

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE SAINT-VALLIER

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

(DU SAMEDI 23 NOVEMBRE au LUNDI 23 DECEMBRE 2019 INCLUS)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PLU

PERIMETRE DU SITE PAPRIMONIAL REMARQUABLE SPR

PERIMETRE DES ABORDS PDA

RAPPORT 2

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

intégrant les réponses de Monsieur le maire

Communication des observations écrites ou orales recueillies dans les avis des PPA, les permanences, le registre d'enquête et des courriers adressés au commissaire enquêteur.

REFERENCES :- Code de l'environnement – article R.123-18

Arrêté municipal numéro 50-2017, en date du 25 avril 2017

Monsieur le maire de SAINT-VALLIER,

L'enquête publique relative à la Révision du PLU, du SPR et du PDA de la commune de SAINT-VALLIER s'est terminée le lundi 23 décembre 2019.

Au cours de cette enquête 41 personnes ou familles sont venues me rencontrer, 4 observations ont été enregistrées et 17 documents ou courriers m'ont été remis ou ont été reçus en Mairie soit 21 observations R1 à R21.

Le commissaire enquêteur, au vu de l'analyse des dossier soumis à l'enquête, des rencontres avec des personnes et organismes, de la lecture et l'analyse des avis des PPA, courriers et registre d'enquête s'interroge sur différents points et souhaite des précisions.

Je vous demande donc de m'adresser sous quinzaine, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vos observations en réponse aux divers avis et courriers et au regard de chacun des 36 questions que je vous communique également sous forme de fichier électronique.

Fait à SAINT-VALLIER ce 30 décembre 2019

Le commissaire enquêteur BRUN Bernard

Monsieur le maire de SAINT-VALLIER Jacques CHEVAL



Le commissaire enquêteur, après examen du dossier, des avis des PPA, des questionnements et/ou propositions des personnes rencontrées ou s'étant exprimées sur le registre d'enquête ou par courrier, souhaite connaître le point de vue de la commune de SAINT-VALLIER, maître d'ouvrage du projet de PLU, du périmètre du SPR et du PDA sur les interrogations, remarques ou points de vue exprimés. Dans le cadre de ce PV synthèse seuls les points les plus saillants ou redondants seront questionnés mais bien entendus la commune est libre d'ajouter tout élément permettant au commissaire enquêteur de mieux appréhender le point de vue de la commune.

1-AVIS des personnes publiques associées PPA

1-1 Avis de l'État.

1-1-1 Consommation foncière :

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années, il est indiqué que la grande majorité des autorisations d'urbanisme délivrées se situe dans l'enveloppe urbaine et ne constitue pas de consommation d'espace. Toutefois, la construction sur des parcelles « nues » consomme de l'espace : c'est l'occupation du sol et non le zonage qui définit la consommation d'espace. De plus, il n'est pas donné d'indication sur la consommation d'espace au titre des équipements, de l'économie... Il convient de s'assurer que ceux-ci n'ont pas conduit à une consommation d'espace.

Q1.1.1.1 comment envisagez-vous de compléter l'analyse de la consommation d'espace (surfaces des parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme)?

R1.1.1.1 Le rapport de présentation indique : « Ces autorisations d'urbanisme ont été localisées. La grande majorité est située dans l'enveloppe urbaine et ne constitue pas de consommation d'espace. Seule la ZAC d'Ollanet en extension de l'enveloppe bâtie peut être considérée comme une consommation foncière sur des espaces agricoles ou naturels. ».

La rédaction s'entend comme consommation d'espaces agricoles ou naturels. La rédaction sera donc complétée de la façon suivante :

Ces autorisations d'urbanisme ont été localisées. La grande majorité est située dans l'enveloppe urbaine et ne constitue pas de consommation d'espace agricole ou naturel.

Seule la ZAC de l'Ollanet en extension de l'enveloppe bâtie peut être considérée comme une consommation foncière sur des espaces agricoles ou naturels.

Le rapport de présentation sera complété sur les espaces utilisés par le développement économique et les équipements les 10 dernières années.

Q1.1.1.2. Pouvez-vous fournir 1 cartographie de la localisation de ces autorisations d'urbanisme ?

R1.1.1.2

Seul le secteur d'Ollanet était concerné par ces autorisations, une cartographie sera intégrée au rapport de présentation.

Q1.1.1.3. Pour permettre une bonne analyse de la consommation d'espace du projet le rapport doit être complétée a minima par une carte pour identifier les secteurs repérés au titre de la densification des dents creuses et des divisions parcellaires. Pouvez-vous nous fournir ce document cartographique et 1 tableau des surfaces de ces secteurs ?

R1.1.1.3

La cartographie indicative des espaces de densification et dents creuses qui avait été présentée en réunion PPA sera intégrée dans le rapport de présentation.



1.1.2 Compatibilité avec le PLH :

Des écarts importants apparaissent entre les diverses données concernant les besoins en logements au cours des prochaines années, dans le PADD et entre celui-ci et le rapport de présentation, en termes de production de logements.

Q1.1.2 Vu l'importance de ces données pour la compatibilité du PLU avec le PLH de la communauté de communes Porte DrômArdèche, pouvez-vous vérifier les chiffres énoncés et fournir des éléments conformes et identiques pour l'ensemble des parties, rapport de présentation et PADD ?

R1.1.2 Le besoin en logements a effectivement été estimé lors de la phase diagnostic du PLU en tenant compte des besoins non totalement définis en termes de volume et temporalité de la reconstitution des logements qui vont être détruits dans les le secteur Liora et les secteurs de renouvellement urbain OPAH RU du centre. Cette prise en compte amène effectivement à un besoin total de 520 logements. Mais ce besoin s'inscrit dans une temporalité qui peut dépasser les 12 ans de raisonnement du PLU.

La justification du rapport de présentation prend effectivement en compte les difficultés de phasage opérationnel et minore ainsi la production de logements dans le PLU.

Le PADD quant à lui replace le besoin en logements sur le plan de la production de logements hors besoins liés au renouvellement urbain.

Ces points seront détaillés dans le rapport de présentation afin de clarifier les explications.

1.1.3 Règlement de la zone Np

Des changements de destination sont autorisés sur le secteur Np sans la mise en œuvre de l'article L.151-11 qui permet par le biais d'un repérage sur le règlement graphique d'autoriser des changements de destination en dehors des STECAL. Il convient donc de considérer ce secteur comme un STECAL. Pour autant, la mise en place d'un STECAL en continuité de l'urbanisation existante et dont le périmètre est conséquent, interroge. Il inclut l'intégralité du parc (sur lequel aucune construction n'est autorisée par le règlement).

Q 1.1.3.1 Pour permettre la réalisation du projet communal et les évolutions du bâti du château dans le respect d'une qualité architecturale et environnementale, un classement au plus près du château, en zone U indicé, est demandé. Comment envisagez-vous de répondre à cette demande ?

R1.1.3.1 Ce point concerne exclusivement la zone du château, classé monument historique le 21/01/1994. Comme indiqué lors des échanges du 19 septembre 2019 avec la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le zonage U sera retenu pour le château.

