

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 PATRIMONIAL REMARQUABLE SPR

PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS PDA

RAPPORT D'ENQUÊTE 1

« VALLIER (SAINT-) (Sanctus Valerius). C'est un chef-lieu de canton et un gîte d'étape sur la grande route de Lyon à Marseille, entre Valence et Vienne, à 32 km de la 1^{re} de ces villes. Sa population est de 2409 individus. Il y a un bureau de poste aux lettres, un bureau d'enregistrement, une brigade de gendarmerie à cheval et un relais pour la poste aux chevaux. Cette petite ville est au confluent du Rhône et de la rivière de Galaure, à l'entrée de la vallée de ce nom. On vient d'y construire un pont en fil de fer sur le Rhône pour communiquer avec le département de l'Ardèche. Il y a 3 foires par an et un marché le jeudi de chaque semaine. On y fabrique de la coutellerie, de la faïence, de la chaux et de la grosse chapellerie. Il y a des tanneries et des fabriques d'ouvrison de la soie.

Les établissements industriels les plus importants sont ceux de MM Chartron, qui ont considérablement étendu et perfectionné l'ouvrison et le commerce des soies dans cette localité. La soie subit dans leurs fabriques toutes les préparations dont elle est susceptible, et, ce qui ne se rencontre peut-être nulle autre part, le cocon du ver à soie n'entre chez eux que pour en sortir en tissu. MM Chartron occupent habituellement 300 ouvriers à l'ouvrison et aux tissus dans les 2 fabriques de Saint-Vallier et de Saint Donat. Ce nombre augmente de 200 à l'époque la filature. Les fabriques de Saint-Vallier sont vastes, bien distribués et parfaitement ordonnées. Elles sont mues par les eaux de la Galaure. Sur la façade principale de ce bel établissement sont peints, avec une enseigne analogue, les attributs du commerce et de l'industrie. Cette belle façade, cette porte d'entrée, cette inscription, ces emblèmes enfin, font un effet très pittoresque : on croit entrer dans un temple consacré à l'industrie et à tous les arts utiles. Les bâtiments de cette fabrique sont dominés par un coteau au sommet duquel est un pavillon d'où l'on jouit du plus beau point de vue.

On voit sur la Galaure, à Saint-Vallier, le 1^{er} pont suspendu construit par MM Seguin. Ce n'est qu'une passerelle pour faciliter aux habitants de la partie haute de Saint-Vallier le moyen de communiquer de l'une à l'autre rive, sans avoir besoin d'aller passer sur le pont en pierre qui se trouve sur la grande route. Ce petit pont est l'essai par lequel MM Seguin préludèrent à la construction du pont de Tournon.

On y remarque la belle habitation de M. le Comte de Chabrillan, gendre de feu M. de Saint-Vallier, l'un des pairs de Valence. C'est un château de forme gothique, dont la façade, embellie d'une architecture moderne et d'une peinture à fresque, fait le plus bel effet en perspective, vue de la grande route venant de Marseille. C'était, dans l'origine, une maison de plaisance de Diane de Poitiers.

Les jardins correspondent à la beauté de l'habitation : ils ont été tracés sur les dessins de Le Nôtre.

Les sites de Saint-Vallier sont pittoresques et rians (sic) : des prairies arrosés, des coteaux chargés de vignes y reposent agréablement la vue.

En remontant au nord et à 10 minutes de Saint-Vallier on trouve le château des Rioux, à droite et à quelques centaines de mètres de la grande route. Il est habité par Monsieur Reymond père, cet ancien professeur de chimie à qui l'on doit le bleu – Reymond. Le château est situé au pied d'une montagne, dans laquelle est une combe où Monsieur Reymond a créé des jardins et des bosquets qui font de cette solitude un séjour fort agréable. Ce sont des terrasses ornées de statues antiques, des kiosques, des belvédères, des labyrinthes, de belles plantations, des eaux qui serpentent et tombent en cascades, des points de vue habilement ménagés ; c'est enfin, eu égard à la localité, tout ce que peut inspirer l'amour éclairé des arts.

Bois particuliers : 89 ha. Terres labourables, jardins etc. : 188 ha. Vignobles : 114 ha. Prairies : 47 ha. Pâturage : 18 ha. Terres incultes : 6 ha.

Maisons et édifices publics : 10 ha. Routes et chemins vicinaux, canaux et rivières : 70 ha. Total : 542 ha. »

Extrait de : « Statistique du département de la Drôme par Monsieur Delacroix. » 1835

SAINT-VALLIER est une commune de la vallée du Rhône, située dans le département de la Drôme dans la région Rhône-Alpes. D'une superficie de 5,4 km², elle compte aujourd'hui un peu moins de 4000 habitants, chiffre en diminution importante depuis 1975, année où la commune comptait 5137 habitants. Au début du XIXe siècle, en 1835, la commune comptait 2400 individus.

Pour répondre aux évolutions du territoire et des dispositions législatives, le conseil municipal a décidé, par délibération du 25/11/2015, de réviser son **Plan Local d'Urbanisme** (PLU). L'étude 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 26/06/2019 à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme de SAINT-VALLIER. Ce projet a été communiqué aux personnes publiques associées PPA, le 16/07/2019, 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.

Considérant l'intérêt de mettre en place un **Site Patrimonial Remarquable SPR** sur la partie agglomérée de la commune et en particulier son centre-ville, le conseil municipal de Saint-Vallier a, dès 2018 ; demandé à ce que le centre ancien de Saint-Vallier soit reconnu comme Site Patrimonial Remarquable SPR. Après étude réalisée sur l'ensemble du patrimoine bâti historique, le dossier proposant le périmètre du SPR a été soumis à la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture qui, le 20 juin 2019, a approuvé le périmètre du SPR avec comme outil de gestion du SPR un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine PVAP. Le préfet de la Drôme, compétent pour l'enquête publique sur le SPR a désigné, sur sa demande, le maire Saint-Vallier pour cette enquête publique unique. Aujourd'hui seul le périmètre du SPR est soumis à enquête et une nouvelle enquête sera nécessaire pour approuver le PVAP après étude concertée.

La commune de SAINT-VALLIER est fortement liée à l'histoire du château de Diane de Poitiers. Cet édifice et ses jardins, classés Monument Historiques par arrêté du 21 janvier 1944, génère un abord protégé également appelé « périmètre de protection de 500 mètres » qui prend la forme d'un cercle de 500 m de rayon autour du monument, à l'intérieur duquel les travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Il est proposé de modifier le périmètre de protection autour du château et de ses jardins, ainsi que de l'église, en créant un **Périmètre Délimité des Abords** (PDA) unique. Ce nouveau périmètre sera limité aux secteurs constituant véritablement les abords à protéger des monuments, en s'affranchissant des rayons de 500 mètres précédemment évoqué. Le nouveau Périmètre Délimité des abords (PDA) reprend le contour du Site Patrimonial Remarquable validé en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture, le 20 juin 2019.

Suite à la demande de la commune enregistrée le 30/09/2019, le tribunal administratif de Grenoble a désigné, par ordonnance du 18 octobre 2019 N°E19000349/38 Monsieur Bernard BRUN, urbaniste territorial retraité, en qualité de commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique unique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme PLU conjointement à la délimitation du périmètre du futur site patrimonial remarquable SPR et définition du périmètre délimité des abords PDA sur le territoire de la commune de SAINT-VALLIER Drôme.

Par arrêté numéro 156-2019, en date du 31 octobre 2019 Monsieur le maire de SAINT-VALLIER a décidé que l'enquête publique unique aurait lieu à compter du 23/11/2019 9h jusqu'au 23/12/2019 17h inclus, 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, et par mail à l'adresse commissaire.enqueteur@saintvallier.fr, le commissaire enquêteur recevant le public le samedi 23 novembre de 9 h à 12 h, le mercredi 11 décembre de 17 h à 20 h, et le lundi 23 décembre 2019 de 14 h à 17 h.

1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE UNIQUE

Le dossier soumis à enquête comporte 3 volets :

1-l'ensemble des pièces nécessaires à une bonne compréhension du public du contenu du projet de révision du plan local d'urbanisme PLU devant être approuvé ultérieurement par le conseil municipal de SAINT-VALLIER suite à l'avis des PPA et du commissaire enquêteur et devenir le cadre réglementaire à l'ensemble des demandes d'urbanisme.

Conformément à la législation le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

L'arrêté N°156-2019, en date du 31 octobre 2019 du maire de SAINT-VALLIER arrêtant l'ouverture de l'enquête publique

Pièces administratives: délibérations de prescription de la révision du plan local d'urbanisme (PLU); délibération de débat du projet d'aménagement et de développement durables (PADD); bilan de la concertation; délibération d'arrêt du projet de PLU; courrier de saisine du président du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur; mesures de publicité

Projet de PLU arrêté comprenant :

1-Rapport de présentation comprenant le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les évolutions socio-économiques, la synthèse des enjeux, l'incidence de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, l'explication des choix retenus, les mesures envisagées pour réduire et compenser les incidences du PLU, ainsi que les critères, indicateurs et modalités de suivi,

2- Projet d'aménagement et de développement durables PADD

3--Orientations d'aménagement et de programmation OAP

4- Plans de Zonage

Plan de zonage 1/3--Territoire au 1/5000 Zonage

Plan de zonage 2/3--1/5000 Destinations et sous destinations

Plan de zonage 3/3- 1/5000. Volumétrie, implantation et traitement paysager et environnemental

5- Règlement

6.1 Zonage d'assainissement

6.2 Schéma directeur d'alimentation en eau potable

6.3 Servitude d'utilité publique

Mention des textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation

Les avis émis par les PPA sur le projet;

Copies des avis parus dans la presse.

2 -les pièces nécessaires à une bonne compréhension du public du projet de périmètre du Site Patrimonial Remarquable SPR tel qu'il a été arrêté, sur proposition de la commune, par la commission nationale du patrimoine et de l'architecture CNAP en sa séance du 20 juin 2019 :

Conformément à la législation le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

--Dossier d'étude préalable sur le site patrimonial remarquable.

--Procès-verbal de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture CNAP, séance du 20 juin 2019.

--Périmètre du site patrimonial remarquable SPR soumis à enquête

3- les pièces nécessaires à la bonne compréhension du public du projet de Périmètre Délimité les Abords PDA, telle que proposé par l'Architecte des Bâtiments de France de l'unité départementale de l'architecture et patrimoine UDAP de la Drôme, DRAC Auvergne Rhône-Alpes.

Conformément à la législation le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

-la note de l'architecte bâtiments de France proposant la mise en place d'un périmètre de délimitation des abords en remplacement des 2 périmètres de 500 m de rayon existants sur les 2 monuments historiques de la commune, château et église

-délibération du conseil municipal de Saint-Vallier du 25 septembre 2019 émettant un avis favorable à la proposition de l'ABF.

Dès ma nomination par le président du tribunal administratif, j'ai rencontré le 31/10/2019 Monsieur le maire de la commune de SAINT-VALLIER et son adjoint à l'urbanisme, ainsi que Madame la DGS et ses collaboratrices et tenu mes 3 permanences le samedi 23 novembre de 9 h à 12 h, le mercredi 11 décembre de 17 h à 20 h, et le lundi 23 décembre de 14 à 17 heures permanences durant lesquelles une dizaine habitants sont venus longuement soit demander des précisions soit me faire part de leurs interrogations.

Information du public

La municipalité de SAINT-VALLIER a souhaité, tout au long de l'élaboration du PLU, puis de l'enquête publique, apporter le maximum d'informations pour que les citoyens de SAINT-VALLIER soient informés au mieux de ce qu'était le projet d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables de la commune. En termes d'information du public, pendant la phase de concertation sur la révision du PLU, un registre de recueil des doléances a été ouvert dès le début de la procédure et mis à disposition en mairie mais sans 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'une le 6 octobre 2016 pour le lancement de la révision avec la présentation ce qu'est un PLU et la seconde le 26 septembre 2017 sur le diagnostic et les orientations du PADD.

L'enquête publique unique proprement dite a fait l'objet des publicités réglementaires dans la presse locale, par panneaux lumineux d'information municipale et par voie d'affiches. Ces communications ont incité une dizaine de personnes ou famille à venir me rencontrer lors de mes 3 permanences pour me faire part de leurs interrogations ou remarques et 7 courriers, mails ou inscriptions ont été enregistrés au registre d'enquête.

Comme demandé par la réglementation, 2 avis ont été publiés dans le Dauphiné Libéré du 6 novembre 2019 et du 27 novembre 2019 et dans l'Impartial du 7 novembre 2019 et du 28 novembre 2019

De plus, les dossiers des 3projets ont été publiés sur le site Internet de la commune.

Même si, hélas, je note que peu de personnes à consulté le dossier ou est venu à mes permanences, je considère 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, le périmètre du site patrimonial remarquable SPR et le plan délimité des abords PDA et que j'ai pu répondre à leurs interrogations.



