

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE SAINT VALLIER

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

DU LUNDI 23 NOVEMBRE au LUNDI 23 DECEMBRE 2019 INCLUS

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

SAINT VALLIER

REVISION

CONCLUSIONS

Saint-Vallier est une commune de la vallée du Rhône, située dans le département de la Drôme dans la région Auvergne 6 Rhône-Alpes. Le territoire de Saint-Vallier s'étend sur une superficie de 54000 hectares bordé par le Rhône à l'ouest et par des coteaux et un plateau à l'est. Elle fait partie de la Communauté de Communes "Porte de DrômArdèche". Entre 1975 et 2016, la population est passée de 5137 à 3896 habitants et a diminuée fortement, même si la diminution de population est beaucoup plus faible ces dernières années.

Pour répondre aux évolutions du territoire et des dispositions législatives, le conseil municipal a décidé, le 25 novembre 2015 la prescription de la révision du PLU, projet arrêté le 26 juin 2019.

L'étude de la révision du PLU a été réalisée au cours des années 2016 2019, la concertation ayant été développée par la municipalité durant tout ce travail, et a débouché le 26 juin 2019 sur l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vallier. La MRAE a considéré que le projet de révision du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale par décision du 19 février 2019. Ce projet a été communiqué aux personnes publiques associées PPA, celles-ci ayant un délai de 3 mois pour rendre leur avis, ces avis étant mis à disposition du public dans le dossier soumis à enquête.

Suite à la demande de la commune enregistrée le 30/09/2019, le tribunal administratif de Grenoble a désigné, par ordonnance du 18/10/2019 N°E19000349/38 Monsieur Bernard BRUN en qualité de commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique unique ayant pour objet «l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Vallier Drôme » mais aussi le périmètre du site patrimonial remarquable SPR ainsi que le plan délimité des abords PDA.

Par arrêté numéro 2019-156, en date du 31/10/2019 Monsieur le maire de Saint-Vallier a décidé que l'enquête publique unique aurait lieu à compter du 23 novembre 2019 9 heures jusqu'au 23 décembre 19 019 à 17 heures , le public pouvant consulter le dossier d'enquête et faire part de son avis aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Saint-Vallier, ainsi que sur le site Internet de la mairie, le commissaire enquêteur recevant le public le samedi 23 novembre de 9 heures à 12 heures, le mercredi 11 décembre de 17 heures à 20 heures et le lundi 23 décembre 2019 de 14 heures à 17 heures.

Dans un premier temps, avant de conclure et de donner mon avis définitif, je souhaite rappeler quelques éléments du projet de PLU mis à l'enquête, à la lumière en particulier du chapitre 7-A "Analyses et commentaires du commissaire enquêteur" et des conclusions partielles de mon rapport.

1-CONCERTATION

En termes d'information du public, pendant la phase de concertation, un registre de recueil des doléances a été ouvert dès le début de la procédure et mis à disposition en mairie: ce registre n'a recueilli aucune remarque ... Le dossier a été tenu à la disposition de la population en mairie au fur et à mesure de son élaboration. Deux réunions publiques ont été organisées.

L'enquête publique proprement dite a fait l'objet des publicités réglementaires dans la presse locale, sur le site Internet de la commune et par voie d'affichage. Ces communications ont incité une dizaine de personnes à venir me rencontrer lors de mes 3 permanences pour me faire part de leurs interrogations ou remarques et 7 courriers m'ont été adressés.

Je considère donc que le public a pu normalement s'informer de la tenue de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de Saint Vallier et que j'ai pu répondre à ses interrogations.

2-PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUPERIEURS

Le SCoT des Rives du Rhône, dont fait partie Saint-Vallier, a été arrêté le 14 février 2019, et a fait l'objet d'une enquête publique du 5 juin au 5 juillet 2019, soit postérieurement à l'arrêt du PLU. Approuvé depuis le 28 novembre 2019 mais

non exécutoire à ce jour, le SCoT arrêté devait servir de base en compatibilité pour le PLU de Saint-Vallier. Le rapport de présentation ignore cependant ce document et la problématique du SCoT pour Saint-Vallier et il serait souhaitable que soient rappelées plus précisément les contraintes urbanistiques et environnementales et comment le PLU les a pris en compte pour être compatible avec le SCoT.

Le PLH de la communauté de communes Porte de DrômArdèche n'est abordé qu'en quelques lignes, alors que des documents étaient disponibles, le PLH de Porte de DrômArdèche étant approuvée depuis 2016.

Je considère que la compatibilité du PLU en projet avec ces documents de planification semble réelle mais aurait dû être présentée et démontrée. Il est nécessaire que les documents rapport de présentation et PADD soient mis à jour sur la prise en compte des documents de planification supérieurs, même s'il n'apparaît pas d'erreurs non réparables dans le Rapport et le PPAD.

3-SPATIALISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN.