Le règlement graphique (plan 1) ne repère aucun boisement à protéger dans le parc, alors que cela a été fait par ailleurs, par la mise en œuvre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection aurait l'intérêt de repérer les arbres remarquables pour qu'il ne puisse pas y avoir, au moment de l'instruction du permis, d'interprétations possibles

Q 1.1.3.2 Pouvez-vous fournir le repérage et un classement des arbres remarquables du parc du château classé ?

R1.1.3.2 : Les arbres du parc du château seront identifiés au titre des éléments remarquables du paysage.

1.1.4 Règlement

La présentation sous forme de tableau des destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous condition permet facilement de comprendre la réglementation mise en place. Cependant, le traitement via deux autres cartes pour le zonage d'une part et pour la volumétrie, implantation et traitement paysager et

environnemental d'autre part, alourdi la lecture du règlement. Il convient, en relation avec le service en charge de l'application du droit des sols, de s'assurer de la faciliter de lecture du règlement du PLU, y compris pour les administrés.

Q 1.1.4. Le commissaire enquêteur, en accord avec l'État sur cette question, a pu constater, au cours de l'enquête, que la lecture du règlement, texte et plans, n'est pas simple pour le citoyen. Comment pouvez-vous améliorer cette présentation ?

R1.1.4. L'ensemble des cartes ne sera pas remis en cause à ce stade du PLU d'autant que des modifications sont demandées sur les périmètres des destinations par le SCOT dans le cadre de son avis sur le commerce. Les cartes formes urbaines et destinations sont deux cartes très différentes. Les services instructeurs ont d'ailleurs été associé à leur établissement, il les a testées dans le cadre du travail préparatoire du PLU. Mais il sera consulté pour améliorer la mise en forme de ces documents.

L'Etat dans son avis interroge surtout sur deux autres points qui concernent le fond :

Pour la condition n° 5 du tableau des destinations et sous-destinations, il est indiqué qu'elle s'applique à la fois sur les logements et les hébergements, mais il n'est pas noté « N°5 » sous le « V » du tableau pour la sous-destination « Hébergement ». Il est donc demandé de rajouter « n°5 » sous le « V » de la sous-destination hébergement.

Il sera procédé à cette rectification.

Il est demandé de modifier le règlement des zones A et N :

- ajouter comme condition aux extensions et annexes : « sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » ;
- en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il est demandé d'ajouter le principe suivant : « Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - rédiger les conditions d'extension des habitations existantes comme suit (rédaction faite en tenant compte des données du règlement proposé) : « l'extension des constructions à usage d'habitation autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieures à 60 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant et extension) » ;
 - limiter la surface des annexes à 40 m² d'emprise au sol « et de surface de plancher » (total des annexes hors piscine) ;
 - limiter la surface du bassin de la piscine à 50 m².

Il sera procédé à cette rectification.

1-2-Avis du syndicat mixte du SCoT

Le Bureau syndical émet un avis favorable sur le projet de PLU assorti de 7 recommandations visant à assurer la compatibilité du PLU avec le Scot arrêté le 14 février 2019 et dont l'approbation a eu lieu le 29/11/2019.

1-2-1-Recommandation n°1 relative au commerce :

1-Les zones U1 du centre historique ne peuvent autoriser le commerce d'importance (plus de 300 m²) au-delà de la localisation préférentielle de centralité définie dans le projet de DAAC qui sera approuvé d'ici fin d'année 2019, revu en accord avec l'intercommunalité après l'arrêt du Scot.

2-La friche Châtain (zone U1) n'est pas identifiée comme localisation préférentielle au DAAC et ne peut accueillir de nouvelles unités commerciales.

3-Dans la zone commerciale Interval (zone U2), le DAAC prévoit que les unités commerciales ne dépassent pas 3000m² de surface de vente.

4-Dans les zones d'activités économiques (zones U3),. les zones résidentielles U5 et les zones 1 AUa, le seuil des 30% nécessite d'être revu à la baisse en ce qui concerne l'extension des commerces d'importance existants. Le Scot prévoit en effet qu'en dehors des localisations préférentielles, le PLU ne permette que la modernisation et l'extension mesurée des activités existantes (de l'ordre de 10-20%). Le règlement pourrait indiquer également une surface de vente maximale après travaux

5-Dans les zones dédiées aux grands équipements (zones U4 et U4.1) et dans la zone du camping (U6), les constructions à vocation de restauration nécessitent d'être mieux encadrées (en précisant par exemple dans le règlement qu'elles doivent être lié aux activités de loisirs et aux équipements). Les activités de services nécessitent par ailleurs d'être liées au fonctionnement de l'hôpital.

Q1.2.1 Comment la commune envisage de prendre en compte ces 5 « recommandations ».

R1.2.1. Concernant le commerce de centralité, il est proposé de réduire la zone U1 dans sa partie Nord actuelle pour se rapprocher des espaces de centralité commerciale du SCOT (cartes ci-dessous)

- Concernant la friche Châtain le commerce sera interdit.
- Concernant Interval le règlement du PLU limitera les surfaces commerciales à 3000m² de surface de vente.
- Concernant les zones U3 il sera proposé de limiter les extensions à 20% au maximum des commerces existants.
- Concernant la zone U4 il sera proposé de soumettre l'autorisation des activités de restauration à la présence d'activités de loisirs ou d'équipements et les activités de services aux besoins du fonctionnement de l'Hôpital.



1-2-2-Recommandation n°2 relative à l'environnement :

1-La ZNIEFF de type 1 « Gorges de la Galaure » étant identifiée comme réservoir de biodiversité à protection forte au Scot arrêté, le PLU doit mieux justifier la nécessité de construire de nouveaux bâtiments agricoles dans ce secteur (sous-entendu l'impossibilité de les bâtir ailleurs). Pour rappel, dans les réservoirs de biodiversité à protection forte, ne peuvent être autorisés que les bâtiments et installations participant à l'entretien et à la gestion écologique du site.

2-En raison du nombre important de pelouses sèches dans les zones Ap et de l'enjeu de continuité de ces milieux sur les coteaux, l'absence de protection doit être mieux justifiée. Par ailleurs, si le projet de reconquête viticole constitue une opportunité pour maintenir ces milieux ouverts, les pratiques culturales à venir doivent permettre de trouver un équilibre entre développement économique, touristique et valorisation de ces milieux naturels.

Q1.2.2 Comment la commune justifie la construction de nouveaux bâtiments agricoles dans la ZNIEFF de type 1 « Gorges de la Galaure et l'absence de protection des pelouses sèches dans les zones Ap ?