2 PLU

2-1-Rapport de présentation

Synthèse diagnostic et enjeux

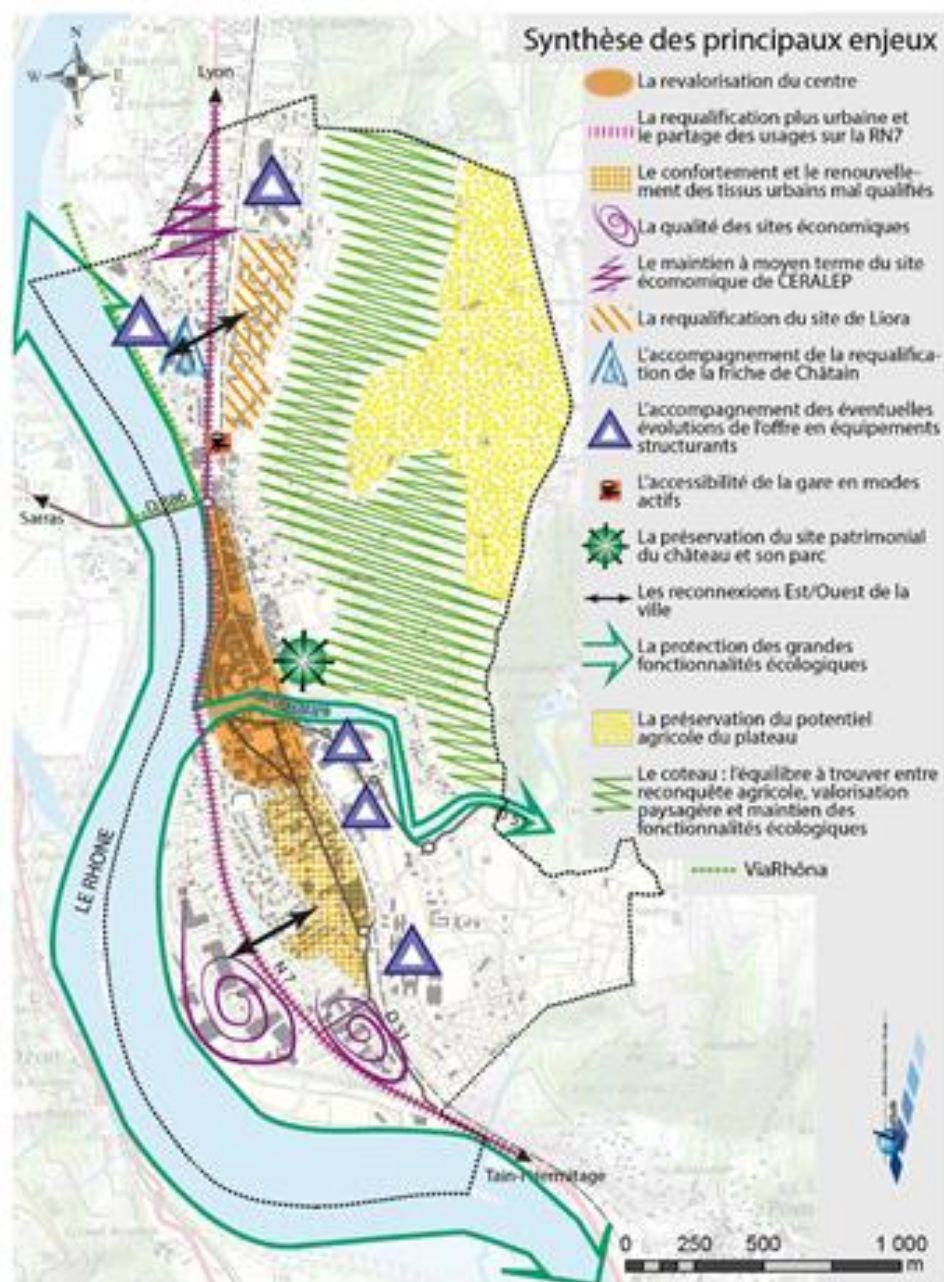
(D'après les documents du dossier)

Thématique	Points forts	Points de vigilance	Enjeux
La démographie et l'habitat	Un solde migratoire qui redevient positif pour 2008- 2013. (??) Un potentiel fort de reconquête démographique pour cette ville centre du territoire. Des typologies de logements assez variées, mais un parc collectif très présent. Une offre en locatif social importante (renouvellement en cours) Une offre foncière importante, sur des tènements particulièrement stratégiques Une OPAH-RU en cours Des réflexions avancées sur la friche Châtain avec l'EPORA.	Un parc ancien difficile à adapter aux attentes: problèmes de structure, marché locatif peu porteur, contraintes patrimoniales. Les ménages avec enfant(s) sont de moins en moins représentés sur la commune. Une offre en locatif social concentrée à Liora. Une demande de produits adaptés en direction des Seniors qui va fortement s'accroître, en lien avec les caractéristiques de centralité qu'offre Saint-Vallier. Un foncier complexe à mobiliser (renouvellement urbain).	Diversifier l'offre de logements proposés. Renforcer l'attractivité de la commune en poursuivant le développement de programmes de qualité (confort, efficacité énergétique, insertion dans le quartier...) Poursuivre le développement de l'habitat intermédiaire, permettant de répondre aux jeunes en début de parcours résidentiel ou aux seniors souhaitant se rapprocher des services Permettre au parc existant de se restructurer pour répondre aux attentes actuelles en matière de logements Favoriser les opérations en accession abordable à la propriété Favoriser le développement de logements adaptés pour les personnes vieillissantes Favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune Mobiliser et maîtriser l'offre foncière dans le temps

Les activités Economiques	Un pôle d'emplois important pour le secteur, l'hôpital représentant le principal employeur de la commune. Des entreprises en développement. Des activités variées. Une mutation qualitative en cours de l'offre commerciale. Des points d'appui touristique nombreux. Un projet de réhabilitation des coteaux et fonds de vallées qui va constituer un atout touristique non négligeable et permettre de redynamiser la filière agricole	Un taux de chômage important parmi la population résidente. Une forte demande en locaux d'activités. Des besoins d'extension d'entreprises. La zone des Pierrelles très peu qualitative en entrée de ville Nord, une amélioration possible des autres zones (Brassière, Iles, CNR). Des friches industrielles nombreuses au sein de l'enveloppe urbaine. Une centralité commerciale en quête de renouvellement. Des employés moins souvent logés sur la commune que les cadres ou les ouvriers. Une activité agricole en perte de vitesse depuis 30 ans (nombre d'exploitations divisé par 5)	<u>Artisanat et industrie :</u> Favoriser les besoins d'évolution des entreprises sur leur site ou le territoire intercommunal offrant de nombreuses possibilités • Favoriser une plus grande lisibilité entre les différents sites d'accueil Favoriser la mutation de la zone des Pierrelles pour une entrée de ville plus qualitative, avec une réflexion sur la mutation du secteur : habitat, artisanat, services, espaces de télétravail... (hors commerces ?) Favoriser la mutation du bâti industriel désaffecté en zone urbaine <u>Commerce</u> Redynamiser le commerce de centre-ville en retravaillant la complémentarité centre/périphérie Favoriser la réorganisation des locaux vacants (surfaces de ventes, etc...) Valoriser les espaces publics et la qualité de l'accessibilité (notamment depuis la ViaRhôna) pour améliorer la chalandise. <u>Tourisme •</u> Permettre l'accueil d'une offre hôtelière classique, inexistante sur la commune Permettre la valorisation de nombreux points d'appui touristiques. <u>Agriculture</u> Protéger les bâtiments d'élevage: Laisser à l'agriculteur la possibilité de faire évoluer ses bâtiments (maintenir une distance d'au moins 100 m) entre les zones urbanisables et les bâtiments agricoles) Maintenir l'absence de mitage des espaces agricoles Protéger les parcelles agricoles présentant une fonctionnalité économique ou agronomique (parcelles du plateau) et articulation avec le projet
----------------------------------	--	---	---

L'environnement	Des cours d'eau structurants sur la commune, notamment le Rhône à l'Ouest, corridor écologique d'intérêt régional et la Galaure, corridor fonctionnel local Un plateau et des coteaux préservés de l'urbanisation, au sein desquels les fonctionnalités écologiques sont maintenues Un dispositif de traitement des eaux usées avec une capacité résiduelle suffisante, mais un réseau d'eau pluviale peu développé, ce qui peut engendrer des surcharges hydrauliques	Des nuisances et risques naturels et technologiques nombreux, mais connus et maîtrisés, notamment : Des nuisances sonores liées notamment à la RN7 et à la voie ferrée Un risque inondation Des énergies renouvelables très peu exploitées	La préservation de la qualité des cours d'eau au regard des différentes réglementations Gestion des eaux pluviales La préservation et la valorisation des continuités écologiques Valorisation écologique des abords du Rhône et de la Galaure, intégration des fonctionnalités écologiques dans l'espace urbain La limitation des risques et des nuisances. Gestion des espaces boisés situés à l'Est de la commune et pouvant engendrer un risque d'incendie Prise en compte du risque inondation (PPRI existant) Intégrer les nuisances sonores (liées principalement à la RN7 et la voie ferrée) dans les projets de développement urbain Le développement et valorisation des énergies renouvelables pour la construction
Le paysage et le patrimoine	Des paysages variés sur tout le territoire avec un fort caractère patrimonial. Un centre ancien (médiéval, XVIIe...) en partie protégé, château de Diane de Poitiers, terrasses viticoles, jardins suspendus sur le quai... Des éléments valorisants (façade urbaine sur les berges du Rhône, berges jardinées de la Galaure) et de nombreuses possibilités de points de vue (berges du Rhône, plateau). La présence de cabanes viticoles présentant un intérêt patrimonial qui pour certaines, feront l'objet d'une remise en état dans le cadre du projet de réhabilitation des coteaux	Un paysage contraint entre Rhône et coteaux raides Un paysage laminé par des grandes infrastructures (voie ferrée, N7) Avec des implantations industrielles peu valorisantes le long des grands axes Une grande sensibilité aux impacts visuels due aux nombreuses co-vision entre les deux berges du Rhône. Une difficulté à entretenir et valoriser le patrimoine privé lié à l'histoire industrielle de la ville et les bâtiments début XXe.	Préserver les coteaux boisés et restaurer les terrasses viticoles et certaines cabanes viticoles Préserver le plateau agricole et valoriser les vues panoramiques Enrichir la trame verte urbaine par de nouvelles plantations et préserver les jardins comme espaces de « respiration » et en particulier les jardins suspendus au-dessus du Rhône Requalifier les séquences le long des zones d'activité RN7 (surtout l'entrée Nord) Apaiser les circulations le long des quais pour retrouver le contact avec le paysage du Rhône Poursuivre la valorisation du patrimoine historique public et privé (itinéraires de découvertes)

Les dynamiques urbaines	Des axes majeurs générateurs de connexions facilitées à l'échelle régionale (RN7 puis A7, Gare TER) propices à l'emploi local mais également au développement d'un compromis résidentiel de qualité (moins d'une heure de Lyon en TER). Des axes générant également un flux de touristes important (y compris ViaRhôna) représentant un potentiel touristique et commercial. Un nombre de places de stationnement important	L'effet de coupure de la voie ferrée aux franchissements limités. La problématique de la RN7 : un axe de transit, créant un effet de frontière, supportant des flux locaux, générant des situations frictionnelles, des problèmes de vitesse et de sécurisation. Des carrefours problématiques le long de la RN7 : accès gare, « rond-point » entrée Sud. De nombreuses polarités (équipements, commerces...) induisant une multiplication des déplacements. Des liaisons peu attractives (sauf rives de la Galaure) entre les différents sites fonctionnels (loisirs, équipements, commerces) pour les modes doux. Le Rhône, frontière naturelle aux échanges supra-communaux	Favoriser le développement des itinéraires modes doux plus affirmés entre les différentes fonctions de la commune. Permettre une plus grande perméabilité Est-Ouest. Apaiser la traversée de la RN7 : favoriser un esprit de couture et non de frontière entre les différents quartiers Faciliter le franchissement de la voie ferrée • Améliorer l'accessibilité en modes doux et la qualité des espaces de chalandise du centre : valoriser les venelles nombreuses au sein des zones bâties et travailler sur les continuités de parcours. Favoriser l'auto partage le covoiturage, les possibilités de recharge de véhicules électriques
--------------------------------	--	--	--



2-2-Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a eu lieu au sein du conseil municipal le 28 juin 2017. Les orientations du PADD portent sur les points suivants :

En matière démographique :

- Permettre la reconquête démographique de Saint-Vallier par la mise en œuvre du scénario de développement SCOT/PLH, adapté au caractère de centralité très affirmé de la commune, qui dispose des équipements structurants à une échelle bien supérieure à sa taille actuelle,
- Favoriser la mixité urbaine et sociale à l'échelle de la commune en permettant la production de logements adaptés à la demande
- Inciter à la montée en gamme de l'offre nécessaire pour favoriser un rééquilibrage de la mixité « vers le haut »
- Encourager à la diversification sociale et générationnelle.

