux points d'arrêt des transports en commun.
- Concernant l'élargissement de la RD 632 vers Bourg-lès-Valence, le CD 26 rappelle qu'il est impératif de traiter cet axe de manière uniforme sur les deux communes.
- Les marges de recul indiquées dans le règlement écrit ne sont pas conformes à celles préconisées par le département.

#### 5.3.5 Direction Interrégionale des Routes Centre Est

La DIRCE « *rappelle simplement que d'éventuelles dérogations à la loi Barnier n'entraîneraient aucune compensation des diverses nuisances routières de la part de la DIRCE.* »

### 5.3.6 Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INAQ note que le projet n'a pas d'incidence directe sur les AOC/AOP et IGP concernées.

### 5.3.7 Réseau de Transport d'Electricité

RTE demande de noter dans la liste des servitudes l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 ainsi que le nom et les coordonnées du service RTE chargé de la maintenance.

RTE demande aussi de compléter les paragraphes « dispositions générales » et « dispositions particulières » du règlement par les textes proposés, et de faire apparaître sur le règlement graphique l'axe des ouvrages en retirant les bandes d'EBC incompatibles avec la maintenance des lignes.

### 5.3.8 Syndicat Mixte du SCOT Rovaltain Drôme-Ardèche

Le SCOT donne un avis favorable assorti des réserves suivantes :

- Les hameaux de Rousset, des Robins et le lotissement du secteur du Chantre qui sont situés hors enveloppes urbaines doivent être encadrés par un règlement limitant leur développement.
- Les zones UIh et 2AUi situées au-delà du front urbain inscrit dans le SCOT n'ont pas vocation à être urbanisables, les règlements et les zones doivent être adaptés et reclassés.
- Les règles assurant la protection du corridor entre la zone des plaines et le bourg doivent être précisées.

L'avis porte aussi des remarques, notamment sur les connexions des cheminements doux des OAP avec l'existant, sur la production de logements locatifs sociaux dans les secteurs de renouvellement urbain et les dents creuses.

### 5.3.9 Service Départemental d'Incendie et de Secours

Le SDIS ne formule pas d'avis, mais porte à connaissance du Maître d'Ouvrage les prescriptions techniques générales (jointes au courrier) relatives à l'accessibilité des engins de secours et à la défense extérieure contre l'incendie.

### 5.3.10 SNCF

La SNCF rappelle les documents relatifs aux servitudes applicables aux riverains du domaine public ferroviaire et informe qu'une nouvelle notice en cours d'élaboration sera envoyée pour être jointe aux annexes du PLU.

### 5.3.11 Commune d'Alixan

La commune d'Alixan donne un avis favorable au projet de PLU.

### 5.3.12 Syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de Valence

Le SIEPV donne un avis favorable.

### 5.3.13 Valence-Romans Agglo

L'agglo donne un avis favorable assorti des principales réserves suivantes :

- Nombre de logements et accroissement de la population : reformuler les objectifs et la justification.
- Mixité sociale : introduire des outils plus contraignants pour accroître la production de logements sociaux.

- Consommation foncière : relever les densités dans les dents et les extensions
- Extension des zones économiques : les 7 ha mobilisées pour les zones 2 AUi « *apparaissent importants ...* », l'agglo demande que ces secteurs situés hors du front urbain du SCoT soient retirés du projet
- 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'agglo demande d'identifier une zone spécifique dédiée au tertiaire dans l'OAP des Plaines.
- Règlement : les remarques portent sur l'imprécision des conditions d'utilisation des sols ou la limitation des activités tertiaires hors des centre-ville.
- 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 annexe) dans la bande de 20m de part et d'autre du cours d'eau.
- Assainissement : le zonage opposable date de 2006, une révision est prévue en 2023, elle devra être annexée au PLU.

5.3.14 TRAPIL : Société des Transports Pétroliers par Pipeline (reçu et annexé le 10/11)

TRAPIL rappelle les servitudes liées à la construction et à l'exploitation des pipelines et demande d'intégrer les dispositions réglementaires relatives à tous les travaux dans la bande de 50 mètres.

#### 5.4 Observations du Commissaire Enquêteur

- 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 ? (voir 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 m<sup>2</sup> 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 ?

## 6. FIN D'ENQUÊTE

### 6.1 Clôture de l'enquête

J'ai clôturé l'enquête à la date prévue, le lundi 28 novembre 2022. M. le Maire m'a remis immédiatement le registre, les courriers et les éditions des e-mail.