R1.2.2. Concernant la ZNIEFF on rappelle que la délimitation d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) relève d'une démarche objective d'inventaire des richesses naturelles et contribue à l'amélioration de la connaissance des milieux naturels :

- Mieux connaître le patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national.
- Etablir un inventaire cartographié constituant une des bases scientifiques majeures de la politique nationale de protection de la nature.
- Avoir une base de connaissances associée à un zonage accessible à tous dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet, de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

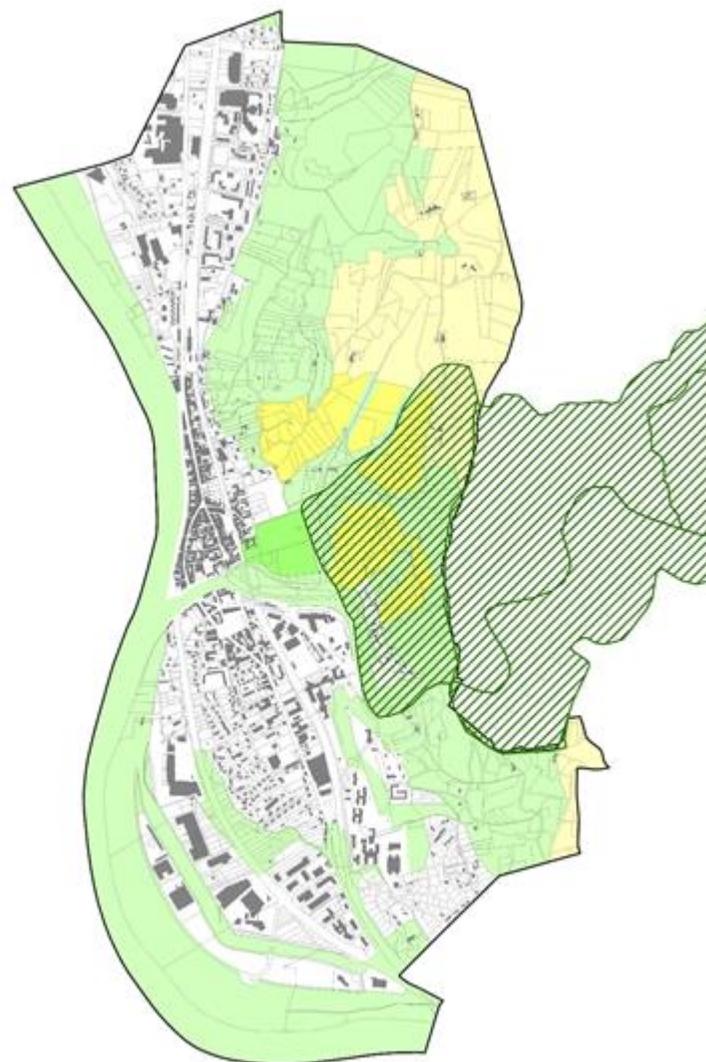
L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. L'inclusion d'un terrain dans une ZNIEFF fait partie des éléments portés à la connaissance des acteurs locaux, notamment des services chargés de l'urbanisme. Il n'y a pas d'automatisme conduisant à un classement par les documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme) comme zone naturelle des terrains d'une ZNIEFF.

La ZNIEFF évoquée dans l'avis concerne des tènements à forte valeur écologique le long de la Galaure (dans les gorges), des espaces urbanisés et des espaces agricoles. (Cf la délimitation de la ZNIEFF ci-dessous sur la photographie aérienne). Il est rappelé que le zonage doit refléter l'occupation du sol. Aussi les zones déjà urbanisées sont classées en U, les espaces d'occupation agricole en A ou Ap pour le secteur de reconquête des coteaux, et les espaces naturels en N (Cf carte ci -après).

Il sera proposé de passer la zone A de la ZNIEFF en Ap.



ZNIEFF sur la photo aérienne



ZNIEFF (hachuré) et PLU

1-2-3-Recommandation n°3 relative au développement économique :

Pour rappel, un schéma de développement économique devra permettre de préciser la stratégie de la Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche, et définir et justifier les possibilités de développement des sites de niveau bassin de vie ou d'échelle locale dans la limite foncière prévue par le Scot.

A Saint-Vallier, sont concernés par cette enveloppe foncière les 1,6 ha disponibles à la Brassière et les 5,6 ha disponibles dans la zone CNR.

Q1.2.3 les périmètres des secteurs 3 et 3.1 correspondent-ils bien au SCoT et au Schéma de Développement Economique de la CC de Portes de DrômArdèche ?

R1.2.3. La commune prend note que le SCoT ne demande pas d'évolution du PLU sur ce point et que la recommandation relève de la compétence de la communauté de communes.

1-2-4-Recommandation n°4 relative à la zone agricole « Ap » :

Pour être en phase avec la vocation du secteur et compte-tenu des enjeux paysagers et environnementaux, la zone « Ap » doit interdire explicitement les logements, même liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Q1.2.4 dans la zone Ap, sont interdites les exploitations agricoles et forestières mais autorisés sous conditions les logements d'habitation. Ceux-ci ne devraient-ils pas être interdits s'il est prévu de protéger ces terrains agricoles ?

R1.2.4. Il sera ajouté dans la condition n°11, que dans la zone Ap aucune nouvelle habitation n'est admise.

1-2-5-Recommandation n°5 relative à la zone du camping « U6 » :

Dans la zone du camping, les extensions des habitations nécessiteraient d'être mieux encadrées (en ajoutant par exemple qu'elles concernent les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du camping, et en ajoutant une surface de plancher maximale après travaux).

Q1.2.5 Pour les habitations existantes à l'arrêt du PLU, le pourcentage de 30 % d'extension possibles ne doit-il pas être limité en surface ?

R1.2.5. Le règlement de la zone U6 stipule que La sous destination « logement » est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

-Pour les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

Cette rédaction ne laisse donc pas la place à la construction de nouvelles habitations autres que celles actuellement présentes. Il sera proposé de limiter la SP après travaux à 200m².

1-2-6-Recommandation n°6 relative aux centrales solaires au sol :

Les centrales solaires au sol doivent être interdites dans les zones agricoles et naturelles

Q1.2.6 Quel est le point de vue de la commune sur cette demande d'interdire les centrales photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle ?

R1.2.6 Il est rappelé que les centrales solaires au sol ne constituent pas une sous-destination du code de l'urbanisme. Ces installations entrent dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui selon la définition du code de l'urbanisme, recouvre les « constructions des équipements

collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, **les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.** »

Or il est rappelé que le PLU ne peut pas juridiquement définir de nouvelles destinations que celles définies par le code de l'urbanisme. Le moyen d'intégrer cette recommandation de façon légale sera étudiée.

1-2-7-Recommandation n°7 relative à la zone résidentielle U5 où ont été détruits 40 logements sociaux :

La commune ne souhaite pas à ce jour de reconstruction sur ce site démolé dont elle est propriétaire. Or, le site reste constructible. Il est nécessaire d'affiner des pistes de vocations potentielles ou de procéder au déclassement de ce secteur dont la localisation, déconnectée du centre, n'est pas compatible avec les dispositions du Scot.

Q1.2.7 Quel est le devenir de ce terrain communal dans le projet de développement de Saint-Vallier ?

R1.2.7. Le site est effectivement constructible. Ce site n'a pas fait l'objet d'OAP dans la mesure où la commune en est propriétaire et en maîtrisera le développement en temps voulu. Par ailleurs on rappelle que ce site est équipé et constitué d'une plateforme et qu'il paraît difficile de le considérer comme une zone agricole ou naturelle.

1-2-8-Recommandation n°2 relative à l'environnement :

1-La ZNIEFF de type 1 « Gorges de la Galaure » étant identifiée comme réservoir de biodiversité à protection forte au Scot arrêté, le PLU doit mieux justifier la nécessité de construire de nouveaux bâtiments agricoles dans ce secteur (sous-entendu l'impossibilité de les bâtir ailleurs). Pour rappel, dans les réservoirs de biodiversité à protection forte, ne peuvent être autorisés que les bâtiments et installations participant à l'entretien et à la gestion écologique du site.