La spatialisation du développement urbain envisagé sur la commune de Saint-Vallier est principalement présentée dans le rapport de présentation dans les explications des choix retenus pour établir le PADD. La limite entre les zones urbaines et la zone agricole ou naturelle est particulièrement bien marquée. Le développement urbain de Saint-Vallier se fait dans la volonté de préserver ce qui reste de l'environnement agricole de la commune. Ainsi aucun hectare nouveau n'est inclus à l'intérieur du périmètre urbain existant auparavant, la volonté communale étant de s'inscrire sur ces terrains des terrasses du Rhône sans toucher aux coteaux et au plateau.

4 ENVIRONNEMENT et TRAME VERTE ET BLEUE

Ce chapitre est sans doute le mieux étudié du dossier, tant dans la partie diagnostic que pour le PADD. Il est par contre regrettable que les documents graphiques ne reflètent pas des données exposées, avec par exemple la non indication dans les documents graphiques de zones humides présentées p49. A priori ces zones humides sont indiquées comme éléments remarquables du paysage sous l'appellation ripisylves protégés au titre de l'article L 151 – 23 du code de l'urbanisme le long de la Galaure mais ignorées en ce qui concerne le contre canal non repéré sur le plan de zonage. Ces zones humides devraient faire l'objet d'une interdiction de toute construction dans la partie réglementaire.

5 RISQUES NATURELS

Le principal risque sur la commune de Saint-Vallier est celui lié aux inondations, en particulier le long du Rhône et de la Galaure mais aussi le long des canaux et fossés drainant. La reprise du PPRi dans le plan de zonage 1/3 permet une 1^{re} information sur les interdictions et prescriptions.

Au terme de l'enquête, après avoir examiné et analysé l'ensemble des pièces du dossier, après visites des lieux, après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées, après avoir entendu le public et analysé ses requêtes, après consultation du maître d'ouvrage et pris connaissance de ses réponses aux questions posées dans le procès-verbal de synthèse, le caractère personnel de l'avis du commissaire enquêteur se fonde sur l'appréciation précise (et détaillée dans le rapport ci-avant) des critères constitutifs du projet. En effet, le commissaire enquêteur s'est attaché à analyser en totalité son contenu, à en saisir les enjeux, en toute indépendance et impartialité, gage de la pertinence de son rapport et de la régularité de ses conclusions personnelles et motivées.

Fort de tous ces apports, considérant que le projet de Révision du PLU répond aux exigences de la loi, que le public a pu prendre connaissance du projet de PLU et faire part de ses observations, et au vu du bilan qui résulte de ses analyses, le commissaire enquêteur estime que le projet de révision du PLU présente plus d'avantages que d'inconvénients.

En dépit de certaines faiblesses du projet.

Sur la forme :

Par l'absence d'un vrai résumé non technique du PLU.

Par l'obsolescence d'un certain nombre de données.

Par la non présentation d'un tableau synthétique présentant la consommation d'espace des 10 dernières années et celles prévues dans les dents creuses à venir le nombre de logements attendus, leurs typologie.

Sur le fond :

Par la non présentation de la compatibilité du PLU avec le SCoT des Rives du Rhône, et le PLH de la communauté de communes Porte de DrômArdèche.

Par l'absence d'un vrai diagnostic et de véritables propositions pour tout ce qui concerne les déplacements, infrastructures, modes doux, la gare...

Compte-tenu de la qualité du projet, notamment au travers des points forts décrits ci-après.

-Le PLU arrêté soumis à enquête est l'aboutissement d'un long travail des élus municipaux, la concertation ayant permis au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler, s'il le souhaitait, des observations et/ou propositions sur le contenu du projet, soit au cours des 2 réunions publiques, soit directement auprès des élus, soit par courrier ou mail, soit par observations consignées sur le registre mis à disposition, même si hélas aucune observation n'a été formulée

-En accord avec les orientations environnementales des documents de normes supérieures (SCoT/SDAGE/SRCE...), en maintenant le développement dans les zones urbaines déjà repérées, le projet a très largement été guidé par les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels et par la prise en compte de l'environnement au sens large, répondant ainsi favorablement à ses objectifs de développement durable, affirmés dans le PADD.

-Ainsi, l'organisation du territoire de la commune de Saint-Vallier telle que définie dans le PLU arrêté, a pour résultante un équilibre entre l'organisation urbaine, l'utilisation économe de l'espace, la protection des espaces agricoles, des paysages et de la biodiversité. Le développement de l'urbanisation ne se fait pas au détriment des espaces agricoles.

-A partir de la carte d'aléas et des dispositions graphiques et réglementaires qui en découlent, le PLU arrêté traduit la nature du risque et les mesures appropriées pour s'en prémunir, ainsi que les possibilités de construire et les prescriptions adaptées en fonction des secteurs impactés : les aléas inondation sont intégrés dans le projet de PLU avec transcriptions dans le règlement, et dans les plans de zonage.