En matière d'habitat, diversifier l'offre de logements proposés

- Renforcer l'attractivité de la commune en poursuivant le développement de programmes de qualité (confort, efficacité énergétique, insertion dans le quartier...)
- Poursuivre le développement de l'habitat intermédiaire, permettant de répondre aux jeunes en début de parcours résidentiel ou aux seniors souhaitant se rapprocher des services,
- Renforcer la production de logements pour répondre aux besoins démographiques, au desserrement des ménages et aussi en compensation de l'offre qui sera détruite dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.
- Permettre au parc existant de se restructurer pour répondre aux attentes actuelles en matière de logements,
- Favoriser les opérations en accession abordable à la propriété,
- Favoriser le développement de logements adaptés pour les personnes vieillissantes,
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune notamment par une montée en gamme de l'offre résidentielle,
- Mobiliser et maîtriser l'offre foncière dans le temps.

Sur le plan économique

Le secteur de production

- Favoriser les besoins d'évolution des entreprises.
- Favoriser une plus grande lisibilité entre les différents sites d'accueil,
- Favoriser la mutation de la zone des Pierrelles pour une entrée de ville plus qualitative, avec une réflexion sur la mutation du secteur vers une mixité fonctionnelle et d'occupation,
- Favoriser la mutation du bâti industriel désaffecté en zone urbaine,

Commerce

- Redynamiser le commerce de centre-ville en retravaillant la complémentarité centre/périphérie,
- Favoriser la réorganisation des locaux vacants (surfaces de ventes, etc...)
- Valoriser les espaces publics et la qualité de l'accessibilité (notamment depuis la ViaRhôna) pour améliorer la chalandise.

Tourisme

- Permettre l'accueil d'une offre hôtelière, conforter et diversifier les hébergements touristiques,
- Permettre la valorisation des nombreux points d'appui touristiques (ViaRhôna, patrimoine, le tourisme fluvestre, le terroir etc.)

Agriculture

- Valoriser les filières agricoles à travers le tourisme dans la recherche d'un effet vitrine,
- Protéger les parcelles agricoles du plateau présentant une fonctionnalité économique ou agronomique,
- Réhabiliter les fonctions agricoles des coteaux dans une approche patrimoniale et paysagère,

Concernant l'environnement

- La préservation de la qualité des cours d'eau notamment par la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation,
- La préservation et la valorisation des continuités écologiques : valorisation écologique des abords du Rhône et de la Galaure, intégration des fonctionnalités écologiques dans l'espace urbain
- La limitation des risques et des nuisances : gestion des espaces boisés pouvant engendrer un risque d'incendie, prise en compte du risque inondation (PPRI existant),

intégration des nuisances sonores (liées principalement à la RN7 et la voie ferrée) dans les projets de développement urbain,

- L'encouragement au développement et valorisation des énergies renouvelables pour la construction.

Concernant le paysage et le patrimoine

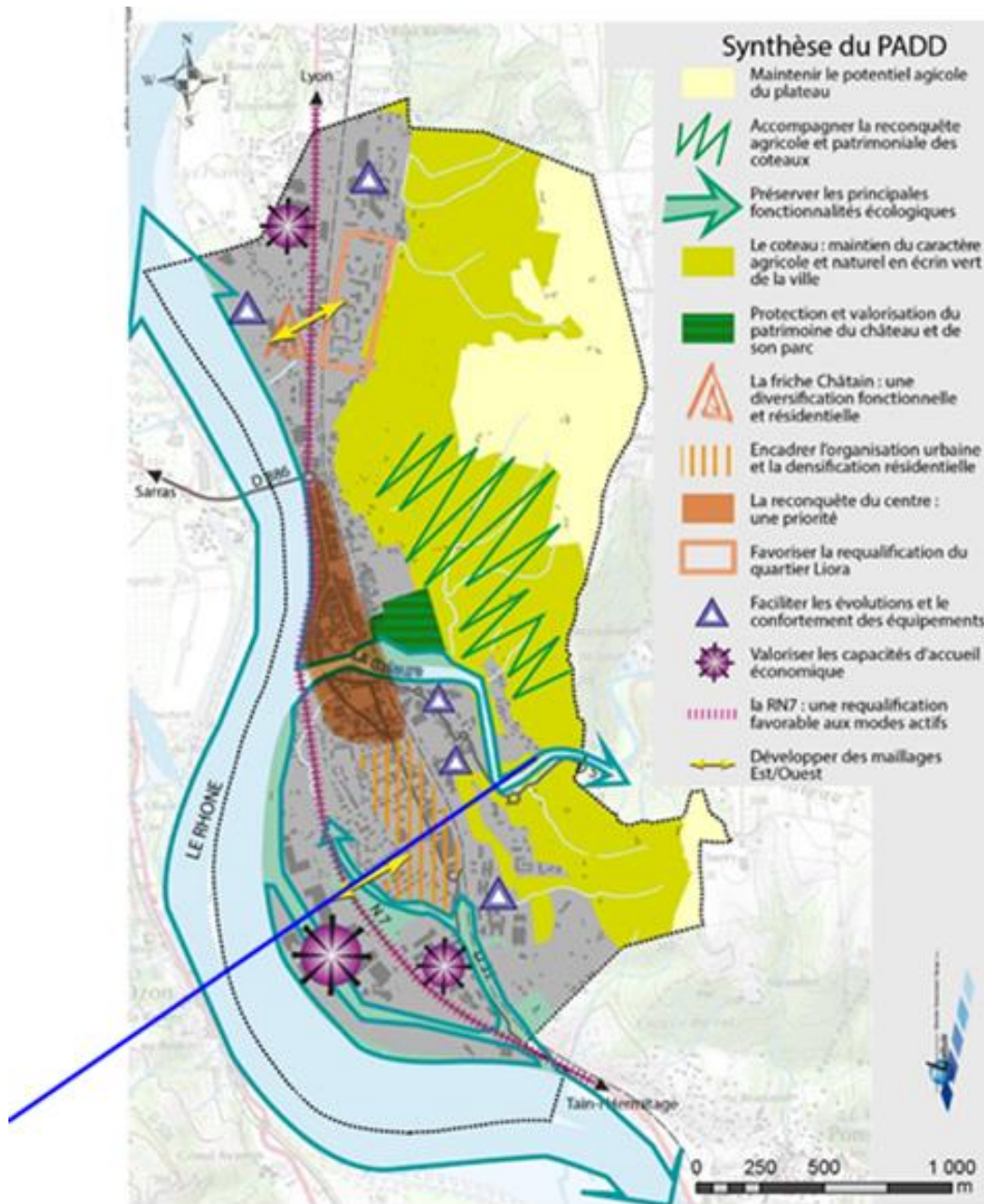
- Valoriser les coteaux boisés et restaurer les terrasses viticoles et valoriser le patrimoine viticole,
- Préserver le plateau agricole vis-à-vis du mitage et valoriser les vues panoramiques,
- Enrichir la trame verte urbaine par de nouvelles plantations et préserver les jardins comme espaces de « respiration » dans l'espace urbain,
- Requalifier les entrées de ville et principalement l'entrée Nord de la RN7,
- Favoriser le contact avec le Rhône : valorisation des quais, points de vue etc.
- Poursuivre la valorisation du patrimoine historique public et privé (itinéraires de découvertes...)

Concernant la mobilité

- Favoriser le développement des itinéraires modes doux plus affirmés entre les différentes fonctions de la commune et la gare,
- Mieux relier le quartier Liora aux centralités de la commune,
- Permettre une plus grande perméabilité Est-Ouest (apaiser la traversée de la RN7 : favoriser un esprit de couture et non de frontière entre les différents quartiers, faciliter le franchissement de la voie ferrée),
- Améliorer l'accessibilité en modes doux et la qualité des espaces de chalandise du centre : valoriser les venelles nombreuses au sein des zones bâties et travailler sur les continuités et la lisibilité des parcours, notamment depuis la ViaRhôna,
- Favoriser l'autopartage le covoiturage, les possibilités de recharge de véhicules électriques et les mobilités alternatives,

Concernant le développement urbain

- La priorité donnée à la reconquête du centre dans toutes ses dimensions : espaces publics, espaces de chalandise, renouvellement du tissu urbain (démolitions), la préservation et le renforcement des « vides » et de la végétalisation (jardins, parcs,).



Les îlots de la Cure, du Château et de Mézel-Verdun intégrés au projet dit Val'ère sont des opérations prioritaires.

- La rénovation du quartier Liora constitue aussi une priorité communale,
- Le phasage dans le temps des secteurs de développement résidentiel en tenant compte des contraintes techniques et temporelles liées aux opérations de renouvellement urbain,
- En matière de limitation de la consommation d'espace, inscrire une densité moyenne de construction au niveau de celle préconisée par le SCoT bien supérieure à celle qui a prévalu ces 10 dernières années.

2-3-OAP

Le PLU met en place plusieurs types d'orientations d'aménagement et de programmation OAP sur les secteurs sud de Saint-Vallier et sur le site de Châtain.

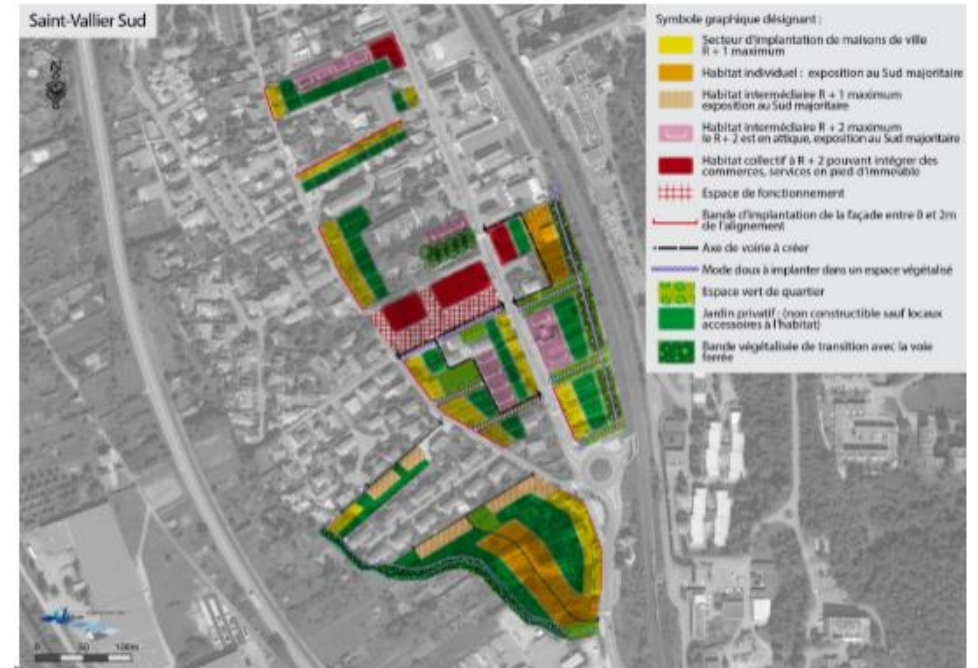
1-Secteur Sud : situé dans l'espace urbain, y compris des espaces libres construction de taille significative, des anciens bâtiments d'activités, des jardins, des constructions des années 60/70 de faible qualité architecturale énergétique. Ce secteur, marqué par une juxtaposition de tissus urbains, peut potentiellement se renouveler.

L'objectif de l'OAP est d'organiser ce renouvellement et la densification urbaine si elles sont mises en œuvre.

Il faut rappeler que la collectivité ne maîtrise pas le foncier.

Le site ne pouvant faire l'objet d'une opération globale il apparaît théorique de déterminer 1 programme. La capacité globale qui pourrait être mise en œuvre pourrait correspondre à 40 à 50 logements en habitat collectif, environ 40 logements en habitat intermédiaire, environ 45 logements en maisons de ville, et à environ 20 à 25 logements en maisons individuelles.

2-Secteur Châtain. Situé en entrée Nord de Saint-Vallier entre le pôle de loisirs en bord du Rhône et la RN7 ce site était occupé par une activité économique. Dans le cadre d'un portage Epora il a été déconstruit et dépollué. La partie Est le long de leur nationale 7 doit permettre de recevoir des activités de services et l'installation d'hébergement hôtelier et de bureaux. La partie Ouest doit proposer 1 diversité des typologies d'habitat, de l'habitat collectif sur la partie nord-est et de l'habitat individuel à intermédiaire sur la partie Sud et Ouest



2-4-Règlement

Le règlement écrit fait référence aux divers plans du règlement graphique qui est structuré de la façon suivante :

- plan 1/3. Sans titre, ce plan de zonage intègre les zones U, 1 AU a, A, Ap, N et Np, ainsi que les emplacements réservés, les identifications au titre des articles L 151 – 19 et L 151 – 23 du code de l'urbanisme, les risques...
- Plan 2/3 : pour l'enveloppe des zones U et AU, le règlement graphique détermine les destinations et sous destinations admises.
- Plan 3/3 : pour l'enveloppe des zones U et AU, le règlement graphique détermine la volumétrie et les implantations des constructions ainsi que le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Tel que rédigé, le règlement nécessite la lecture de 3 plans ainsi que des chapitres différents suivant les diverses dénominations.