2-En raison du nombre important de pelouses sèches dans les zones Ap et de l'enjeu de continuité de ces milieux sur les coteaux, l'absence de protection doit être mieux justifiée. Par ailleurs, si le projet de reconquête viticole constitue une opportunité pour maintenir ces milieux ouverts, les pratiques culturales à venir doivent permettre de trouver un équilibre entre développement économique, touristique et valorisation de ces milieux naturels.

Q1.2.8 Comment la commune justifie la construction de nouveaux bâtiments agricoles dans la ZNIEFF de type 1 « Gorges de la Galaure et l'absence de protection des pelouses sèches dans les zones Ap ?

R1.2.8. Concernant la ZNIEFF on rappelle que la délimitation d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) relève d'une démarche objective d'inventaire des richesses naturelles et contribue à l'amélioration de la connaissance des milieux naturels :

- Mieux connaître le patrimoine naturel en contribuant à l'inventaire des richesses écologiques, faunistiques et floristiques du territoire national.
- Etablir un inventaire cartographié constituant une des bases scientifiques majeures de la politique nationale de protection de la nature.

- Avoir une base de connaissances associée à un zonage accessible à tous dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet, de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. L'inclusion d'un terrain dans une ZNIEFF fait partie des éléments portés à la connaissance des acteurs locaux, notamment des services chargés de l'urbanisme. Il n'y a pas d'automatisme conduisant à un classement par les documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme) comme zone naturelle des terrains d'une ZNIEFF.

La ZNIEFF évoquée dans l'avis concerne des tènements à forte valeur écologique le long de la Galaure (dans les gorges), des espaces urbanisés et des espaces agricoles. (Cf la délimitation de la ZNIEFF ci-dessus sur la photographie aérienne). Il est rappelé que le zonage doit refléter l'occupation du sol. Aussi les zones déjà urbanisées sont classées en U, les espaces d'occupation agricole en A ou Ap pour le secteur de reconquête des coteaux, et les espaces naturels en N (Cf carte ci-après).

Il sera proposé de passer la zone A de la ZNIEFF en Ap.

1-2-9-Recommandation n°3 relative au développement économique :

Pour rappel, un schéma de développement économique devra permettre de préciser la stratégie de la Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche, et définir et justifier les possibilités de développement des sites de niveau bassin de vie ou d'échelle locale dans la limite foncière prévue par le Scot.

A Saint-Vallier, sont concernés par cette enveloppe foncière les 1,6 ha disponibles à la Brassière et les 5,6 ha disponibles dans la zone CNR.

Q1.2.9 les périmètres des secteurs 3 et 3.1 correspondent-ils bien au SCoT et au Schéma de Développement Economique de la CC de Portes de DrômArdèche ?

R1.2.9. CF ci-dessus R1.2.3

1-2-10-Recommandation n°4 relative à la zone agricole « Ap » :

Pour être en phase avec la vocation du secteur et compte-tenu des enjeux paysagers et environnementaux, la zone « Ap » doit interdire explicitement les logements, même liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Q1.2.10 dans la zone Ap, sont interdites les exploitations agricoles et forestières mais autorisés sous conditions les logements d'habitation. Ceux-ci ne devraient-ils pas être interdits s'il est prévu de protéger ces terrains agricoles ?

R1.2.10. Il sera ajouté dans la condition n°11, que dans la zone Ap aucune nouvelle habitation n'est admise.

1-2-11-Recommandation n°5 relative à la zone du camping « U6 » :

Dans la zone du camping, les extensions des habitations nécessiteraient d'être mieux encadrées (en ajoutant par exemple qu'elles concernent les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement du camping, et en ajoutant une surface de plancher maximale après travaux).

Q1.2.11 Pour les habitations existantes à l'arrêt du PLU, le pourcentage de 30 % d'extension possibles ne doit-il pas être limité en surface ?

R1.2.11. Le règlement de la zone U6 stipule que La sous destination « logement » est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avant travaux.

Cette rédaction ne laisse donc pas la place à la construction de nouvelles habitations autres que celles actuellement présentes. Il sera proposé de limiter la SP après travaux à 200m².

1-2-12-Recommandation n°6 relative aux centrales solaires au sol :

Les centrales solaires au sol doivent être interdites dans les zones agricoles et naturelles

Q1.2.12 Quel est le point de vue de la commune sur cette demande d'interdire les centrales photovoltaïques au sol en zone agricole et naturelle ?

R1.2.12 Il est rappelé que les centrales solaires au sol ne constituent pas une sous-destination du code de l'urbanisme. Ces installations entrent dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » qui selon la définition du code de l'urbanisme, recouvre les « constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, **les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.** »

Or il est rappelé que le Plu ne peut pas juridiquement définir de nouvelles destinations que celles définies par le code de l'urbanisme. Le moyen d'intégrer cette recommandation de façon légale sera étudiée.

1-2-13-Recommandation n°7 relative à la zone résidentielle U5 où ont été détruits 40 logements sociaux :

La commune ne souhaite pas à ce jour de reconstruction sur ce site démolit dont elle est propriétaire. Or, le site reste constructible. Il est nécessaire d'affiner des pistes de vocations potentielles ou de procéder au déclassement de ce secteur dont la localisation, déconnectée du centre, n'est pas compatible avec les dispositions du Scot.

Q1.2.13 Quel est le devenir de ce terrain communal dans le projet de développement de Saint-Vallier ?

R1.2.7. Le site est effectivement constructible. Ce site n'a pas fait l'objet d'OAP dans la mesure où la commune en est propriétaire et en maîtrisera le développement en temps voulu. Par ailleurs on rappelle que ce site est équipé et constitué d'une plateforme et qu'il paraît difficile de le considérer comme une zone agricole ou naturelle.

1-4-Avis du Département de la Drôme

Au chapitre « Implantation » des zones N, il est prévu des distances d'implantation de 3 m par rapport à l'alignement de la voie. Pour ces zones situées hors agglomération, il conviendrait de reprendre les marges de recul spécifiées dans le Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme, rappelées dans le tableau ci-après au chapitre « Documents graphiques ».

Q1.4.1 Pourquoi les documents graphiques ne reprennent ils pas, hors agglomération, les marges de recul des routes départementales ?

R1.4.1 Il est rappelé qu'il revient au gestionnaire de la voie concernée lors d'un nouvel aménagement de donner des prescriptions au regard de la sécurité du domaine routier de sa compétence. Le conseil départemental est systématiquement consulté dans le cadre de l'instruction ADS concernant ses voies. Il sera invité à donner ses prescriptions dans ce cadre.

En effet le SODER n'est pas un schéma opposable aux autorisations d'urbanisme dans le cadre du règlement du PLU. Seules les voies **caractérisées par un classement dit à grande circulation entrent dans le champ du code de l'urbanisme**. Sur St Vallier seul le Pont sur le Rhône est classé selon ce tableau (mais aucune urbanisation n'est prévue dans le Rhône).