### 6.2 PV de synthèse des observations

Le 1<sup>er</sup> décembre j'ai remis et commenté à M. le Maire la note de dix pages synthétisant par thèmes les observations du public et les avis des Personnes Publiques. Cette note était accompagnée d'un tableau récapitulatif des observations écrites, du registre, des originaux des courriers et les éditions des e-mails.

### 6.3 Mémoire en réponse

Le courrier de mémoire en réponse à ma note de synthèse m'est parvenu le jeudi 15 décembre 2022, dans le délai de 15 jours réglementaire.

## 7. ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 7.1 Observations du public par thèmes

#### 7.1.1 Sur le dossier en général

**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.

#### **>> Réponse de la Collectivité :**

**Le nombre arrêté par le PLH est une contrainte à laquelle on ne peut se soustraire. Le Plan Local d'Habitat est une norme supra communale à laquelle un PLU doit répondre et qui doit permettre à la Collectivité de répondre aux exigences de la loi SRU en matière de production de logements sociaux.**

**C'est un nombre de logements maximum à ne pas dépasser.**

#### Le commissaire enquêteur :

Effectivement, 390 est le nombre maximum de logements prévu par le PLH, il n'est pas dans l'objectif du PLU de construire plus de logements que ce qui est nécessaire pour accueillir les 800 à 900 habitants supplémentaires sur 10 ans.

**N° 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.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La consultation de la MRAE ne fait pas partie des obligations en matière de consultation des Personnes Publiques Associées. L'avis de la MRAE n'a pas été transmis à la collectivité.**

**Un STECAL est un secteur délimité au sein des zones inconstructibles des PLU (zone A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées (Cf. CU Art. L151-13). Dans le cadre de la révision du PLU de la Commune, les STECAL mis en œuvre répondent à des demandes de particuliers ou de professionnels mais aussi à des motifs d'intérêt général (développement économique, équipement public). Ils ne sont que la conséquence graphique et réglementaire d'un dispositif. Ils sont portés à la connaissance du public de par leur intégration dans les différents documents qui composent le PLU (zonage, règlements, etc.).**

**L'appréciation esthétique de la densification reste du domaine de la subjectivité. Toutefois au travers du règlement du PLU et plus particulièrement de son article 11, la collectivité a essayé de mettre en œuvre des prescriptions visant à améliorer l'aspect esthétique des constructions à venir.**

Le commissaire enquêteur :

La conclusion de l'avis de la MRAe (2019-ARA-KKU-001315 daté du 5 avril 2019) cité par M. Panaye est : « *le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Marcel-lès-Valence est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale* ».

Dans la mesure où la quatrième partie du rapport de présentation est l'évaluation environnementale demandée, l'information du public sur l'avis de la MRAe ne me semble pas essentielle.

**N° 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.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La proposition de limiter au seul accès rentrant de la parcelle AH 13 est justifiée pour des raisons de sécurité et éviter les croisements des flux circulatoires sur cette avenue très fréquentée. Cette mise en œuvre ne sera effective que lors de l'urbanisation de ladite zone.**

Le commissaire enquêteur :

La mission du commissaire enquêteur ne porte que sur le contenu du dossier du PLU 2022,

**N° 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

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La densité de logements répond à des normes supra communales (SCOT, PLH). Avec les Personnes Publiques Associées, la Commune a pu trouver un compromis en**

**densifiant plus le centre-ville et moins les zones urbaines en extension pour plus de cohérence urbaine, architecturale et paysagère. La collectivité est, par ailleurs, contrainte, au regard de la loi SRU, de répondre aux exigences de construction en matière de logements sociaux (25% du parc communal).**

**La Commune est actuellement déficitaire de 310 logements sociaux. Ce déficit entraîne, chaque année, une pénalité financière importante pour la Commune. Toutefois, et afin d'éviter une densification trop importante de logements sociaux sur un seul secteur géographique, la Collectivité a fait le choix de répartir la construction des logements sociaux sur l'ensemble de la Commune et notamment dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.**

Le commissaire enquêteur : Réponse satisfaisante.