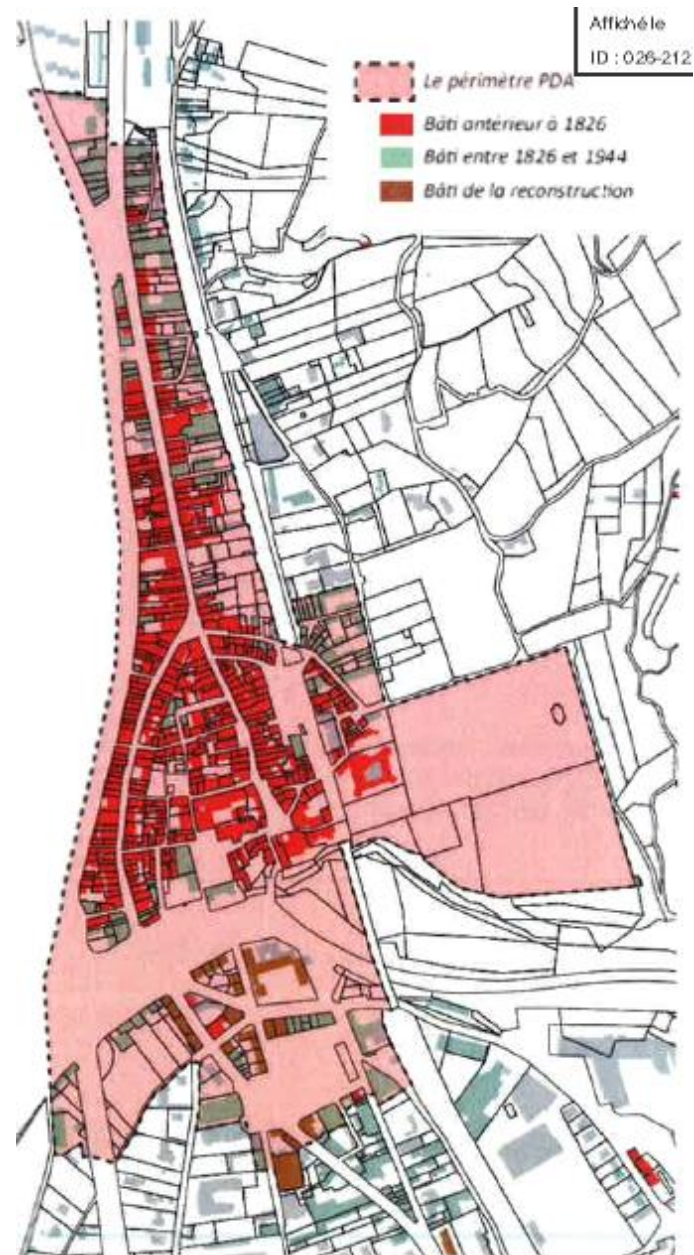
3 SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE SPR

C'est sur conseil de l'architecte des bâtiments de France de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine UDAP de Valence et pour permettre de partager une vision commune avec celle-ci, que la ville Saint-Vallier a engagé une procédure visant à mettre en place un site patrimonial remarquable. Les études préalables à la délimitation de ce site ont été réalisées au cours des années 2008 et 2019 pour déboucher sur l'identification du patrimoine urbain de la commune et proposer un périmètre cohérent de protection, périmètre arrêté par délibération du conseil municipal du 22 mai 2019 et soumis à la commission nationale du patrimoine et de l'architecture. Celle-ci, dans sa séance du 20 juin 2019 s'est prononcé « à l'unanimité en faveur du classement du site patrimonial remarquable de Saint-Vallier...et recommande l'élaboration d'un PLU patrimonial en application de l'article L 151 – 19 du code de l'urbanisme ».

À la demande du Maire de Saint-Vallier et considérant que l'organisation d'une enquête publique environnementale unique contribue à améliorer l'information et la participation du public, le préfet de la Drôme, par arrêté préfectoral numéro 2019281-0002 du 8 octobre 2019, délèguait à Monsieur le maire de Saint-Vallier l'organisation de cette enquête publique unique sur le PLU, le périmètre du SPR, et le nouveau PDA.

4 PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS PDA

Le château de Diane de Poitiers ainsi que l'église font l'objet, au titre des monuments historiques, d'un « *périmètre de protection de 500 m* » à l'intérieur duquel les travaux sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Sur proposition de celui-ci, la commune a délibéré favorablement à la mise en place d'« *un périmètre délimité des abords sur la commune autour de l'église, du château Diane de Poitiers, de ses jardins à la française et de l'orangerie* ». Ce « *nouveau périmètre délimité des abords PDA reprend le contour du site patrimonial remarquable SPR validé en commission nationale du patrimoine et de l'architecture le 20 juin 2019.* » Ce nouveau périmètre sera « *créé par l'autorité administrative après enquête publique, consultation du propriétaire et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme* ».



5 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PPA SUR LE PLU

La totalité des avis des personnes publiques associées sur le projet de révision du PLU ayant été mis à disposition du public dans le dossier d'enquête, les remarques, propositions d'amélioration, ou points négatifs soulevés par les PPA dans leurs réponses d'avis seront intégrés dans chacun des points examinés par le commissaire enquêteur dans le chapitre 7

Ces avis ne concernent que la révision du PLU puisqu'en effet aucun avis n'est demandé sur le SPR en dehors de celui de la CNAP et de la commune pour celui du PDA

Les réponses de la commune aux avis des PPA, aux remarques du public et du commissaire enquêteur ont été intégrées partiellement dans les chapitres 6 et 7 du rapport du commissaire enquêteur. Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la commune sont inclus au Rapport 2 et font partie intégrante de celui-ci.

6 LES REMARQUES DU PUBLIC

6.1 – PERMANENCE DU SAMEDI 23 NOVEMBRE DE 9 H A 12H

6.1.1 Monsieur et Madame SAUNIER.

Souhaitent vérifier la constructibilité d'un terrain avec maison en vue de son achat, rue Antoine Begot, et en particulier les possibilités d'extension et de construction d'une piscine. Malgré les difficultés de lecture des 3 plans et du règlement, il apparaît à la lecture de ceux-ci que l'extension est possible, le terrain et sa maison étant situés en zone urbaine (plan 1/3), en secteur 5 dédié aux secteurs résidentiels (plan 2/3) et en secteur C, secteurs de prescriptions spécifiques aux secteurs à dominante pavillonnaire (plan 3/3).

Toutefois le PPRI impose une hauteur de plancher de plus 0.30m par rapport au terrain naturel, ce qui, du fait de la hauteur de plancher actuel de la maison (et peut être des autres maisons du secteur) au même niveau que le terrain naturel, entraînerait un dénivelé de 2 marches dans la jonction entre la partie ancienne et l'extension, obstacle dangereux pour

des personnes d'un certain âge et/ou handicapées. Le service en charge des PPRI à la DDT devra être consulté sur ce point.

6.1.2 Monsieur POLLET Jean

Deux questions :

-ER05 : pan coupé sur une parcelle lui appartenant angle avenue du Québec (RN7) et chemin du camping. A autorisé la commune à améliorer la voirie en utilisant une partie de son terrain et souhaite que la procédure d'achat de ce morceau de parcelle aboutisse.

-Terrain de 3500m² lui appartenant entre rue des Ponts et Chaussée et rue de Heurts : il souhaite vérifier la constructibilité de cette parcelle. Après lecture du plan 1/3 sur lequel le terrain est classé en « zone urbaine frappé de prescriptions Brn au PPRI », et dans une OAP, lecture du plan 2/3 qui classe le terrain en « secteurs dédiés aux secteurs résidentiels 5 » puis le plan 3/3 qui classe le terrain en « secteurs de prescriptions spécifiques à la première couronne de densification », lecture des pages 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15 du règlement, lecture du dossier OAP, en particulier des pages 6 à 11, qui semble indiquer, schéma p10, qu'un projet est possible sous réserve d'être compatible avec ce « schéma des principes d'aménagement » prévoyant de « *l'habitat intermédiaire R+2 maximum le R+2 est en attique, exposition au Sud majoritaire* » avec « *jardin privatif (non constructible sauf locaux accessoires à l'habitat)* » et « *les espaces de pleine terre végétalisée sont imposés avec un minimum de 25% de la surface globale de l'opération* » sic. Mais le document Règlement, en particulier pour le secteur B, ne fait aucune référence à une OAP. Ce sont donc les « Dispositions applicables aux zones urbaines » qui s'appliquent en termes de règlement et le schéma de l'OAP en termes de principes d'aménagement.

Complicé à chercher et difficile à comprendre pour un habitant et même pour le commissaire enquêteur !

Cf. R3

6.2 – PERMANENCE DU MERCREDI 11 DECEMBRE DE 17H A 20H

6.2.1 Monsieur THOMAS Dominique

Propriétaire de la parcelle AL 112, secteur de la Brassière, il souhaiterait savoir la constructibilité possible sur celle-ci.

Cette parcelle est située en zone N naturelle, et donc non constructible, cette parcelle étant de plus située en zone inondable au PPRI la commune

6.2.2 Messieurs POLLET et GRANADA

Monsieur Pollet accompagné de son gendre Monsieur Granada vient m'apporter 1 courrier de confirmation par rapport à notre rencontre du 23 novembre concernant l'emplacement réservé 05 à l'angle du chemin du camping. Ce courrier de 4 pages avec photo montre bien l'usage actuel de ce pan coupé « prêté » par Monsieur Pollet à la commune pour l'agrandissement du carrefour. Il souhaite que les procédures administratives, document d'arpentage, cession... soient menées à terme rapidement. Il attire mon attention sur le fait qu'une bande d'environ 1 m de large a été « occupée » par la mairie mais qu'il semble qu'un peu plus loin les nouveaux permis de construire accordés ne tiennent pas compte de cette sur-largeur.

Voir R3.

6.2.3 Mr FIGUET Jacques

Propriétaire d'une villa considérée comme bâtiment remarquable au titre de l'article L 151 – 19 du code de l'urbanisme (pages 34 et 35 du règlement) sous le numéro 62, 30B avenue Eugène Buissonnet, parcelle AM 220, il s'interroge sur la partie de sa parcelle classée en « *parc de belles demeures et jardins clos protégés au titre de l'article L 151 – 19 du CU* » situé sud-est de la parcelle et dont les dimensions ne lui semblent pas correspondre à la réalité de l'allée arborée. Il vérifiera les dimensions sur le terrain et doit me fournir 1 document permettant de protéger cette allée tout en permettant le maintien d'une constructibilité possible du terrain.

Il souhaite vérifier les possibilités de construction sur la parcelle située au sud de sa propriété, anciennement utilisée par Leader Price, propriété du groupe Casino. À la lecture du règlement de la zone 1AUa et du schéma de principe d'aménagement de l'OAP p10, il apparaît que l'OAP prévoit de l'« *habitat collectif à R+2 pouvant intégrer des commerces, services en pied d'immeuble* » et que le règlement autorise la création au titre des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires du bureau et centre de congrès et d'exposition... Reprenant le plan 3. 3, cette zone est située en secteur de prescriptions spécifiques aux secteurs pavillonnaires, C, le règlement précisant précise en ce qui concerne les implantations par rapport aux limites séparatives que « *les constructions s'implanteront -soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m* ».

Monsieur Figuet souhaite que cette distance minimum soit augmentée et tienne compte de la hauteur totale du bâtiment, une contradiction pouvant exister entre le règlement qui précise en secteur C « *la hauteur est limitée à R+1+C et 6 m à l'égout du toit* » et le schéma de principe d'aménagement de l'OAP qui parle d'un R+2 soit 9 m à l'égout du toit.

Voir R7

6. 3 – PERMANENCE DU LUNDI 23 DECEMBRE 2019 DE 14H A 17H

6.3.1-Madame Anne FORESTIER-PERRIER

Vient longuement m'expliquer ses idées sur la reconquête et la protection des coteaux de la commune pour à la fois créer une zone de protection du type espace naturel sensible mais aussi participer au développement de la commune.

Voir R2

6.3.2-Madame VALLET Josiane. Domaine Diane de Poitiers

Madame Vallet co-lotis du domaine Diane de Poitiers me fait part de son étonnement et celui de ses voisins allait à la lecture de l'arrêté du permis de construire visant à aménager 1 logement dans un bâtiment industriel existant (ancienne miroiterie) 60, Rue des Malles. En effet l'arrêté prévoit dans son article 2 « *en outre il devra, le cas échéant, obtenir les autorisations de passage sur fonds privés* » alors même que ce terrain est desservi par 1 voie publique, la rue des Malles.