Il sera toutefois proposé d'intégrer dans les dispositions générales du règlement du PLU un rappel sur les reculs le long des voies départementales inscrites au SODER selon le tableau joint et repris ci-dessous :

Catégorie	RD	Largeurs de plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
2 ^{ème} catégorie	RD 51	11,00 m	25 m	15 m
4 ^{ème} catégorie	RD 886	Pont sur le Rhône Route classée à Grande Circulation		

1-5-Avis de la CC Porte DrômArdèche

-Concernant la ZAE les Iles, il est demandé de réadapter son périmètre dans le PLU à celui défini dans le cadre du Schéma de développement économique et ainsi de réintégrer la parcelle AL 185.

Q1.5.1 Est-ce une simple erreur du bureau d'études ou une volonté de la commune de ne pas intégrer cette parcelle dans le périmètre des zones d'activités ?

R1.5.1 La parcelle AL 185 concerne une maison d'habitation qui n'a pas d'usage économique mais elle sera intégrée suite à la demande de la communauté de communes Porte de DrômArdèche (cf. Photo)



-Concernant le secteur du CHU, le Président de la CC PDA recommande de conditionner l'implantation d'activités de services sur le site du CHU en zone U 4.1 à la condition d'être liées aux activités « médicales ».

Q1.5.2 S'il est possible de limiter l'implantation d'activités de services aux activités médicales la commune serait-elle favorable à cette modification ?

R1.5.2 Cette condition pourra être mise en place.

-Concernant le développement sur le secteur « Châtain », le Président de la CC PDA voit une incohérence entre l'OAP et le règlement. Conformément à l'étude récemment conduite sur ce site, il demande d'ajuster le règlement au projet défini de développement d'offre hôtelière, de bureaux et d'habitat. Le développement de l'offre commerciale, artisanale et de restauration sur le secteur ne peut pas être autorisé sur ce secteur.

Q1.5.3 Si le document des OAP, page 16, envisage un secteur de zones d'activités de services qui doit permettre l'installation d'hébergement hôtelier et de bureaux, le règlement général de la zone U1 permet effectivement l'artisanat et commerce de détail et la restauration ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Pouvez-vous justifier les sous destinations envisagées sur cette zone de Châtain ?

R1.5.3 Les activités artisanales, commerciales et de restauration seront interdites sur la friche Chatain.

-Le règlement de la zone AP (p24) autorise les nouvelles constructions (habitations) alors que le projet de PLU (RP2 p21) mentionne une interdiction de toute nouvelle construction agricole en zone AP. le Président de la CC PDA vous encourage à interdire les nouvelles constructions d'habitation en zone AP et à n'autoriser que la gestion du bâti existant.

Q1.5.4 Dans la zone Ap, sont interdites les exploitations agricoles et forestières mais autorisés sous conditions les logements d'habitation. Ceux-ci ne devraient-ils pas être interdits s'il est prévu de protéger ces terrains agricoles ? Cf 1.2.4 SCoT

R1.5.4 Cf réponse faite au SCOT sur le même sujet : Il sera ajouté dans la condition n°11, que dans la zone Ap aucune nouvelle habitation n'est admise

-Pour faciliter l'analyse du PLU la CC PDA vous demande d'intégrer un tableau récapitulatif des disponibilités foncières et des projets d'aménagement. Voir Etat 1. 1. 1

Q1.5.5 comme déjà demandé pouvez-vous fournir 1 tableau récapitulatif des disponibilités foncière, (dents creuses etc.) et les projets dès à présent envisagés avec un plan de repérage ?

R1.5.5 CF réponse donnée à l'Etat. Ces éléments seront intégrés au rapport de présentation.

La cartographie indicative des espaces de densification et dents creuses qui avait été présentée en réunion PPA sera intégrée dans le rapport de présentation.

1-6-Avis de la Chambre d'Agriculture de la Drôme

-La chambre d'agriculture s'interroge sur les indicateurs chiffrés fournis par le rapport de présentation pour mesurer le potentiel de logements offert par le PLU. A ce titre, il eut été préférable de disposer d'une cartographie identifiant précisément les différents gisements fonciers (notamment par comblement de dents creuses, et divisions parcellaires en zone U)..

Q1.6.1 La commune peut-elle fournir la cartographie demandée avec 1 tableau de synthèse des potentialités foncières ?

R1.6.1 CF réponse donnée à l'Etat. Ces éléments seront intégrés au rapport de présentation.

La cartographie indicative des espaces de densification et dents creuses qui avait été présentée en réunion PPA sera intégrée dans le rapport de présentation.

-Dans son ensemble, le règlement écrit de la zone agricole ne répond qu'imparfaitement aux attentes de la Chambre d'agriculture (pp.24-28), et mérite d'être complété

Le tableau des destinations et sous-destinations autorisées/interdites (p.24) manque de lisibilité et de précision sur certains aspects. Il serait préférable que la nature des constructions autorisées/interdites dans la zone agricole soit détaillée au moyen de deux paragraphes écrits : l'un posant une interdiction générale de toutes constructions et installations en zone agricole ; l'autre établissant une liste limitative et détaillée des constructions autorisées à titre dérogatoire.

L'adoption de cette architecture permettrait ainsi d'encadrer dans des conditions plus précises la nature des constructions autorisées en zone A.

Q1.6.2 Cette critique, que partage le commissaire enquêteur, pourrait-elle être rectifiée avec la proposition que fait la chambre d'agriculture. Si oui comment ?

R1.6.2 Il sera proposé d'intégrer l'architecture demandée par la chambre dans le règlement de la zone A.



-S'agissant des équipements collectifs autorisés en zone A les dispositions autorisant « les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (p.25) restent trop générales et ne comprennent pas les limitations indispensables à la préservation des espaces agricoles. D'une part, les installations destinées à accueillir des personnes doivent être expressément exclues compte tenu des risques de conflits d'usages liés à leur implantation. D'autre part, le même traitement doit être réservé aux installations photovoltaïques au sol au regard, cette fois-ci, de leur nature fortement consommatrice de foncier agricole.

Q1.6.3 Comment envisagez-vous d'intégrer ces deux exclusions dans le corps du paragraphe dédié aux équipements publics ?

R1.6.3 Concernant les équipements, il sera proposé d'intégrer les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, aux installations et équipements autorisés en zones A et N dans la rédaction prévue par le code soit :

« Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; »

-S'agissant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole deux compléments paraissent encore nécessaires à la chambre d'agriculture (et au commissaire enquêteur).

En premier lieu, et en vue d'éviter l'implantation non-justifiée de bâtiments agricoles isolés, le règlement doit préciser que les constructions agricoles doivent s'implanter « à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ».

En second lieu, il importe de satisfaire aux évolutions législatives induites par la loi ELAN, et d'autoriser expressément dans le corps du règlement de la zone A les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ». En effet, à défaut d'apporter cette précision, il ne sera plus possible de réaliser ce type d'installations, parfois indispensables à la stabilité des exploitations agricoles.

Q1.6.4 Comment envisagez-vous d'intégrer ces deux compléments dans le règlement de la zone A (sachant qu'aucune construction de quelque nature que ce soit ne devrait être autorisé en zone Ap?)

R1.6.4 Il sera précisé que les constructions doivent être regroupées.

Concernant la loi ELAN : les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont intégrées à la définition même de l'exploitation agricole reprise dans le PLU. Mais cela pourra être rappelé dans le corps du règlement.