**N° Chrono N° 32** : M. BURNOD demande plus de précision dans la rédaction du règlement des annexes en limite séparative

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La rédaction proposée des articles 7 du règlement du PLU est proportionnée aux exigences du maintien de la trame urbaine et des sollicitations des administrés. La rédaction actuelle ne permettait pas cette flexibilité et ne prenait pas en compte la diminution forcée des tènements fonciers.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

7.1.2 Demandes de constructibilité

**N° Chrono N°1** : M. DROGUE, parcelles AC 45 ET AC 46 en zone Uih, demande le reclassement de la zone en zone d'habitation

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le projet du PLU arrêté classe ces parcelles en Uih, secteur où les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension limitée. Toutefois, au regard des observations formulées par le SCOT, Valence Romans Agglomération et la CDPENAF ces parcelles devront être déclassées en zone A ou N, car elles ne sont pas comprises dans les fronts urbains définis par le SCOT.**

Le commissaire enquêteur :

Les parcelles sont prévues en Uih : zone d'activités à usage de commerce lié à l'activité productrice, bureaux, artisanat, industrie, entrepôt, extension d'habitat permises.

Cette zone est au-delà du front urbain défini dans le SCOT en page 131 du DOO<sup>10</sup>, et au croisement de deux corridors verts d'intérêt supra communaux (Voir page 115 du DOO).

De plus ces deux parcelles sont situées dans le périmètre de la zone de dangers de gazoducs.

**N° Chrono N°2** : M. et Mme LASSARTESES se déclarent satisfait de la constructibilité de leur parcelle ZH 109.

<sup>10</sup> DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT

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 ».

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Sur cette OAP, la volonté de l'aménagement est de répartir les flux circulatoires sur deux axes (rue des Petits Eynards, et chemin de Carabony) et ce afin de fluidifier au mieux les déplacements de ce nouveau quartier. Une des entrées/sorties a été pressentie sur la périphérie de la parcelle ZH 109, située dans le périmètre des enveloppes urbaines du SCOT.**

**>> Réponse de la Collectivité :**

**En l'absence de projet d'aménagement de cette OAP, il n'est pas possible de répondre à cette question de manière précise. Toutefois, l'OAP indique que des constructions individuelles groupées seront possibles sur le secteur donné. Le nouveau PLU encourage les constructions vertueuses sur le plan environnemental.**

Le commissaire enquêteur :

Les réponses ne sont pas satisfaisantes :

- 1 L'emplacement du chemin n'est clairement défini ni sur le plan des OAP, ni sur le règlement graphique.
- 2 Les OAP ne sont que des orientations peu contraignantes, c'est au demandeur de veiller, en temps utile, à la faisabilité de son projet.

**N° Chrono N°4 :** M. RIVIER, parcelles AB 140 et AB 142 aux carrières, demande les constructibilités des parcelles.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le zonage des parcelles 140 et 142 sera corrigé afin de se mettre en conformité avec les enveloppes urbaines définies par le SCOT. Elles seront reclassées en A.**

Le commissaire enquêteur :

Il s'agit donc d'une erreur de dessin, il faut corriger le règlement graphique dans le sens de la réponse de la collectivité

**N° Chrono N° 11 :** M. et Mme RIOUX demandent la réhabilitation d'une annexe en zone A à Caraboni.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le règlement du PLU pour la zone A, précise, dans son article 2, les conditions de constructibilité de la zone agricole. Il conviendra aux pétitionnaires de vérifier s'ils**



**remplissent les prescriptions établies. Ces contraintes visent à protéger les zones agricoles de l'étalement urbain.**

Le commissaire enquêteur :

L'article 2 du règlement de la zone A autorise, sous conditions, des constructions, des reconstructions, des extensions ou des changements de destination. Le terme « réhabilitation » n'est pas employé, de plus l'annexe en question n'est pas cadastrée. La demande devra être précisée pour être présentée au service urbanisme.

**N° Chrono N° 12 :** M. LAMAIN (parcelle ZH26 aux Mirabeaux) demande à s'affranchir de la réglementation de construction en limite séparative

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZH 26 est classée en zone UBa. L'article UB7 du règlement du PLU arrêté précise les cas où les constructions pourront être réalisées en limite de propriété. Le pétitionnaire devra vérifier s'il remplit les conditions nécessaires. En dehors des hypothèses décrites dans ledit article, il ne sera pas possible de s'affranchir de cette contrainte.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte.

**N° Chrono N° 14 :** Mme GERIN demande de passer en zone constructible la parcelle ZT 50c en zone A à Sandon prévue en A.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZT 50c est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la Commune préserve l'activité agricole en limitant l'étalement urbain interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation hors enveloppe définie. Aussi, et pour des raisons de compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

**N° Chrono N°15 :** Mme VALENTE demande de passer la parcelle ZN 163 prévue en A en zone constructible.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZT 163 est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la Commune préserve l'activité agricole en limitant l'étalement urbain interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation hors enveloppe définie. Aussi, et pour des raisons de compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur :

La parcelle ZN 163 est en continuité de la zone UB, elle est construite et sa surface est très petite : 600 m2, l'intégrer dans la zone urbaine me semble cohérent sans mettre en péril les principes du SCOT.