À l'examen du dossier des OAP qui concernent ce terrain de l'ancienne miroiterie, il apparaît en agrandissant fortement le plan de la page 10 sur écran, qu'est prévu 1 « axe de voirie à créer » dont 1 flèche indique 1 accès au parking collectif du domaine, cette voirie à créer se situant au nord des bâtiments existants sur la parcelle, dont la dimension réduite, 3 m ?, semble difficile de pouvoir constituer l'accès principal à l'ensemble bâti logement + activités.

Enfin, elle m'informe que de nombreuses crues du canal inondent régulièrement la parcelle la plus au sud du tènement et que ce terrain était jusqu'à présent classé en zone naturelle pour servir de bassin d'expansion aux crues. Elle demande que ce type de classement soit maintenu

Voir R4 et 4bis

6.3.3- Monsieur GIRARDET Alain, Architecte

Propriétaire depuis de nombreuses années de l'ancienne flatterie située à la confluence de la Galaure et du Rhône, le long de la RN 7, il me remet 2 courriers, l'un concernant cet immeuble et son classement au PLU, le 2^e apportant des réflexions plus générales sur le PLU de Saint-Vallier.

Il souhaite que son immeuble puisse développer diverses activités en plus du logement et souhaite donc 1 modification du zonage et/ou du règlement

Voir R5 et R6

6.3.4- Monsieur NYSIAK Géomètre

Mandaté par une agence immobilière pour estimer une propriété située à l'extrémité sud de la commune, dans le périmètre d'une OAP, il s'interroge sur les possibilités de réaliser une opération d'ensemble alors qu'il existe de nombreux propriétaires. Il constate avec le commissaire enquêteur que ces terrains ne sont pas classés en zone d'urbanisation future...

Cf. Rapport 7 A 3 2

6. 4 – REGISTRE D'ENQUETE OUVERT LE 23 NOVEMBRE A 9 H ET CLOS LE 23 DECEMBRE 2019 A 17 H.

Les observations, remarques et/ou requêtes ont été numérotées sur le registre dématérialisé. Certaines observations, remarques et/ou requêtes renvoient aux courriers, schémas ou autres documents (R) qui ont été annexés aux registres. Les tableaux ci-après présentent les requêtes écrites et les éléments de réponses du commissaire enquêteur.

N° de la requête	Nom du requérant	Résumé de la requête (Manuscrite, dactylographiée, orale)	Thème	Examen et éléments de réponse de la requête
R1	Anonyme	Erreur matérielle des limites entre la zone naturelle et la zone urbaine, quartier d'Ollanet ; les parcelles 424,4 125,4 126,4 127,5 153,554 font partie intégrante de la zone urbaine d'Ollanet	ZAC Ollanet	CE : Cf.7 A 4 6 ZAC de l'Ollanet
R2	MADAME FORESTIER/ PERRIER St VALLIER	De DYANE à MORABAS, HISTOIRE et ECOLOGIE EN CONTINUITE. Contribution à une enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme. Stratégie de conservation du patrimoine naturel du coteau de MONTREBUT, Saint Vallier Drôme zone péri urbaine. Enjeu de continuité écologique propre au territoire. Continuité avec des réserves de chasse. Territoire d'expérimentation de conservation de cépages, de création de vin de MORABAS. Belvédère avec vue totale sur le château de Diane de POITIERS, fermé au public, y compris le parc, et sur les méandres du Rhône. Projet de maintien et/ou restauration d'un coteau autrefois viticole et jardinier, actuellement très arboré, à la fois ouvert et privé, constitué de plus de quatre cent très petites parcelles à l'abandon, en déprise, milieu ni forestier ni agricole. Trame verte et bleue allant du coteau sec de MONTREBUT à la rivière GALAURE. Corridor de biodiversité. Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique à bonifier, et vulgariser inventoriée. Parcours de randonnées balisés à entretenir. Zone en continuité avec le parc du château, le parc de la Galaure allant jusqu'au site de fouilles villafranchiennes. Cabanons de viticulteurs et de jardiniers préservés. Valoriser le patrimoine naturel du défilé de Saint Vallier, dans un projet inclusif de génie écologique et historique. Les critères d'intérêt patrimoniaux, écologiques, faunistiques et floristiques sont réunis pour l'ancienne cité médiévale au proche passé industriel, venant de recevoir le label cité au patrimoine remarquable. Ville en goulot, elle est parée d'un coteau escarpé parcouru de sentiers plus ou moins bien entretenus, véritable zone verte pentue débouchant sur un plateau aux vergers cultivé. Informer le public sur le patrimoine naturel de la ZNIEFF. Mettre en valeur les relevés de communautés	Protection des espaces naturels. Projet	CE : Cf.7A 4 3

		végétales. Diffuser des connaissances naturalistes sur la zone. Restauration de milieu, débroussaillage, gyrobroyage. Prévention des incendies. Associer les scolaires, sciences et vie de la terre et course d'orientation. Etudier l'intérêt d'une zone NATURA 2000. Mise en cohérence avec les schémas régionaux de cohérence écologique SRCE Tout comme les fouilles du site de MONTREBUT permirent à la société locale d'histoire de travailler avec des paléontologues des universitaires et des scientifiques, le coteau de MONTREBUT peut permettre de s'associer aux programmes PATRINAT (patrinat.fr), voir si les crédits subsistent, de postuler et concourir pour un co-financement de projet d'amélioration de connaissances naturalistes, de publication, fichier de données, iconographie. On ne ferait alors que reprendre la tradition de la Comtesse de NADAILLAC qui peignait du petit pavillon du parc du château de DIANE DE POITIERS dont elle était propriétaire, de remarquables et fines planches déposées au Muséum d'Histoire Naturelle. De l'intérêt de la biodiversité d'un espace naturel, du développement durable et de la conservation du patrimoine naturel dans un Plan local d'Urbanisme. ECOLOGIE ET CONTINUITE		
R3	POLLET Catherine et Françoise	Dans l'enquête actuelle du PLU, une zone importante doit être aménagée sur le site (CHATAIN) information MAIRIE. Sur cet emplacement une route sécurisante desservirait l'accès aux implantations existantes (Camping, Tennis, Piscine et Restaurant). De ce fait le chemin du Camping deviendrait secondaire ne desservant que 4 Habitations. Nous confirmons avoir concédé gratuitement à la MAIRIE il y a plusieurs dizaines d'années l'angle de la parcelle de terrain numéro 79, pan coupé de 5m sur 5m, pour faciliter l'accès, et en bordure une bande de terrain pour élargir le chemin à 6m dans l'alignement des murs édifiés par les constructions récentes. Compte tenu de ces nouveaux éléments, nous demandons une régularisation urgente en vue de la cession d'une bande de terrain d'environ 1m ainsi que d'un pan coupé de 5m sur 5m de manière à ne pas inscrire l'emplacement réservé dans le nouveau PLU et pouvoir clore ce terrain qui devient un dépôt et un lieu de décharge publique. <u>Courrier de l'EP de 2011 :</u> <i>Après avoir consulté les plans concernant l'enquête publique de modification du PLU Nous découvrons sur notre parcelle de terrain AB N° 79 un emplacement réservé RC 11.</i> <i>Hors la configuration de cette zone a été modifiée après la démolition de l'usine des TISSAGES BABOIN en bordure de la route Nationale- 7 et de la rue du Camping. Des constructions viennent d'y être édifiées en alignement de voirie sur l'angle et des deux côtés de la rue. Compte tenu des nouvelles implantations fixant le tracé de cette voie, nous venons vous demander la levée de " l'emplacement réservé " sur cette parcelle.</i>	ER5	CE : cet emplacement réservé depuis plusieurs années doit faire l'objet d'une acquisition immédiate par la commune en respectant les dimensions de voirie utilisées lors des permis de construire accordés à côté de cette parcelle sur la rue du camping
R4	VALLET Josiane Domaine Diane de Poitiers	Vu la configuration des parcelles à M 156,2 197,462 par l'implantation sur notre limites sud séparatives respect de la hauteur ½. avec minimum de 3 m. Je précise la complexité de ce nouveau règlement pour 1 commune de 5000 habitants. Voir complément d'observation sur document joint Je constate qu'un secteur AOP est prévu sur des parcelles résiduelles section AM 156 297 462 issues d'une division parcellaire jouxtant ma propriété parcelle N°287 section AM LOT 10 Domaine diane de Poitiers allée du Canal. Les parcelles concernées n'ont pas d'accès direct sur la rue des Malles. Une voie d'accès est envisagée sur le schéma des principes d'aménagement entre les murs de clôture des propriétés voisines et le bâtiment existant 926 m2 ancienne activité artisanale (voir photo). A ce jour un permis de construire a été délivré pour création d'un logement de 245 m2 dans le bâti existant. Il est à noter que sur les parcelles concernées pour une éventuelle opération immobilière aucun raccordement ne sera possible sur les réseaux privés du lotissement Diane de Poitiers allée du canal jouxtant cette propriété. En effet à ce jour les réseaux internes au lotissement sont saturés par les 11 maisons raccordées aux réseaux eaux usées et eaux pluviales. Je demande la reconsidération de la constructibilité de ces parcelles situées en fond de propriété en espace privatif (jardin non constructible) comme pour d'autres propriétés bâties situées en zone U dans le secteur SUD. A titre d'information le SUD de la parcelle 156 AM, bordé par le canal de la Brassière, était classé en zone N inondable (non constructible) au précédent PLU.	OAP Sud Ancienne miroiterie	CE : 7-A-3-2..Secteur Sud

	L'exil dans un autre quartier des commerces existants auparavant au centre et de certains services publics, (médiathèque par exemple). La création des grandes surfaces au Nord et au Sud par les politiques d'urbanismes précédentes. Les exigences d'accessibilité et de sécurité des établissements recevant du public qui entraînent des frais très importants ou rendent les projets infaisables dans le bâti ancien. Le e-commerce avec commande par internet et son ballet de véhicules de livraison polluants qui grignote le marché y compris celui des grandes surfaces. La surface de vente des magasins qui augmente pour atteindre la rentabilité. La difficulté à stationner. Je ne crois pas à la revitalisation par du commerce comme dans les années soixante, (il y avait 24 bars du Nord au Sud de Saint Vallier) en rez des immeubles de rue Je pense plutôt que la vie associative avec attribution de locaux à tarif attractif, pourrait dynamiser ce centre. <u>Sur les zones AU + OAP.</u> Des zones AU importantes au sud de l'avenue Buissonnet figurent dans le projet. Ajoutées à la friche Châtain, cela représente un potentiel de logements à créer qui excède les besoins sur la période du PLU et concurrence la revitalisation du centre pour l'activité logement. Compte tenu de l'attractivité plutôt faible, de l'image négative de Saint-Vallier par rapport à ses « concurrents » locaux, je crains, en l'absence d'opérateur que ces zones soient gelées pour des années du fait de la taille des opérations à mener. <u>Sur la rigidité du zonage.</u> Le zonage en urbanisme est une vision de géographe et paysagistes qui regardent les territoires de haut ou de loin. Ainsi la question des « frontières entre zones » créent des ruptures du paysage urbaines » n'est pas traitée. Il serait intéressant d'étudier plus près du terrain les parcours urbains avec des règlements plus souples dans les zones de transition. A rebours du zonage fonctionnel qui perdure, la mixité urbaine devrait être recherchée le plus possible. <u>Pour les déplacements doux et les loisirs.</u> Il n'y a pas de réelle ambition pour les cyclistes dans le PLU, or il serait très utile d'améliorer la sécurité de ceux-ci en créant des zones cyclables. C'est évoqué pour la requalification de l'entrée Nord, mais pas pour l'entrée Sud, ni dans les quartiers. Ce n'est pas facile à Saint Voilier, raison de plus pour s'y atteler. Les berges du Rhône au Nord sont prises en compte comme zones de loisirs. Par contre au Sud, depuis la confluence avec la Galaure, jusqu'à la commune de Ponsas, ces Berges sont beaucoup utilisées pour les promenades piétonnes et à vélo ainsi que pour la pêche, mais ces activités de loisirs ne sont pas évoquées en ces lieux. (La signalétique de la via Rhôna est à améliorer car de nombreux touristes continuent en Ville ou sur la RN7 au lieu de traverser le Pont.) Au centre, la RN7 avec son trafic dissuade de flâner au bord du fleuve. Les vélos y sont obligés d'emprunter les trottoirs. Il est évoqué une diminution du trafic des camions. Piste intéressante. <u>A propos des végétaux.</u> La liste des végétaux recommandés dans les parcs comprend des Séquoias et pas d'Erables. alors que par ailleurs on nous recommande les essences locales, au sujet desquelles on doit se poser des questions au vu des évolutions climatiques. <u>A propos des couleurs de façades :</u> La palette de couleurs évoquées ne figure pas dans le document du PLU. Je crains que le « bon goût Français patrimonial » qui recommande les tons pierres, sable local, ne conduisent à une grande tristesse, ce d'autant plus que la très grande majorité des façades n'utilise plus de sable local, mais des mortiers industriels, que les chaux actuelles sont beaucoup plus blanches que les chaux utilisées autrefois car issues de roches épurées et enfin que la pollution vient masquer les tonalités d'origine qui pour subsister plus longtemps doivent être plus saturées. Certaines façades aux couleurs vives — interdites dans le projet de règlement- choquent les habitudes au début et ensuite personne ne s'en plaint. Il serait plus utile d'interdire dans les zones à fortes circulations les enduits type projeté ou écrasés et plus généralement ceux dont le relief d'une part retient la pollution et d'autre part crée des nids pour les micro-acariens qui habitent nos façades <u>Pour une évaluation des règlements avant application.</u> En conclusion, je regrette que dans l'élaboration des P.L.U. on ne fasse pas d'évaluation de l'impact des réglementations sur la faisabilité d'opérations par étude statistique sur un certain nombre de cas à l'échelle des parcelles, car c'est cette échelle qui est la réalité des citoyens et de la plus part des projets. A cet égard, lors de l'élaboration des règlements PLU, on ne consulte pas les professionnels, et Architectes notamment qui ensuite doivent se « débrouiller » avec des règlements issus des meilleures intentions mais dont les effets pervers sont parfois redoutables. (Pourquoi par exemple être obligé d'accoler des annexes en dessous de 15 m2, règle qui va conduire parfois à des impossibilités ou des aberrations architecturales). La concertation avec la population est plus une information qu'une réelle implication dans les enjeux stratégiques des PLU.	AU et OAP Zonage Déplacement Végétaux Façades Evaluation concertation	
--	--	---	--