1-7-Avis de la CDPENAF Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Le plan local d'urbanisme envisage de classer en secteur naturel protégé Np l'ensemble formé par le château de Diane de Poitiers et son parc. La CDPENAF considère que ce secteur se situe en extension immédiate de l'enveloppe urbaine, que les destinations autorisées ne sont clairement pas justifiées et qu'elles ne font pas l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 ;(STECAL) et que ce secteur est délimité sur une surface de 5 hectares comprenant un château et un parc.

Afin de permettre la réalisation du projet communal et d'être en adéquation avec le code de l'urbanisme ; la CDPENAF propose de modifier le classement de cette zone et juge qu'il serait préférable (ainsi que le commissaire enquêteur) de prévoir un classement au plus près du château en zone U indicé pour permettre les évolutions du bâti dans le respect d'une qualité architecturale et environnementale.

Q1.7.1. Cette proposition, plus conforme au site patrimonial remarquable, peut-elle être envisagée par la commune et si oui sous quelle forme réglementaire, textuelle et graphique ?

R1.7.1. Comme indiqué lors des échanges du 19 septembre 2019 avec la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le zonage U sera retenu pour le château.

2-Remarques formulées par les pétitionnaires

2.1 Hauteur des planchers pour les extensions des maisons existantes en zone inondable avec prescription (Brn, bleue)

Le PPRi prévoit dans tout le secteur sud de la commune repéré comme nécessitant des prescriptions (Brn), pour tout projet nouveau (surélévation ou extension de bâtiments existants compris) que, « 3. 1 les projets nouveaux doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivante : fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes... au moins à 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel au droit de la construction. » Toutefois il est indiqué précédemment p12 : « le respect de cette cote est imposé aux constructions nouvelles. Et simplement recommandé pour la réhabilitation des bâtiments existants. »

Q2.1 Puisque cette surélévation par rapport au terrain naturel de 0,30 m n'est que recommandée pour les bâtiments existants, les services de l'État compétent pourraient-ils accepter que cette même recommandation s'applique aux extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants à la date arrêt du PLU ?

R2.1. Il conviendra de le demander à l'Etat, le règlement du PPRi ne relevant pas de la compétence de la commune. Le règlement du PPRi ne peut évoluer que par évolution du PPRi lui-même. Ce sujet ne relève pas de la compétence communale

2.2 Contradictions entre règlement général et OAP.

- Comme déjà remarqué pour le secteur de Châtain d'une contradiction existant entre le règlement général et les orientations de l'OAP, il apparaît des différences de hauteur possible dans la zone1AUa dans laquelle la hauteur réglementaire est de 6 m à l'égout du toit alors que le document graphique de l'OAP prévoit des R+2(soit 9 m)

Q2.2 au vu de ces contradictions n'est-t-il pas nécessaires de vérifier l'ensemble des éléments graphiques et textuels en comparant le règlement général et les orientations des OAP ?

R2.2 : Ces points seront vérifiés et mis en cohérence.

2.3 OAP sud et voisinage

1 OAP avec schéma de principe d'aménagement est envisagée sur 1 terrain sud de la commune parcelle AM 156,297 et 462. Cette parcelle AM 156 a fait l'objet d'un permis de construire pour l'aménagement de logements dans 1 bâtiment industriel existant et modification des ouvertures. Les riverains au Nord de cette parcelle propriétaires dans le domaine Diane de Poitiers, allée du canal, conteste la rédaction de l'arrêté qui prévoit que le bénéficiaire du permis « *devra, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage sur fonds privés.* » Ces voisins de l'allée du canal refusent tout passage par leur bien commun puisque le propriétaire des 3 parcelles concerné par l'OAP peut accéder directement à 1 voie publique

Q2.3.1 comment se fait-il que le permis de construire mais aussi la flèche directionnelle « *axe de voirie à créer* » du plan page 10 envisage 1 sortie/accès via le parking privé des co-lotis ?

R2.3.1 : il s'agit d'un principe de maillage viaire permettant d'éviter les systèmes en impasse. Mais cette disposition sera supprimée de l'OAP.

Q2.3.2 ne serait-il pas nécessaire que la partie la plus à l'ouest de cette OAP soit maintenu en zone non constructible comme zones d'expansion des crues du canal ?

R2.3.2 : le PPRi a normalement étudié les risques liés aux inondations. Mais la question sera étudiée en fonction de la connaissance du risque. Ce point sera revérifié et l'OAP modifiée en conséquence.

2.4 Ancienne filature à la confluence de la Galaure

L'ancienne filature (AR 559) située à la confluence de la Galaure et du Rhône est 1 bâtiment remarquable repéré sous le numéro 54 au plan du PLU. Son propriétaire s'interroge sur le classement du plan2/3/ secteur 5 secteurs dédiés au secteur résidentiel et non en secteur 1de mixité fonctionnelle centrale ou de quartier.

Q2.4 du fait du volume existant et hélas inoccupé en grande partie, ne serait-il pas souhaitable que ce bâtiment puisse recevoir des activités de services en plus du logement et être intégrée à la zone de façon à bénéficier des mêmes possibilités que le reste du centre-ville ?

R2.4 : La commune n'est pas favorable à cette modification, en effet la priorité est axée sur le développement du commerce et des services en hyper centre de façon à renforcer l'attractivité du centre-ville.

Une politique de restructuration urbaine est en cours et la commune souhaite maintenir la cohérence de ses projets.

Ce point pourra toutefois être revu ultérieurement une fois l'attractivité du centre retrouvée.

2.5 OAP sud non inclus en secteur d'urbanisation future

1 vaste projet de redynamisation rénovation urbaine est envisagé pour ce secteur avec 1 voie importante traversant l'ensemble des terrains propriété de plusieurs personnes.

Q2.5 peut-on réellement imaginer l'ensemble des propriétaires se mettant d'accord sur ce type de découpage concernant des maisons existantes des espaces verts et surtout 1 voirie de desserte ?

R2.5 Ont été mis en zone AU les périmètres présentant une unité foncière pour faciliter leur caractère opérationnel. Les autres secteurs sont maintenus en U en raison du morcellement foncier. Le classement en AU conduirait à geler le renouvellement urbain de ces sites.

3-Questions formulées par le Commissaire Enquêteur

3.1 Emplois, navetteurs et déplacements.

Les emplois situés sur la commune de Saint-Vallier diminuent et passent de 3051 emplois en 2008, à 3030 en 2013 et seulement 2945 en 2016. Si l'industrie perd près de 100 emplois entre 2013 2016 (750 à 654 emplois), le nombre d'employés par les administrations publiques, l'enseignement la santé action sociale augmente en nombre et en pourcentage. En 2008 cette catégorie représentée 1187 emplois soit 38,1 % des emplois, en 2013 1262 emplois soient 41,6 % des emplois et 1313 emplois en 2016 soient 44,6 % des emplois. Or si l'on compare le total des emplois existants sur Saint-Vallier et le nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant 1 emploi de cette commune travaillant dans leur commune de résidence, c'est seulement 500 personnes qui sont concernées alors que plus de 800 habitants actifs de Saint-Vallier vont travailler dans une autre commune.