**N° Chrono N°25** : Mme et M. VALETTE demandent de passer en constructible la parcelle ZI 301 aux Petits Eynards.

**>> Réponse de la Collectivité**

**La parcelle ZI 301 se situe en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondations. Le PLU devant être conforme aux exigences du PPRi, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur :

Le PPRi est toujours en instruction par les services de l'état. Le porter à connaissance joint au dossier est de niveau supérieur au PLU, il précise les zones inondables et le niveau de l'aléa. La parcelle ZI 301 est classée en « zone Aléa inondation moyen à fort (R3) »  
La parcelle classée en A et en zone inondable, doit rester en zone A.

**N° Chrono N° 26** : M. VINAY demande le reclassement en zone constructible de la parcelle ZI 94 à Thodure prévue en A.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZI 94 n'a pas été retenue en zone constructible en raison de son éloignement des constructions existantes afin d'éviter une rupture dans la continuité urbaine et le morcellement des terres agricoles.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

**N° Chrono N° 28** : M. BARNAUD demande de classer en zone constructible une partie de la parcelle AB 122 aux Grandes Terres

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle AB 122 est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la Commune préserve l'activité agricole en limitant l'étalement urbain interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation hors enveloppe définie. Aussi, et pour des raisons de compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur :

Cette parcelle est en plein cœur de la zone Agricole, adjacente à une zone N et un espace boisé classé, elle doit rester en A.

**N° Chrono N°30** : M. ROURE demande la constructibilité de la parcelle ZR 27 aux Carrières

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZR 27 est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la Commune préserve l'activité agricole en limitant l'étalement urbain interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation hors enveloppe définie.**

**Aussi, et pour des raisons de compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur :

Cette parcelle est en plein cœur de la zone Agricole, adjacente à un espace boisé classé, elle doit rester en A.

**N° Chrono N° 35 :** M RAMPON demande d'étudier la possibilité de construire sur la parcelle ZI 180 aux Petits Eynards, en zone inondable.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZI 180 se situe en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Inondations. Le PLU devant être conforme aux exigences du PPRi, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur :

La parcelle est en zone inondable aléa fort (R1), il n'est pas possible de la rendre constructible.

**N° Chrono N° 36 :** M. GUIRAL demande l'agrandissement du STECAL Ac sur la parcelle ZK 150.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le hangar situé sur la parcelle ZK 150 a été repéré comme lié à l'activité agricole comme pouvant éventuellement encore avoir une utilité agricole. La commission mixte qui a visité les sites pressentis pour les STECAL a décidé de ne pas pénaliser l'activité agricole en déclassant le terrain. De ce fait, le STECAL changement de destination situé à proximité n'a pas vocation à s'étendre sur ce bâtiment.**

Le commissaire enquêteur :

Rappel : STECAL signifie : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité. Pour ce STECAL, la CDPNAF a émis un avis favorable sous réserve d'aménagements pour prévenir les conflits d'usage, il n'est pas acquis qu'un agrandissement ait aussi un avis favorable.

**N° Chrono N° 39 :** Mme OBOUSSIER demande le reclassement en zone UBa des parcelles ZH 359 et ZH 360 aux Mirabeaux.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Cette demande sera étudiée avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées.**

Le commissaire enquêteur : Ces deux parcelles contigües d'environ 350 m2 chacune, sont enclavées dans une zone Ui sans aucun intérêt, un reclassement serai cohérent

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

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZV71 est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la Commune**

**préserve l'activité agricole en limitant l'étalement urbain  
interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation hors enveloppe définie.  
Aussi, et pour des raisons de compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, cette parcelle ne  
pourra pas être reclassée en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur :

Cette parcelle est en plein cœur de la zone Agricole, elle doit rester en A.

#### 7.1.3 Demandes d'explications

**N° Chrono N°5 :** Famille CINQUIN, inondabilité parcelle ZI 56 aux petits Eynards.

Quelle est l'explication du zonage différent entre le rapport de présentation page 23, notée « sans risques important d'inondation », et le règlement graphique ou elle est en zone inondable R2 et R3 ?

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La page 23 du rapport sera corrigée pour faire état des risques inondations actuels connus sur le secteur.**

Le commissaire enquêteur :

La page 23 du rapport n'a pas été mise à jour suite à la publication du porter à connaissance du PPRI, c'est le PPri qui est opposable et non le rapport.