		Les enquêtes publiques arrivant en fin de parcours, seules des corrections mineures en découlent.		
R7	M. Figuet Jacques 30 avenue Buissonnet	Suite à notre entrevue du mercredi 11/12/2019, je vous fais part des remarques suivantes. 1-Concernant les dimensions de notre terrain côté est, la largeur du rectangle est la suivante : 27 mètres environ côté nord (gendarmerie), chemin d'entrée de 3,5 mètres, 13 mètres environ côté sud (supermarché Casino). 2-En cas d'une construction d'un bâtiment sur le terrain de Casino (au sud de notre propriété) : « implantation par rapport aux limites séparatives ». Secteur B. Je demande que le retrait prévu par rapport à la limite H:2 (minimum 3 mètres) soit reporté à 4,5 mètres	Espace boisé implantation	CE : Cf. 7-A-3-2..Secteur Sud Les dimensions de cette parcelle classée en « <i>parc de belles demeures et jardins clos protégés au titre de l'article L 151 – 19 du CU</i> » située sud-est de la parcelle devront être vérifiées.

7 ANALYSES ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le centre ancien de Saint-Vallier, ainsi que la zone reconstruite dans l'après-guerre, constitue le point fort et levier du projet de la commune de Saint-Vallier pour son devenir. Cette volonté de faire du centre-ville le lieu de vie, d'habitat, de commerce, de services tout en protégeant les éléments les plus remarquables du patrimoine, constitue la colonne vertébrale du PADD du PLU mais aussi du secteur patrimonial remarquable SPR dont l'étude préalable à la définition de son périmètre a permis au PLU de justifier son projet et sa réglementation. De même la modification du périmètre des abords des 2 monuments historiques de la commune par la création d'un nouveau périmètre délimité des abords PDA est prévu en se calquant sur le périmètre du SPR et de la zone centrale du PLU.

Les réponses de la commune aux avis des PPA, aux remarques du public et du commissaire enquêteur ont été intégrées partiellement dans ce chapitre 7 du rapport du commissaire enquêteur. Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la commune sont annexés en pièce jointe au rapport et font partie intégrante de celui-ci.

7-A-PLU

7-A-1- Rapport de présentation

Le rapport de présentation, en 2 parties, présente tout d'abord un diagnostic de la situation de la commune en termes environnemental, paysager... puis ce qui concerne l'environnement humain et les évolutions socio-économiques de celle-ci.

Dans une 2^e partie, les justifications des choix retenus pour établir le PADD, les OAP le règlement et leur complémentarité sont développées.

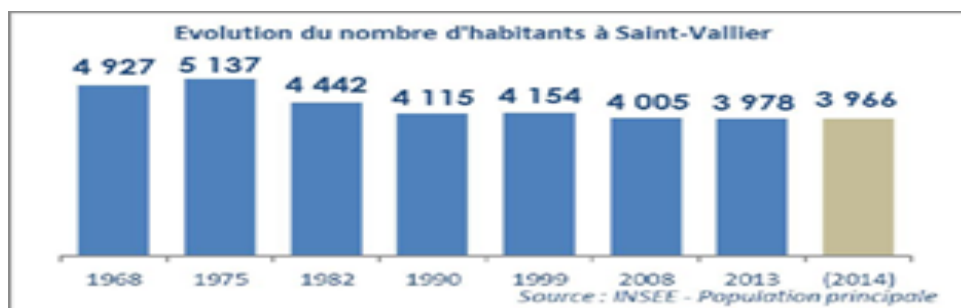
S'appuyant sur une analyse paysagère très complète, l'état initial de l'environnement est développé dans de bonnes conditions, en particulier en mettant en avant la trame verte et bleue de la commune, celle-ci s'appuyant sur les 3 ZNIEFF repérées ainsi que sur les 2 zones humides recensées sur la commune.

Si toute cette 1^{re} partie du rapport de présentation n'appelle pas de remarques particulières, il n'en est pas de même en ce qui concerne l'environnement humain et les chapitres suivants.

7-A-1-1.L'analyse sociodémographique

Pour examiner quelle peut être l'évolution de la population de Saint-Vallier dans les 10 à 15 à venir il faut tout d'abord d'examiner comment a évolué au cours des dernières décennies cette population et si à la fois tendanciellement mais aussi par volonté politique cette évolution peut être maîtrisée et dans quel sens.

Il apparaît nettement une diminution importante de la population Saint-Vallier à partir du « pic » de 1975 avec 5137 habitants pour diminuer à environ 4000 habitants dans les 10 dernières années. Les données de l'INSEE pour 2016 ne font que confirmer cette tendance avec une population estimée à **3896** habitants



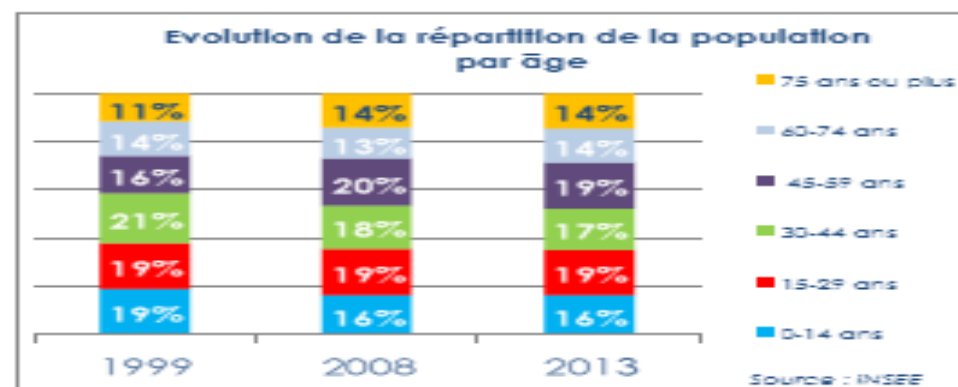
D'après le Rapport de Présentation, p110, la baisse démographique semble toutefois s'enrayer dans la période récente, avec une croissance passée de -0,3% de 1999 à 2008 à -0,1% de 2008 à 2013.

Cette évolution pour la ville-centre se démarque fortement de la croissance enregistrée à l'échelle de la CCPDA (une croissance de 1,6% par an de 1999 à 2013). Les communes de taille comparable à l'échelle du SCOT affichent également une croissance parfois très importante (0,6% par an de 1999 à 2013 pour Condrieu et 2,5% par an pour St-Rambert d'Albon).

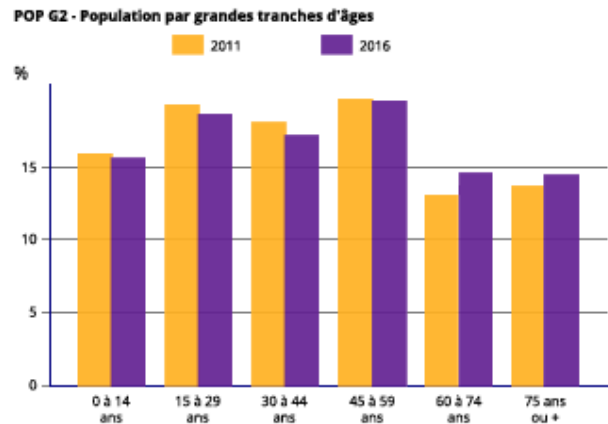
Population	INSEE 1999	INSEE 2008	Evolution annuelle	INSEE 2013	Evolution annuelle	Evolution annuelle
			1999-2008		1999-2013	2008-2013
Condrieu	3424	3762	1,1%	3873	0,9%	0,6%
Saint-Rambert-d'Albon	4297	5309	2,4%	6098	2,5%	2,8%
Saint-Vallier	4155	4005	-0,4%	3978	-0,3%	-0,1%
CC Porte de DrômeArdèche	36769	42322	1,6%	45748	1,6%	1,6%
SCOT	213200	235422	1,1%	244233	1,0%	0,7%
Drôme	437817	478069	1,0%	491334	0,8%	0,5%
Rhône-Alpes	5645847	6117229	0,9%	6399927	0,9%	0,9%

Source : INSEE, population sans double compte

Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès sur la commune) est de -0,4% par an entre 2008 et 2013. Le solde migratoire est quant à lui de 0,25%. Il redevient positif sur la période récente, mais sans parvenir à compenser pour le moment les pertes liées au solde naturel.



Non seulement la population continue à diminuer mais elle poursuit aussi son vieillissement : l'ensemble des tranches d'âge inférieure à 60 ans diminue en nombre et en pourcentage, mais la proportion des 60 à 74 ans passe de 13,1 à 14,6 % (soit 523 à 567 personnes) et celle des plus de 75 ans plus passe de 552 à 564 habitants soit une augmentation de 13,8 à 14,5 %.



Contrairement à ce qu'affirme le rapport de présentation page 110 « la baisse démographique semble toutefois s'enrayer dans la période récente », la population continue à décroître malgré la volonté et les efforts de la commune.

Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2016	%	2011	%	2016	2011
Ensemble	1 850	100,0	1 847	100,0	3 556	3 734
Ménages d'une personne	916	49,5	806	43,7	916	806
Hommes seuls	364	19,7	370	20,0	364	370
Femmes seules	552	29,8	436	23,6	552	436
Autres ménages sans famille	35	1,9	32	1,7	79	72
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	899	48,6	1 008	54,6	2 561	2 855
Un couple sans enfant	348	18,8	436	23,6	696	888
Un couple avec enfant(s)	347	18,8	384	20,8	1 335	1 488
Une famille monoparentale	204	11,0	188	10,2	530	478

Le rapport précise (page 111) que le nombre de ménages croît plus vite que le nombre d'habitants puisqu'il passe 1769 ménages en 1999 à 1869 ménages en 2013. Le tableau de l'INSEE ci-dessus montre de fait la stabilisation du nombre de ménages autour de 1850,

mais surtout une très forte augmentation de ménages d'une seule personne qui atteint presque 50 % des ménages, dont une augmentation des ménages de femmes seules (près de 30 %) et une augmentation des ménages de familles monoparentales (11 %).

« Le profit devient ainsi nettement moins familial pour les ménages habitants la commune posant la question de la capacité de la commune à offrir en parcours résidentiel complet, notamment en ce qui concerne les jeunes ménages (type et typologie de logements, qualité, coût...). » RP p112. Cette hypothèse est sans doute juste et devrait se traduire principalement par une action forte sur la qualité des logements, en particulier en location, et devrait entraîner la commune à poursuivre son effort auprès des propriétaires pour la réhabilitation qualitative de leurs logements locatifs.

Conclusions partielles

Au vu des résultats et de ces tendances, la commune doit suivre attentivement l'évolution de la démographie de sa population et sans doute envisager d'essayer d'infléchir sa politique pour inverser ce mouvement descendant et vieillissant.