Q3.1 Le rapport de présentation ne donnant aucune information sur cette faiblesse des actifs locaux et sur l'importance des actifs venant de l'extérieur d'autres communes, pouvez-vous nous fournir des éléments complémentaires à ceux développés ci-dessus pour à la fois examiner les lieux de travail des 833 habitants de Saint-Vallier allant travailler hors de leur commune de résidence ainsi que les lieux d'habitation des 2112 actifs extérieurs à la commune venant travailler sur Saint-Vallier pour en particulier examiner les conséquences de ces déplacements sur la circulation routière et sans aucun doute sur la circulation ferrée ?

R3.1 En fonction des données publiques disponibles, ce point pourra être complété.

3.2 Gare de Saint-Vallier : abonnés, origine destination, stationnement...

« La gare située en centre-ville est bien desservi par des lignes TER. Les villes principales ralliées sont Avignon, Valence mais aussi Mâcon et Lyon. Une gare routière est aussi présente sur place. » RPP71. Seule information donnée par le rapport de présentation sur la place de la gare dans le développement de la commune. D'après les informations fournies par le SCoT, en 2016 il y avait 272 738 voyageurs soit 745 montées par jour, chiffres équivalent à ceux de Saint Rambert d'Albon mais 3 fois inférieurs à ceux du Péage de Roussillon. Un certain nombre de ses 745 individus montant par jour dans le train à Saint-Vallier doit, à examiner la situation autour de la gare, utiliser des voitures particulières.

Q3.2 Le vice-président de la communauté de communes Porte de DrômArdèche, délégué à la mobilité, déclarait : « il s'agit d'organiser les 2 gares de Saint Rambert d'Albon et de Saint-Vallier, actuellement saturées, en pôles multimodaux avec parkings, » donc pour permettre un plus grand nombre de déplacements vers l'extérieur

de Saint-Vallier. Dans le cadre de la réflexion sur le plan de déplacements urbains de la communauté de communes, comment faire en sorte que la gare de Saint-Vallier puisse servir d'effet levier à la reconquête de l'habitabilité du centre-ville et devenir gare d'importation de personnes travaillant à l'extérieur et habitant Saint-Vallier ?

R3 La réponse appartient à la communauté de communes s'agissant d'une compétence hors champ communal.

.3.3 La protection du patrimoine

-Saint-Vallier fait le choix de mettre en valeur ses patrimoines urbain et naturel dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durables.

Pour ce qui concerne le milieu urbain la commune a souhaité s'inscrire comme site patrimonial remarquable SPR et envisage de modifier les périmètres des abords de ses 2 monuments historiques en 1 seul périmètre délimité des abords PDA. De plus, à partir de la remarquable étude réalisée par l'agence Raphaneau Fonseca et autres, en préalable à la définition du périmètre du SPR, le règlement de PLU protège fortement un ensemble de bâtiments remarquables, de jardins, de végétaux, repérés

Q3.3.1 Comment la commune envisage-t-elle d'aider financièrement et techniquement les acquéreurs potentiels des immeubles du centre-ville en SPR pour éviter que les surcoûts imaginables et l'impossibilité pour certains de réaliser leur projet du fait des contraintes et que ces contraintes ne viennent contrecarrer votre volonté de ramener de nouveaux propriétaires habitants en votre ville ?

R3.3.1 Le SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) ne doit pas être vu comme une contrainte mais comme un règlement particulier adapté au patrimoine du centre ancien, le règlement du PLU peut être tout aussi « restrictif ». D'autant que l'ensemble du centre-ville est d'ores et déjà couvert par un périmètre dit des abords au sein desquels, l'avis de l'ABF s'exerce depuis de nombreuses années. L'avantage d'un SPR assorti d'un Périmètre Délimité des Abords, étant d'une part de réduire ce périmètre à un ensemble urbain cohérent présentant un véritable enjeu patrimonial. D'autre part, le fait de définir en amont de l'instruction des autorisations de travaux, des règles définies collégalement avec la commune, l'ABF, l'association de défense du patrimoine et l'architecte conseiller de la Communauté de Commune, permet de convenir d'un niveau d'exigence négocié, partagé et réaliste (par exemple des menuiseries en aluminium et les volets roulants seront possibles dans certains secteurs du SPR, les crevées de toit (tropicaliennes ou terrasses) seront possibles pour rendre attractifs les logements nouvellement réhabilités.)

On aurait tort de croire que l'exigence architecturale liée à un classement SPR est forcément couteuse pour l'investisseur. Par exemple, la mise en place de règles strictes sur le traitement des RDC et la gestion des enseignes, améliore considérablement l'aspect et la perception d'un centre ancien dégradé ou en voie de l'être, sans générer de surcout. De même, l'édiction de règles de hauteurs, d'alignement, de proportions de percements, et d'ordonnancement n'a aucune incidence sur le cout d'une réhabilitation, mais garantit l'homogénéité de l'architecture du centre, sa préservation et sa mise en valeur. La protection de certains jardins qui participent de l'identité et de la qualité de Saint-Vallier, n'a-t-elle non plus aucune répercussion économique sur d'éventuels couts de travaux. L'incitation (sous forme d'ateliers collectifs par exemple), à restaurer et repeindre des volets anciens en bois de bonne qualité, plutôt que de les remplacer par des systèmes d'occultation PVC couteuse d'un point de vue financier et écologique, figure également parmi les mesures du SPR.

Sur la question du financement, Le classement en SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ouvre aux investisseurs la possibilité de défiscaliser avec le dispositif MALRAUX, ce qui va être le cas pour l'ilot de la Cure pour lequel une étude est en cours, portée par un investisseur qui souhaite profiter de cet avantage fiscal. La ville et l'ABF font le pari

que cette opération exemplaire parce que première opération menée sous ce régime, amorcera une dynamique favorable à la ville. Laquelle dynamique sera accompagnée d'un dispositif d'information et de concertation auprès de bailleurs, opérateurs et investisseurs.

Pour les travaux (notamment sur les édifices répertoriés dans le SPR comme remarquables), des aides de la fondation du patrimoine, de l'Etat et du Département et de la Région pourront aussi être plus facilement sollicitées et ceci uniquement parce que la commune se dote d'un SPR.

En dernier lieu et pour conclure, si l'Etat et la collectivité se sont engagés dans cette voie, c'est qu'ils sont convaincus que la mise en valeur patrimoniale d'une petite ville moyenne présentant des atouts indéniables en termes d'urbanité et de qualité de son paysage comme espace d'aménité, contribuera à son attractivité pour de nouveaux investisseurs et de nouveaux habitants. Le pari de cette redynamisation du centre ancien par le patrimoine et ses outils de défiscalisation est d'autant plus soutenable que la ville de Saint-Vallier bénéficie d'une place importante dans l'armature urbaine des villes de bord de Rhône et d'une proximité par voie de chemin de fer de la métropole Lyonnaise.

-Pour ce qui concerne l'environnement naturel et votre projet de reconquête agro-viticole des coteaux surplombant votre ville, écrin de celle-ci, (et l'agriculture étant de la compétence de la communauté de communes), et alors même du nombre important de propriétaires concernés, cette reconquête nécessite une forte mobilisation des propriétaires, des habitants et de manière générale tous ceux qui souhaitent remettre en valeur la centaine d'hectares de vignes qui existaient il y a 150 ans.