**N° Chrono N°6 et 40 :** M. BARD demande pourquoi les parcelles ZE 408, 409 et 410 à Mathias, à l'origine classées en constructibles, puis en futur artisanales sont prévues en agricole.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Les parcelles objets de la requête sont situées en dehors des enveloppes urbaines définies par SCOT. Le zonage du PLU a dû se mettre en conformité avec ce document.**

Le commissaire enquêteur :

De plus ce secteur est identifié comme corridors verts d'intérêts supra communaux (Voir page 115 du DOO).

**N° Chrono N° 20 :** M. VALETTE, sur les retraits des parcelles AH1, AH2 et AH3.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**L'alignement par rapport à la voirie départementale s'applique sur les parcelles non urbanisées. Il n'a pas vocation à s'appliquer sur les parcelles déjà urbanisées. Il est à noter que le PLU arrêté demande de limiter le retrait imposé par le Conseil Départemental par rapport à l'avenue de Provence en secteur urbanisé (aujourd'hui de 25 mètres à l'axe).**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

**N° Chrono N°33 :** M. VALLA demande d'ajouter « bac acier » aux matériaux de façades autorisés dans l'article A11 du règlement de la zone A pour les constructions à usages d'habitations.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Cette demande sera étudiée avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en concertation avec les Personnes Publiques Associées.**

Le commissaire enquêteur :

L'article 2 prévoit pour les façades des bâtiments agricoles : «... bardage métallique laqué »

**N° Chrono N°37 :** M. CLAIRFOND demande quels sont les « *critères de sélection et d'attribution* » des zones A pour les parcelles ZI 137 et ZI 138 à Thodure.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Les parcelles ZI 137 et 138 n'ont pas été retenues en zone constructible en raison de leur éloignement des constructions existantes afin d'éviter une rupture dans la continuité urbaine et le morcellement des terres agricoles.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

**N° Chrono N°38 :** M. DEMIRE demande pourquoi la parcelle ZK11 est prévue en zone agricole et pas en zone d'activité.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZK 11 est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT qui s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la Commune préserve l'activité agricole en limitant l'étalement urbain interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation hors enveloppe définie. Aussi, et pour des raisons de compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

7.1.4 Déplacements

**N° Chrono N°8 et N°21 :** M. BERTOLAMI et M. LIAUD portant sur le secteur de Thodure :

- a. Aménagements des voies de circulations
- b. Desserte par les transports en commun

**>> Réponse de la Collectivité :**

**[a] Les aménagements des voies de circulation pourront être étudiés lors des dépôts de permis d'aménagement des OAP du secteur.**

**[b] Lors des dépôts des permis d'aménager, la Collectivité réinterrogera l'autorité organisatrice du service public de transport sur la desserte dudit secteur.**

**Il est à noter qu'une OAP du secteur prévoit un réseau cyclable et piéton entre le secteur de Thodure et le centre-ville et des emplacements réservés sont proposés à cet effet.**

Le commissaire enquêteur :

Ces sujets sont l'objet de nombreuses questions ou observations, déjà abordées lors de la phase de concertation du projet.

**N° 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

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La liaison douce en centre-ville sera étudiée lors des travaux de requalification de l'avenue de Provence.**

Le commissaire enquêteur :

L'observation concerne aussi le territoire d'une autre collectivité, l'étude devrait être globale et coordonnée par l'intercommunalité.

- **N° Chrono N°27** : Commission sécurité fait des propositions suivantes :
- Assurer la coordination et la continuité des réseaux avec les communes voisines
- Aménager un axe Nord-Sud par la rue des Champs, la rue des Grands Prés et l'avenue des Alpes
- a. Penser à anticiper un axe Est-Ouest de Montélier à Châteauneuf sur Isère et la via Rhôna.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le maillage des liaisons douces est un sujet de préoccupation de la Collectivité. A chaque nouvel aménagement de voirie, la Commission extra-communale de sécurité est associée pour élaborer des propositions d'aménagement. La Collectivité n'envisage pas de remettre en cause cette procédure. Aussi, ces propositions de liaisons pourront être étudiées lors de futurs projets d'aménagement de voiries qui concerneraient ces secteurs.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

#### 7.1.5 Observations sur les OAP

**N° Chrono N°8 et N°9** : MM. BERTOLAMI et M. GUIGON portant sur le secteur de Thodore :

- 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 Thodore doit être garantie, les parcelles voisines reboisées et le bois reclassé en zone N.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**[a] Les contraintes techniques liées à la pompe de relevage seront étudiées par l'autorité compétente en la matière, à savoir Valence Romans Agglomération lors des dépôts des permis d'aménager.**