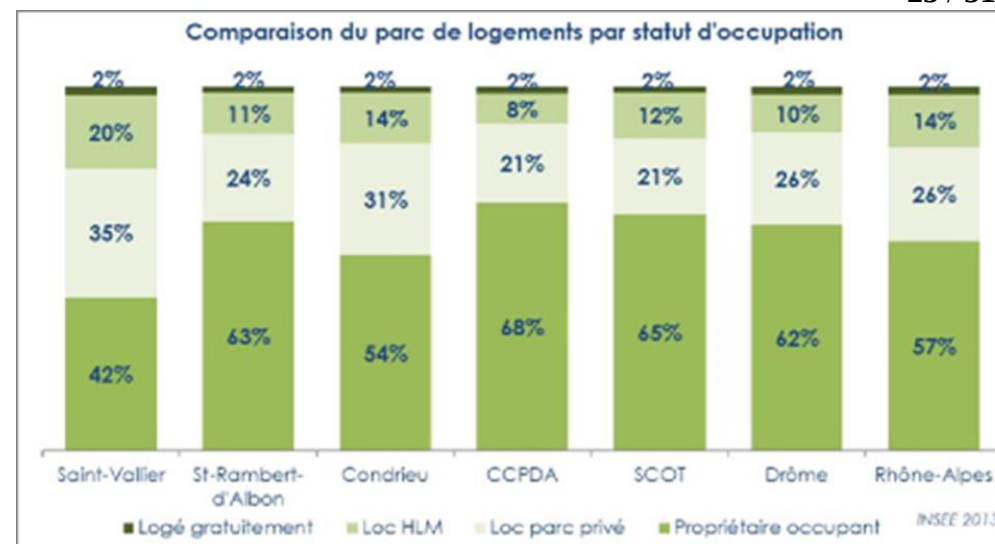
7-A-1-2-Logements / PLH / Mixité sociale

« Un parc ancien encore très fortement présent. La commune de Saint-Vallier compte 36% de son parc de logement qui date d'avant 1946...La commune compte également une part importante de logements ayant été construits entre 1946 et 1990, souvent sans grande performance énergétique... 359 logements vacants (16 %). La part de logements vacants est importante et en croissance régulière. » RP p114

Ce constat, sur l'ancienneté du parc, l'importance de la vacance en augmentation et le fait que sur 6 ménages sur 10 soient locataires, 35 % dans le privé et 20 % en HLM nécessite que la politique locale de l'habitat, même si elle est de la compétence de la communauté de communes, prenne en compte au plus près la réalité locale et tirer les conséquences des évolutions passées.

	2016	%	2011	%
Ensemble	2 264	100,0	2 192	100,0
Résidences principales	1 851	81,8	1 839	83,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	36	1,6	40	1,8
Logements vacants	377	16,6	312	14,2
Maisons	675	29,8	614	28,0
Appartements	1 580	69,8	1 571	71,7

Le programme local de l'habitat, PLH, conçu sous la responsabilité et la compétence de la communauté de communes DrômArdèche prévoit pour les années 2015 à 2022 pour la commune de Saint-Vallier un objectif de construction de 38 logements locatifs sociaux dont 11 logements très sociaux, une remise sur le marché de 20 logements vacants soit un total de résidences principales à créer de 132 logements. On peut s'interroger sur l'objectif de créer 11 nouveaux logements très sociaux sur Saint-Vallier sur les 86 prévus sur la communauté de commune PDA, alors même, et nous y reviendrons, de la paupérisation de la commune. Comme le fait remarquer l'État, des écarts importants apparaissent entre les diverses données concernant les besoins en logements au cours des prochaines années, dans le rapport de présentation, et entre celui-ci et le PADD en termes de production de logements. Cela devra être corrigé



La forte présence de logements locatifs, en particulier social, le fort taux de vacance, en particulier dans le secteur privé du centre-ville, la volonté de la commune de limiter les locations de logements insalubres par des marchands de sommeil, avec la mise en place du « permis de louer », montre à l'évidence que la politique de reconquête du centre-ville pour qu'il devienne habitable non exclusivement par des populations paupérisées mais par des populations de type couches moyennes, ne semble pas aujourd'hui être au cœur du PLH de Porte DrômArdèche pour le devenir de Saint-Vallier.

Vu l'importance de ces données pour la compatibilité du PLU avec le PLH de la communauté de communes Porte DrômArdèche, les chiffres énoncés doivent être conformes et identiques pour l'ensemble des parties, rapport de présentation et PADD.

Pour la commune, « 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 mineure 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.

»

Conclusions partielles

Au vu des résultats, et des tendances, réels du PLH par rapport aux attendus il semble indispensable que soit revue au plus tôt la stratégie de l'habitat de l'intercommunalité pour la commune de Saint-Vallier.

7-A-1-3-Une population en difficultés

Le rapport analyse bien, page 113, que les ressources de la population de Saint-Vallier sont nettement inférieures par rapport aux autres communes, à la communauté de communes, au département etc. le revenu médian en 2013 étant de 17 032 € par unité de consommation et en 2016 de 17 483 €.

Le chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans concernait 345 chômeurs en 2011 et 390 en 2016 avec un taux de chômage de 19,7 % en 2011 et 22,9 % en 2016.

Le taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2016 était pour l'ensemble de la population de 26 %, mais de 33 % pour les 30 à 49 ans et de 27 % pour les 50 à 59 ans.

Ces données viennent corroborer l'impression de paupérisation de la commune avec des effets complémentaires de communautarisation de certaines populations et de tensions au sein de la commune.

Conclusions partielles

Au vu des données sociodémographiques et de ce que nous avons pu entendre lors de nos différentes rencontres, la question sociale sur la commune Saint-Vallier doit être beaucoup mieux prise en compte pour éviter des évolutions conduisant à une désespérance sociale et humaine de la population.

7-A-1-4-Emplois Economie

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 représentait 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 (soit 1297) et ceux travaillant dans leur commune de résidence, c'est seulement 500 personnes qui vivent et travaillent sur Saint-Vallier alors que plus de 800 habitants actifs de Saint-Vallier vont travailler dans une autre commune.

Conclusions partielles

Au vu des données sur l'emploi que le commissaire enquêteur a dû rechercher, il serait souhaitable que le rapport de présentation approfondisse cette question et qu'en liaison avec la communauté de communes, la commune de Saint-Vallier examine comment augmenter le nombre d'emplois locaux pour sa population.

Le SCoT rappelle que le schéma de développement économique doit 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.

Concernant la ZAE les Iles, la CCPDA demande de réadapter son périmètre dans le PLU à celui définit dans le cadre du Schéma de développement économique et ainsi de réintégrer la parcelle AL 185.

À ma demande de vérifier si les périmètres des secteurs 3 et 3.1 correspondent bien au SCoT et au Schéma de Développement Economique de la CC de Portes de DrômArdèche 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. »

Conclusions partielles

Il ne s'agit pas ici d'un problème de compétence en économie (CCPDA) mais des limites des zones, dans le PLU, correspondant aux décisions de la CC PDA et du SCoT. Une vérification doit donc bien être réalisée.

7-A-1-5-Commerce

Le commerce, en tant qu'activité économique, dépend à la fois de ce qu'encadre le SCoT et de ce que prévoit la communauté de communes compétente en la matière.

Le DAAC du SCoT, approuvé le 28 novembre 2019, mais non encore exécutoire à la date d'écriture de ce rapport, prévoit, pour ce qui concerne la commune de Saint-Vallier 2 secteurs de centralité, l'un correspondant au centre historique et au périmètre du secteur 1 central de mixité fonctionnelle du plan 2/3 et l'autre à ce qui semble être l'ancien site de Leader Price/Casino au sud. Le SCoT rappelle que « *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* » et qu'en conséquence « *-la friche Châtain (zone U1) n'est pas identifiée comme localisation préférentielle au DAAC et ne peut accueillir de nouvelles unités commerciales.* » Ce point sera revu dans le cadre de l'étude globale sur l'OAP Châtain

De même, le Scot indique que, « *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.

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

Pour la commune : « *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 (l'extrait ci-dessus indique que secteur central, pour le DAAC, se développe jusqu'au nord du pont et donc sur tout le secteur central repéré SPR)*

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. »

Conclusions partielles

Le DAAC s'imposant en compatibilité au PLU, la commune inscrit son activité commerciale, en coopération avec la communauté de communes, dans ce cadre.



7-A-1-6-Restauration

Pour le SCoT, « 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 liées aux activités de loisirs et aux équipements). »

Pour la commune « 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. »

On peut s'étonner de cette proposition de différencier des activités en fonction du propriétaire du terrain alors même que la commune rappelle « 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 »

7-A-1-7-Hôpital

Le centre hospitalier des Hôpitaux Drôme Nord HDN représente un des principaux employeurs de la commune, et même si ses effectifs ont diminués au cours des années passées, c'est encore plus de 500 personnes qui travaillent sur le site de Saint-Vallier. Ce site de près de 20 ha a connu et va connaître de profondes mutations au cours des années à venir avec le départ de la partie psychiatrie mais aussi avec la création de nouveaux bâtiments d'activités.

Considérant l'importance de ces hôpitaux sur la vie locale et le développement de Saint-Vallier j'ai proposé à Monsieur le maire d'organiser une rencontre avec l'équipe de direction de HDN, rencontre ayant eu lieu le 16 décembre après-midi. Cette rencontre a permis à la direction de nous présenter son projet pour l'avenir à court et moyen terme et en particulier sa volonté de se dessaisir d'un certain nombre de parcelles qui ne sont plus utiles à l'hôpital.

Par lettre recommandée avec accusé de réception à destination de Monsieur le maire mais arrivée postérieurement à la clôture de l'enquête, une directrice adjointe des HDN confirmait les propos tenus lors de cette rencontre et demandait « une modification de zonage concernant une partie des parcelles du site des hôpitaux Nord Drôme de Saint-Vallier.

En effet, les parcelles situées sur le haut et le milieu du site sont à ce jour (12/2019) classées en zone U3 ou en zone N1. Or ces affectations de zone ne correspondent plus aux critères de classement qui nous permettrait d'envisager une nouvelle destination pour

une partie de notre site hospitalier de St Vallier. De ce fait, afin de nous permettre d'élargir les possibilités de reconversion de ces parcelles et d'en faciliter la cession, nous souhaiterions que l'ensemble de ces parcelles soient classées en zone U2.

En effet, comme nous avons eu l'occasion de vous l'exprimer lors de notre récent entretien, nous sommes dans l'obligation, du fait de la baisse d'activité des Hôpitaux Drôme Nord sur le site de St Vallier et du récent transfert de l'hospitalisation complète de la psychiatrie vers le Centre Hospitalier Drôme Vivarais à Montéleger, d'envisager une reconversion de ce patrimoine immobilier dont nous n'avons plus l'utilité. Cette reconversion ne pourra se faire que si le zonage des parcelles concernées est modifiée en zone U2. »



Même si le courrier des hôpitaux Drôme Nord fait référence à un zonage futur incorrect ou incomplet, il est exact qu'au cours de notre rencontre, le centre hospitalier a fait part de sa volonté que soit transformé le zonage des terrains lui appartenant de façon à ce qu'il puisse être non seulement affecté à l'activité de l'hôpital secteur 4 – 1 du plan 2/3 destinations et sous destination pour partie, mais qu'en particulier les parcelles situées sur le haut et le milieu du site soient classées en secteur de mixité fonctionnelle centrale de quartier ou en secteur résidentiel.

En dehors du fait que ce courrier est arrivé tardivement et qu'il n'était pas adressé au commissaire-enquêteur mais au maire qui me l'a transmis pour information, la demande du centre hospitalier HDN ne peut être réglée dans cette phase de révision du PLU. En effet la demande du centre hospitalier engage le devenir d'une dizaine d'hectares de terrain,

l'organisation spatiale de ceux-ci, mais aussi une importante modification de la trame viaire du secteur, y compris pour mieux desservir les parties maintenues pour les activités du centre hospitalier.

Dans ce même secteur existe un terrain acquis par la commune auprès de l'hôpital, zone résidentielle U5 où ont été détruits 40 logements sociaux. Le SCoT affirme que « 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. »

Pour la commune, « ce 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.

Au vu de ces terrains déjà acquis par la commune et des formidables potentialités, à terme, des propriétés actuelles du centre hospitalier, il me semble nécessaire que la commune prenne le temps de réfléchir globalement au devenir de cette douzaine d'hectares dans le cadre futur d'une OAP permettant de dégager des orientations d'aménagement et la programmation de ces terrains en termes à la fois de nature des constructions, de structures urbaines, de structures viaires et d'aménagements paysagers.

Ce temps nécessaire doit être coordonné avec l'avancée de la commercialisation du quartier de l'Ollanet mais aussi avec le projet du secteur Châtain, au nord, urbanisation prioritaire pour satisfaire à la demande d'un certain type de logements.

Il serait bon que toute décision sur l'avenir ces terrains se fasse de manière concertée entre la commune et le centre hospitalier HDN pour déboucher sur un projet satisfaisant pour les 2 parties et surtout pour tous les habitants de Saint-Vallier.

Conclusions partielles

Le devenir ce secteur 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 et du 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.

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 ».

De même le SCoT indique que « les activités de services nécessitent par ailleurs d'être liées au fonctionnement de l'hôpital. ». Alors même que la commune précisait « que le PLU ne peut pas juridiquement définir de nouvelles destinations que celles définies par le code de l'urbanisme » elle répond curieusement que « cette condition pourra être mise en place. »

Conclusions partielles

La destination des constructions ne pouvant être plus sélective que celles énoncées dans le code de l'urbanisme, il ne me semble pas possible de satisfaire à cette demande.