Q3.3.2 Comment la commune envisage-t-elle la mobilisation nécessaire de ses concitoyens pour, a minima, réaliser une expérimentation sur une partie des coteaux ?

R3.3.2 Les propriétaires ont reçu une information par courrier et ont été conviés à une réunion de présentation du projet. La communauté de communes Porte de DromArdèche porte ce projet. Il leur a notamment été proposé de vendre leur parcelle, la louer ou la travailler eux-mêmes.

3.4 Règlement

La nécessité, pour examiner 1 projet, d'examiner 3 plans différents, le règlement textuel, ainsi que le cahier des OAP si nécessaire, amène beaucoup de difficultés pour le citoyen, et même pour le commissaire enquêteur, pour comprendre les droits et devoirs affectés à chaque parcelle. Cela a d'ailleurs été remarqué dans l'avis de l'État

Q3.4 Cette nouveauté dans la présentation textuelle et graphique du règlement apporte-t-elle vraiment un plus pour le citoyen mais aussi pour les personnes en charge de l'examen des autorisations et droits des sols ADS ?

R3.4 L'avantage est de pouvoir déconnecter « l'enveloppe » (c'est-à-dire la forme urbaine) du contenu (c'est-à-dire les destinations). Cela permet de faire directement le lien avec le SCOT (demande concernant la centralité commerciale) et avec les zones du SPR (sur les fores bâties) sans faire des sous sous secteurs qui sont encore moins lisibles.

3.5 ZAC de l'Ollanet

La ZAC de l'Ollanet est citée de nombreuses fois dans le règlement de PLU alors même que ne figure dans le dossier et ses annexes aucun élément concernant celle-ci, en particulier son périmètre. Alors que le PLU actuel prévoyait 3 secteurs différents, et des règlements particuliers, il n'existe plus que deux secteurs 5.1 et 5.2 dans les secteurs

5, secteurs dédiés aux secteurs résidentiels. Le secteur 5.2 est identique au secteur C correspondant « aux espaces de limitation des implantations à la ZAC de l'Ollanet ». Le règlement prévoit une différenciation entre C et C' pour ce qui concerne la hauteur des implantations par rapport aux limites séparatives.

Q3.5.1 Au vu des limites affectées à C et C' et à leurs règlements particuliers comment doit-on considérer le document primitif valant orientations d'aménagement. Est-il toujours opposable ou incitatif et doit-on considérer que seul le règlement mis à enquête s'applique ?

R3.5.1 *La commune a souhaité à l'occasion du PLU faire évoluer des règles de la ZAC en offrant plus de souplesse. En revanche le plan de la ZAC a été oublié dans les annexes et sera réintroduit, s'agissant d'une annexe obligatoire.*

Q3.5.2 le plan de masse la ZAC de l'Ollanet prévoyait le « sens du faitage du volume principal ». Le règlement indique « sur la zone C de la ZAC de l'Ollanet le sens de faitage **souhaité** du volume... ». Pouvez-vous nous confirmer que ce sens de faitage n'est plus imposé mais simplement souhaité en fonction du projet ?

R3.5.2 *La commune a effectivement souhaité à l'occasion du PLU faire évoluer des règles de la ZAC en supprimant cette obligation de sens du faitage du volume principal. Il reste toutefois souhaité car il contribue à l'harmonie de la zone dans son ensemble mais n'est plus obligatoire. La commune acceptera également les toitures noires.*

3.6 Zone 1AUa de l'ancien Leader Price.

Cette zone classée en 1AUa au plan 1/3, en 1 au plan 2/3 et en B au plan 3/3 peut être considérée comme zone ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat, en secteur de mixité fonctionnelle centrale ou de quartier, et en secteur de prescriptions spécifiques à la 1^{re} couronne de densification.

Le règlement concernant ces zones à urbaniser et applicable la zone 1AUa prévoit, en ce qui concerne la destination des constructions uniquement les secteurs 5 et donc ignore le secteur 1 qui est pourtant repéré au plan graphique 2/3 pour cette zone de l'ancien Leader Price. Curiosité graphique le schéma illustratif numéro 2 page 21 montre une fenêtre ouvrant sur le fond voisin en limite séparative.

Q3.6. Quelles sont les destinations possibles sur ce secteur en 1 plan 2/3 non définie sur la page 16 du règlement des zones à urbaniser ?

R3.6. *Il y a effectivement une erreur sur le règlement écrit de la zone AU qui ne mentionne pas le secteur 1. Ces informations seront ajoutées. Le secteur AU de l'ex Leader Price relève bien des destinations de centralité soit :*

je

Destinations	Sous-destinations	1
Habitation	Logement	v
	Hébergement	v

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hébergement hôtelier et touristique	V
	Cinéma	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Équipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V*
		N°1
	Entrepôt	X
	Bureau	V

	Centre de congrès et d'exposition	V

3.7. Marges de recul sur les routes départementales.

Si le règlement du PLU en zone agglomérée, c'est-à-dire principalement en zone U et AU, peut déterminer dans son article 6 l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, hors agglomération ce sont les gestionnaires de la voie concernée qui sont compétents en particulier le département pour toutes les routes départementales. Le département rappelle d'ailleurs dans son avis que PLU ne tient pas compte de ses demandes concernant la largeur des plates-formes et des marges de reculs pour les constructions. « *D'une manière générale, les marges de recul indiquées dans les articles 6 "Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées" du règlement ne sont pas conformes à celles préconisées pour les routes départementales situées hors zones agglomérées dans le Schéma d'Orientations des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme.* »

Q3.7 pourquoi n'ont pas été prises en compte les préconisations du département sur l'accès aux voiries départementales et les implantations des constructions par rapport aux voies ? Comment comptez-vous intégrer ces données dans le règlement, en particulier en zones agricole et naturelle directement concernées et sur les plans de zonage ?

R3.7 Cf réponse faite au département sur ce point. Il est rappelé qu'il revient au gestionnaire de la voie concernée lors d'un nouvel aménagement de donner des prescriptions au regard de la sécurité du domaine routier de sa compétence. Le conseil départemental est systématiquement consulté dans le cadre de l'instruction ADS concernant ses voies. Il sera invité à donner ses prescriptions dans ce cadre.

En effet le SODER n'est pas un schéma opposable aux autorisations d'urbanisme dans le cadre du règlement du PLU. Seules les voies caractérisées par un classement dit à grande circulation entrent dans le champ du code de l'urbanisme. Sur St Vallier seul le Pont sur le Rhône est classé selon ce tableau (mais aucune urbanisation n'est prévue dans le Rhône).

Il sera toutefois proposé d'intégrer dans les dispositions générales du règlement du PLU un rappel sur les reculs le long des voies départementales inscrites au SODER selon le tableau joint et repris ci-dessous :

Catégorie	RD	Largeurs de plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
2 ^{ème} catégorie	RD 51	11,00 m	25 m	15 m
4 ^{ème} catégorie	RD 886	Pont sur le Rhône Route classée à Grande Circulation		

Réponses effectuées le jeudi 9 janvier 2020 par le maire de Saint-Vallier Jacques CHEVAL.