**[b] A l'absence de projet d'aménagement sur les OAP de ce secteur, il n'est pas prévu de mettre en œuvre de nouvelles contraintes sur ces OAP et ce afin de ne pas brider les éventuels projets futurs d'aménagement.**

**[c et d] Cette proposition de classement sera étudiée avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en concertation avec les Personnes Publiques Associées. Il est à noter**

que le PLU arrêté propose déjà une protection pour le bois de Thodure et les parcelles voisines avec la mise en œuvre d'un Espace Boisé Classé sur ce secteur.

Le commissaire enquêteur :

La commune a fait le choix d'OAP peu contraignantes, il faudra cependant que les réalisations respectent et soient conformes aux orientations du PADD.

- **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

**>> Réponse de la Collectivité :**

**[a] L'OAP susvisée ne sera pas retirée. Au regard des zones d'extension de l'urbanisation définies par le SCOT, les contraintes posées par le Plan Local de l'Habitat, et le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations, les espaces destinés à recevoir les 390 logements à construire au titre du PLH sont très limités. Ce tènement foncier est un des rares espaces qui répond à toutes ces contraintes supra communales.**

**[b] Les hachures vertes proposent des franges végétales en limite des OAP afin de mettre en œuvre un certain recul entre les futures constructions et les existants. La partie rose correspond à un secteur d'habitat individuel destiné à assurer la transition vers le secteur mitoyen à l'ouest. La légende de l'OAP sera complétée en ce sens.**

**[c] Les flèches jaunes qui sont indiquées dans les OAP, précisent les accès potentiels à la zone. Un accès par le nord sera à étudier.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

7.1.6 Demande de justification d'inondabilité

**N° Chrono 3** : Mme Dupin-Gressier demande pourquoi l'inondabilité de sa parcelle AL 42 aux Petits Eynards, a été reclassée en zone rouge R2 du PPRI.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le PPRI a été réactualisé en mars 2021 par les services de l'Etat. Cette réactualisation a classé la parcelle AL 42 en zone du rouge R2 du PPRI.**

Le commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur ne se prononce que sur les documents du dossier 2022, il n'a pas mission de commenter les autorisations ou décisions prises en 2017.

La parcelle AL 42 est classée en « zone inondable moyen à fort R2 » sur le règlement graphique du projet de PLU 2022, zonage issu du porter à connaissance de la DDT daté de mars 2021 et annexé au dossier. Les règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3 et Rd sont rappelées en page 6 du règlement écrit : « *Dans les secteurs R1, R2, R3 et Rd du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, ...* »

- **N° Chrono N°10** : M. et Mme LONG demandent pourquoi leurs parcelles ZH 401 et 402 sont inondables

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Parcelles non identifiables à ce jour sur les données cadastrales. Il faudrait que le Commissaire Enquêteur nous donne plus de détails sur la zone concernée.**

Le commissaire enquêteur :

Il s'agit bien des parcelles cadastrales ZH400, ZH401 et ZH402, elles sont notées sous le N°0089 sur le règlement graphique. Elles sont en zone agricole inondable d'aléa R3.

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

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La parcelle ZH 90 a été classée en zone agricole et pourra être exploitée en tant que telle. Ce classement intervient après classement de ladite parcelle en zone inondable par le PPRi lors de son actualisation en mars 2021.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

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

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le PPRi en date de mars 2021 a démontré, pour cette zone, un risque accru d'inondation. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la nature des risques exposés dans ledit document.**

Le commissaire enquêteur :

Dans son mail daté du 25 novembre, Mme Gayffier donne comme seule indication : « *quartier Thodure zone 358* », cette indication ne correspond à aucune parcelle cadastrale.

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

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le PPRi en date de mars 2021, a démontré, pour cette zone, un risque accru d'inondation. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la nature des risques exposés dans ledit document.**

Le commissaire enquêteur :

Si cette information est validée par la DDT, elle signifie que l'OAP AUa2 de Thodure 1, sur la parcelle ZI 98 est inondable.

#### 7.1.7 Demandes sur les zones d'activités

- **N° Chrono N° 18, 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.