-La volonté de reconquérir le centre-ville, à partir du patrimoine, et sans oublier qu'il ne s'agit pas simplement de préserver et d'embellir celui-ci mais surtout de faire en sorte que le centre-ville redevienne habitable, commercial, lieu de travail, et attire de nouveaux habitants.

En définitive, sur la base des éléments développés ci-avant, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-VALLIER, assorti de 4 réserves et 12 recommandations.

RESERVES:

1-Rapport de présentation.

Le SCoT des Rives du Rhône, ayant été approuvé le 29 novembre 2019, devra être présenté pour ses éléments concernant les pôles urbains dont fait partie Saint-Vallier, en termes démographiques, économiques, environnementaux et les contraintes en découlant... De même, le PLH de Porte de DrômArdèche devra être présenté avec ses orientations et les directives envisagées pour la commune de Saint-Vallier et la justification du point de vue de la commune sur ces choix dans le projet de PLU.

2-PADD

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, PADD, devra présenter la prise en compte des modes de déplacements doux, en particuliers piétons, dans les déplacements sur la commune. Il devra présenter les objectifs communaux chiffrés de la consommation d'espace tenant compte en particulier des densités minimales et des consommations maximales d'espace avec lesquelles il doit être compatible (SCoT-PLH).

3-OAP

Le dossier des orientations d'aménagement et de programmation OAP, devra intégrer les modifications proposées par la commune concernant les OAP, les hauteurs et les programmes immobiliers envisagés dans les OAP.

4-Règlement

La commune de Saint-Vallier a proposé dans sa réponse au PV de synthèse, d'apporter des modifications au règlement : toutes les modifications énoncées au PV de synthèse par la commune devront être respectés et retranscrites dans le règlement. Il me semble indispensable, qu'en relation avec le service en charge de l'application du droit des sols, et de la DDT, de s'assurer de la facilité de lecture du règlement du PLU, texte et plans, y compris, et surtout, pour les administrés.

RECOMMANDATIONS

L'ensemble des conclusions partielles formulées, dans le rapport, par le commissaire enquêteur, doit être considéré à minima comme des recommandations.

1- Des PPA, en particulier la Chambre d'Agriculture, ont proposé des modifications dans les documents du projet de PLU, en particulier dans le règlement, modifications formelles qui devront être intégrées au document rectifié en vue de son approbation définitive.

2- Les mesures envisagées par le PLH ne semblent pas être en concordance avec la réalité de l'évolution de l'habitat sur la commune et devrait donc être réexaminé à l'aune des faits.

3- Au vu des données sur l'emploi, il serait souhaitable que cette question soit réexaminée avec la communauté de communes pour mettre en place les actions nécessaires à l'augmentation des emplois locaux pour la population de Saint-Vallier : formation, aide à la création d'entreprise...

4- **Toutes** les zones humides devraient être repérées sur le plan de zonage et faire l'objet, dans le règlement, d'une interdiction de tous travaux remettant en cause leur caractère

5- Le devenir des propriétés de l'hôpital, d'une douzaine d'hectares, doit être particulièrement réfléchi, faire l'objet d'un travail prospectif sur sa mutation dans les 20 ans à venir avec le commencement, avant une prochaine révision du PLU,

des études pour envisager quelles pourraient être les orientations de l'aménagement du secteur et suivants quelle programmation.

6- La ZAC de l'Ollanet doit faire l'objet d'un dossier annexé comprenant à la fois l'ensemble des pièces du dossier e création, en particulier le périmètre, ainsi que les règlements qui s'appliqueront dès approbation du dossier

7 La question de la gare, de ses usagers, du stationnement, des abonnements... devrait faire l'objet, avec l'appui de la communauté de communes et du SCoT, d'une réflexion approfondie pour bien intégrer la gare dans le projet d'aménagement et de développement durable de la ville.

8-Le règlement de la zone Ap devra être corrigé pour interdire explicitement toutes constructions dans le secteur Ap exceptés les cabanons repérés au plan1/3 qui pourront être réhabilités dans leur volume existant.

9 Le classement de la parcelle du château en zone U entraîne de fait la suppression du secteur Np et le classement du parc du château en zone N avec un repérage des éléments boisés à conserver

10 Les emplacements réservés devront faire l'objet d'une vérification par la commune sur leurs dessins et caractéristiques et faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation

11 La question de la mobilité, des déplacements des navetteurs, des nouvelles infrastructures de voirie, devront faire l'objet d'une analyse et de propositions complémentaires au vu de la faiblesse actuelle du rapport de présentation sur ces questions.

12 Le plan des servitudes devra être annexés au 1 /5000 et comporter l'ensemble des servitudes le document textuel présentant avec précision les conséquences concrètes pour les propriétaires des terrains concernés par ces servitudes.

**VALENCE le 20 janvier2020 le Commissaire
Enquêteur Bernard BRUN**