**>> Réponse de la Collectivité :**

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



Le commissaire enquêteur :

Je rappelle que le commissaire enquêteur n'a pas qualité pour rendre un avis juridique. Les parcelles concernées sont situées en continuité de la zone d'activité de Laye et à proximité du rond-point des Couleures. Leur classement en zone A, alors que la validité d'un permis de construire a été confirmée en CAA de Lyon en novembre 2022 ne me paraît pas cohérent. La demande de reclassement des parcelles en extension de la zone d'activité U1c de Laye est justifiée.

- N° Chrono N°29 : **Chrono N°29** : M. OKUT demande que sa parcelle ZK 218, siège de son activité commerciale de contrôle technique reste en zone d'activité.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La demande du pétitionnaire sera étudiée avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées.**

Le commissaire enquêteur :

Le maintien de cette parcelle en zone A, donc soumise au règlement de la zone A, n'est pas compatible avec l'activité (existante) non agricole de l'entreprise, sa pérennité pourrait en être affectée, ce qui ne serait pas conforme à l'orientation du PADD de soutenir l'activité économique.

La demande de reclassement en zone d'activité est recevable.

## 7.2 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 :

### 7.2.1- CDPNAF

La CDPNAF demande de :

- a. Justifier les extensions des zones d'activités des Plaines, ou de les supprimer

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le secteur d'activité des Plaines sera réétudié avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées.**

Le commissaire enquêteur :

Si la création de cette zone ne peut pas être justifiée par des demandes de création ou d'extension d'entreprise, c'est qu'elle n'est pas nécessaire au développement de la commune.

- b. Fournir les éléments permettant de définir la consommation d'espaces.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Ces éléments seront précisés postérieurement à l'issue d'une étude complémentaire.**

Le commissaire enquêteur :

La demande précise est de « *fournir des éléments permettant de définir la consommation d'espaces au sens de la loi climat et résilience* », notamment des éléments sur l'artificialisation des sols et les aires protégées.

- c. Redéfinir le calendrier de l'urbanisation du secteur 2 de Thodure pour ne pas pénaliser l'exploitante.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Cette observation fera l'objet d'une précision après une nouvelle consultation des Personnes Publiques Associées sur ce point précis (DDT et Chambre d'Agriculture).**

Le commissaire enquêteur :

Ce sujet est clairement expliqué dans l'avis de la CDPNAF : « ... » *l'urbanisation du secteur 2 de Thodure .... condamnerait la jeune agricultrice au paiement d'une amende ainsi qu'au remboursement de toutes les aides à l'installation perçues. »*

Cette explication mérite attention !

- d. Compléter le dossier par des éléments de diagnostic des besoins de logements saisonniers pour le STECAL Ah

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le diagnostic des besoins de logements saisonniers a été réalisé et il sera intégré dans les documents du PLU.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

- e. Modifier le classement du STECAL Aj (agriculture urbaine) en zone A

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le zonage Aj sera maintenu mais le potentiel de constructibilité prévu sera minoré.**

Le commissaire enquêteur :

L'observation devra être précisée ou reformulée par la CDPNAF pour que la réponse soit celle attendue.

### 7.2.2 CD 26

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

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Les points de vigilance en matière de sécurité routière seront étudiés avec beaucoup d'attention lors des dépôts des permis d'aménagement avec le CD26, en tant que service consulté, et dans la limite de la configuration des ouvrages existants.**

**Concernant les marges de recul, il est proposé de les réduire dans le futur document de 50 mètres à 25 mètres. En effet, il nous semble, qu'en secteur urbanisé, il n'y a pas lieu de prévoir des emprises d'infrastructures telles qu'en vigueur (50 mètres).**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

### 7.2.3 SCOT

Le SCOT demande que :

- a. Les extensions hors enveloppe urbaine (Rousset, Robins, Chantre) soient encadrées pour en limiter strictement le développement.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Cette observation sera réétudiée avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées et en tenant compte du potentiel de constructibilité de chacun de ces hameaux et l'intérêt agricole desdits terrains.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

- b. Les zones Uih et 2AUi au nord-est de la commune situées au-delà du front urbain du SCOT soient requalifiées

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le secteur d'activité des Plaines sera réétudié avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées en tenant compte des fronts urbains définis par le SCOT.**

Le commissaire enquêteur :

Voir réponse à la CDPNAF ci-dessus.

- c. Des compléments ou précisions soient apportés dans le rapport et les OAP.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Les précisions sollicitées par le SCOT sur la forme urbaine des OAP à venir (logements collectifs, intermédiaires ou individuels) ne peuvent être à ce jour quantifiées en l'absence de projet d'aménagement. La mixité décrite dans les OAP sera respectée et imposée aux futurs aménageurs. La Collectivité souhaite garder une souplesse pour tenir compte de l'environnement urbain existant. Le nombre de logements global est précisé pour les OAP sectorielles. Un document de synthèse sera rajouté afin de compléter cette information pour les secteurs définis comme les « Dents Creuses ».**

Le commissaire enquêteur :

Le choix d'OAP très contraignantes ou d'OAP peu précises est une décision de la collectivité, l'avis du commissaire ne peut porter que sur leurs conformités avec le PADD.

#### 7.2.4 AGGLO

L'agglo 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.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La reformulation des objectifs sera réalisée au titre du PADD.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

- b. Mixité sociale : introduire des outils plus contraignants pour accroître la production de logements sociaux.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Des emplacements réservés et servitudes de mixités sociales avaient été proposés, mais ils n'ont pas été retenus au titre des réunions préparatoires avec les Personnes Publiques Associées. Les objectifs sont rappelés par OAP.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

- c. Consommation foncière : relever les densités dans les dents et les extensions

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Les objectifs de consommation foncière sont rappelés par OAP.**

Le commissaire enquêteur : Pour chaque OAP il est précisé la surface du foncier, le nombre de logements prévus, la forme urbaine et, si c'est prévu, la quantité de logements locatifs sociaux.

- d. Extension des zones économiques : les 7 ha mobilisés pour les zones 2 AUi « *apparaissent importants ...* », l'agglo demande que ces secteurs, situés hors du front urbain du SCoT, soient retirés du projet.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le secteur d'activité des Plaines sera réétudié avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées en tenant compte des fronts urbains définis par le SCOT.**

Le commissaire enquêteur : Points déjà soulevés par la CDPNAF et le SCoT.

- e. 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'agglo demande d'identifier une zone spécifique dédiée au tertiaire dans l'OAP des Plaines.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Cette demande sera étudiée avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

- f. Règlement : les remarques portent sur l'imprécision des conditions d'utilisation des sols ou la limitation des activités tertiaires hors des centre-ville.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Cette demande sera étudiée avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

- g. 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.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Le plan de zonage du PLU sera conforme aux exigences du PPRi.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

- h. Assainissement : le zonage opposable date de 2006, une révision est prévue en 2023, elle devra être annexée au PLU.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Il est pris note de la révision du zonage d'assainissement.**

Le commissaire enquêteur : Dont acte

### 7.3 Observations du Commissaire Enquêteur

- i. 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.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**La carte susvisée sera corrigée.**

- j. Le positionnement exact de l'enveloppe urbaine telle que définie dans le SCOT devrait figurer sur les cartes et documents du PLU.

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Cette demande sera étudiée avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées. Il est à noter malgré tout que l'échelle du document du SCOT ne permet pas un positionnement « précis » des fronts urbains. La notion de compatibilité entre SCOT et PLU s'applique.**

- k. 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 ?

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Pas à la connaissance de la Collectivité. C'est un souhait relayé par la commune de conforter le corridor par de tels ouvrages, qui sont de la responsabilité de l'Etat, gestionnaire de la LACRA.**

- l. Les zones d'activités des Plaines sont à justifier (Voir aussi CDPNAF, SCOT, AGGLO)

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Cette demande sera étudiée avant l'approbation du PLU en concertation avec les Personnes Publiques Associées.**

- m. Est-il bien judicieux que les parcelles autour des voies du nouvel échangeur des Couleures restent en zone A

**>> Réponse de la Collectivité :**

**Les services de l'Etat, dans le cadre des travaux de nouvel échangeur des Couleures, ont précisé que les travaux de requalification actuels ont pour but de fluidifier le flux tendu actuel. Ils ne sont pas favorables à l'urbanisation des parcelles riveraines de ce nouvel équipement.**

n. Concernant la demande N°15, si la commune donne suite, ne faut-il pas aussi reclasser la parcelle mitoyenne ZN 164 ?

**>> Réponse du MO :**

**La parcelle ZN 163 est située en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT qui : s'impose au Plan Local d'Urbanisme de la Commune préserve l'activité agricole en limitant l'étalement urbain interdit les nouvelles constructions à usage d'habitation hors enveloppe urbaine. Aussi, et pour des raisons de compatibilité du PLU vis-à-vis du SCOT, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible.**

## **8. ANNEXES**

- Attestation d'affichage
- PV de synthèse/Mémoire en réponse du pétitionnaire

Le 22 décembre 2022

Le Commissaire Enquêteur, Bernard MAMALET



MAMALET.pfx