7-A-1-8-Consommation d'espace.

« 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... » rappelle l'État dans son avis.

Il serait donc nécessaire que le rapport de présentation présente 1 cartographie des espaces consommés au cours des 10 dernières années en spécifiant la nature de l'usage, habitat activités économique... et parallèlement explicite les disponibilités foncières (dents creuses, divisions parcellaires...) repérées et qu'il est envisagé d'utiliser dans le cadre du nouveau PLU .

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

Comme le demande l'État et la CC PDA mais aussi la chambre d'agriculture il est nécessaire d'intégrer un tableau récapitulatif des disponibilités foncières et des projets d'aménagement.

Pour permettre une bonne analyse de la consommation d'espace du projet le rapport doit être complété à minima par une carte pour identifier les secteurs repérés au titre de la densification des dents creuses et des divisions parcellaires.

Pour la commune, « la cartographie indicative des espaces de densification et dents creuses qui avait été présentée en réunion PPA sera intégrée dans le rapport de présentation. »

Conclusions partielles

Le rapport de présentation devra être complété en intégrant 1 tableau récapitulatif des consommations d'espaces « nus », y compris à l'intérieur des zones urbaines du PLU et une cartographie de ceux-ci. Devra être aussi ajouté la cartographie des espaces de densification et dents creuses.

7-A-1-9-Camping :

Pour le **SCoT** « 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).

Pour la commune « Le règlement de la zone U6 stipule : 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. »

Conclusions partielles

La limitation de la surface de plancher après travaux à 200 m² semble pertinente mais il me semble nécessaire que la formule « habitations existantes à la date d'approbation du PLU » soit remplacée par la formule « habitations existantes à la date d'arrêt du projet du PLU »

7-A-1-10-Environnement :

Si l'on peut considérer que globalement la question de l'environnement est particulièrement bien traitée dans le projet de PLU, le SCoT s'interroge sur « la ZNIEFF de type 1 « Gorges de la Galaure ». Celle-ci 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.

Pour la commune « 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 :

L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. 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. 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

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

Conclusions partielles

La protection envisagée Ap de ces terres agricoles comprises dans la ZNIEFF de la Galaure paraît être une bonne solution pour la protection de l'environnement de Saint-Vallier.

Pour ce qui concerne l'environnement naturel et le projet de reconquête agro-viticole des coteaux surplombant la 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.

Même si la commune considère que « *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 DrômArdèche porte ce projet. Il leur a notamment été proposé de vendre leur parcelle, la louer ou la travailler eux-mêmes* », cela ne semble pas avoir entraîné la mobilisation nécessaire de ses citoyens pour, à minima, réaliser une expérimentation sur une partie des coteaux. La question d'un véritable porteur de projet est véritablement posée.

Conclusions partielles

Ce beau projet doit arriver à mobiliser, autour de personnes décidées, les propriétaires des terrains pour que soit concrétisé cet écrin tant proclamé du cœur de ville de Saint-Vallier.

7-A-1-11-Déplacements

La question des déplacements, intitulé la mobilité dans le chapitre 5-1 page 71 du rapport de présentation, est très peu traitée dans celui-ci et mérite qu'elle soit approfondie dans le rapport définitif.

Réseau de voirie. En ce qui concerne le réseau de voirie, les informations données sont lacunaires et, alors que les créations de nouveaux échangeurs sur l'autoroute A7 au nord et au sud de Saint-Vallier, vont a priori modifier les circulations à l'intérieur de la commune, aucune référence à ceux-ci n'est formulée. En particulier à partir du futur demi échangeur de Saint Barthélémy de Vals, qui permettra de relier Saint-Barthélemy à la métropole lyonnaise, la liaison avec la route nationale 7 par la vallée de la Galaure devrait augmenter la circulation de la RD 51 et donc augmenter le trafic dans toute la partie sud de la commune. Il serait nécessaire que les études sur les conséquences de ce nouvel échangeur pour la commune de Saint-Vallier soient intégrées au rapport de présentation, en particulier pour sa liaison avec la RN7.

On peut s'interroger sur l'incidence de la création de ce nouveau demi échangeurs à Lyon sur les déplacements domicile travail et ceux de ce qu'on appelle les navetteurs.

Le rapport de présentation ne donnant aucune information sur la faiblesse des actifs locaux et sur l'importance des actifs venant de l'extérieur d'autres communes il serait bon que soit analysé les déplacements domicile travail 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

La réponse pour le moins laconique de la commune, « *en fonction des données publiques disponibles, ce point pourra être complété* » n'est pas la hauteur des enjeux de déplacement et de circulation sur la commune et le bureau d'études devra faire l'effort d'aller plus loin que cette simple formulation.

Conclusions partielles

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.



La Gare. « 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 équivalents à ceux de Saint Rambert d'Albon mais 3 fois inférieurs à ceux du Péage de Roussillon. Un certain nombre de ces 745 individus montant par jour dans le train à Saint-Vallier doit, à examiner la situation autour de la gare, utiliser des voitures particulières.

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, la commune devrait s'interroger sur 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

Si la commune affirme que « la réponse appartient à la communauté de communes s'agissant d'une compétence hors champ communal, » il nous apparaît au contraire que le développement de la gare, qu'elle soit gare de départ vers Valence Vienne ou Lyon ou d'arrivée pour des navetteurs en provenance de ces villes pour travailler sur Saint-Vallier est centrale pour assurer le développement du centre-ville de Saint-Vallier et sa reconquête. Comme affirmé par ailleurs, « le pari de cette redynamisation du centre ...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. »

Conclusions partielles

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.

Déplacement doux. « La commune de Saint-Vallier présente un fort potentiel de liaison de modes doux pour les déplacements de proximité... des projets sont actuellement en cours pour développer ces liaisons » RPP71. Cette affirmation est corroborée par aucun document complémentaire et en particulier par 1 schéma des déplacements en modes doux, piétons et cyclistes, à l'échelle de la commune et en liaison avec d'autres infrastructures douces existantes.

Il serait en particulier nécessaire que ce schéma, en ce qui concerne les cyclistes, montre les possibilités de liaison avec la via Rhôna en particulier vers le sud et la vallée de la Galaure pour permettre aux cyclistes de rejoindre en particulier Hauterives.

De même les circulations piétonnes sont particulièrement difficiles dans toute la partie nord de la commune en particulier pour sa liaison avec le centre-ville et pour les liaisons Est-Ouest.

Un schéma montrant ces liaisons piétonnes avec les points de difficultés particulières seraient le bienvenu

Conclusions partielles

Un schéma des déplacements en modes doux devra être réalisé et intégré rapport de présentation chapitre 5-1.

Autres remarques

De nombreuses données ont été établies au début des travaux réalisés par le bureau d'études et mériteraient d'être actualisées avec les derniers renseignements disponibles.

Diverses remarques ou demandes de précisions ont été formulées par les PPA ou des particuliers, le rapport de présentation et les autres documents doivent être corrigés sur ces divers points.

Conclusions partielles

Il me semble indispensable que le rapport de présentation soit réexaminé au vu des divers éléments apportés par les PPA et par les réponses de la commune au PV de synthèse, en actualisant les données et en prenant en compte les observations exprimées.

7-A-1-12-Le SCoT des rives du Rhône. Alors même que le PLU doit être compatible avec le SCoT des Rives du Rhône, aucune démonstration la compatibilité de la révision du PLU avec le SCoT arrêté à la date d'arrêt de la révision du PLU ne figure dans le dossier. Comment dans ce cas examiner si le PLU de Saint-Vallier est bien globalement compatible avec le SCoT des Rives du Rhône ?

Pour exemples le rapport de présentation indique les nécessités d' « *amélioration des circulations au niveau des ponts de Saint-Vallier... (conditions de franchissement en modes doux peu sécurisées)* ».

« *Reconquérir les cœurs urbains et favoriser nature en ville notamment dans les quartiers anciens souvent trop denses et sombres (... Saint-Vallier...)* »

« *La réalisation du demi échangeur à Saint Barthélémy de Vals pourrait accroître le trafic sur le pont d'Andance – Andancette et impliquer des nuisances plus importants pour la population : d'où la nécessité de réaliser 1 nouveau franchissement sur le Rhône entre Saint-Vallier et Saint Rambert d'Albon* ».

le PADD du SCoT prévoit que « *le renouvellement constituera une priorité dans les centralités des polarités intermédiaires ou locales particulièrement contraintes ou présentant des espaces dégradés (... Saint-Vallier...)* »

« *Le renouvellement des ZA à vocation commerciale vieillissante représente également un objectif important (... Saint-Vallier Nord,...)* »

« *Traiter l'axe de la RN7, en visant l'amélioration des principales entrées traversés de ville, une reconquête des rapports au fleuve (pour... et Saint-Vallier en particulier), un apaisement des trafics intra urbains et une intégration optimale de l'infrastructure dans la ville.* »

« *Faciliter l'accueil de nouveaux logements dans... les villes de la vallée du Rhône (pôles de Saint-Vallier – Laveyron), qui accueille des gares TER structurantes.* »

Le DOO indique pour sa part « *le territoire est irrigué par une voie ferrée structurante en rive gauche du Rhône très utilisée pour le transport de voyageurs et structurant historiquement l'urbanisation (gare de... Saint-Vallier sur Rhône.)... L'amélioration du cadencement sur les pôles gare du sud du territoire (Saint Rambert d'Albon et Saint-Vallier) représente un enjeu important*».

Conclusions partielles

Ces quelques rappels du dossier du SCoT approuvé le 28 novembre 2019 montrent à l'évidence la nécessité qu'un chapitre entier du rapport de présentation concerne les éléments de compatibilité du PLU en révision par rapport au SCoT des Rives du Rhône approuvé, sachant que 19 observations ont été formulées par le Syndicat Mixte des Rives du Rhône.



Polarité intermédiaire de Saint Vallier / Laveyron / Sarras



7-A-2 PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables doit définir 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 et 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, retenues pour la commune.

Conclusions partielles

Il me semble indispensable que le PADD incorpore les objectifs communaux chiffrés de modération de consommation d'espace et précise comment il entend prendre en compte globalement les modes doux dans les déplacements.

7-A-3 OAP

Pour préciser le PADD, 3 orientations d'aménagement et de programmation OAP ont été retenues pour la commune et ont fait l'objet de remarques, tant de la part des PPA que du public.

7-A-3-1.CHATAIN :

Cette zone, située à l'emplacement d'anciens bâtiments industriels fait l'objet d'un projet global, d'un classement en secteur U au plan 1/3, en secteur 1 au plan 2/3, secteur de mixité fonctionnelle centrale ou de quartier et en secteur B au plan 2/3, secteur de prescriptions spécifiques à la 1^{re} couronne de densification.

Il faut tout d'abord remarquer que le périmètre de l'OAP tel que figurant page 16 et 17 du dossier des OAP n'est pas identique à celui figurant aux plans 1/3,2/3 et 3/3 en ce qui concerne limite nord-ouest de l'opération. Ce secteur envisagé comme espace/place d'animation et zone de stationnement préférentielle dans l'OAP semble être conforme au projet et les limites des 3 plans devant être modifiées pour tenir compte du périmètre de l'OAP.

En ce qui concerne les destinations et sous destination autorisées le règlement général de la zone U1 permet l'artisanat et commerce de détail et la restauration ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le document des OAP, page 16, envisage une zone d'activités de services « *qui doit permettre l'installation d'hébergement hôtelier et de bureaux,* »

Le Président de la CC PDA voit, ainsi que le commissaire enquêteur, 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. Le SCoT fait par ailleurs remarquer que, « *la friche Châtain (zone U1) n'est pas identifiée comme localisation préférentielle au DAAC et ne peut accueillir de nouvelles unités commerciales.* ».

La commune répond que « *les activités artisanales, commerciales et de restauration seront interdites sur la friche Châtain.* » Attention toutefois aux activités secondaires de l'hôtellerie en termes de restauration

De même il semblerait que le concept de bureaux envisagé comme activités de services dans l'OAP correspond plutôt au concept « *d'activités de services accueillant du public* » Cette erreur conceptuelle se retrouve d'ailleurs dans d'autres parties du règlement et il faut à ce sujet rappeler qu'il ne faut pas confondre la sous destination bureau telle qu'elle existe

dans le code de l'urbanisme avec ce que l'on appelle dans le langage courant bureau comme par exemple celui d'un bureau d'études...

« *La sous-destination **bureau** de la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.* »

Alors que « *la sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...* » Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions. Ministère de l'habitat et du logement durable

Conclusions partielles

Il me semble nécessaire que soit clarifié le périmètre du secteur/OAP Châtain et la nature des constructions autorisées à l'intérieur de celui-ci, en particulier en ce qui concerne les constructions dénommées à tort « bureaux », les activités de services, le commerce de détail et la restauration.

L'OAP envisage 2 secteurs à l'intérieur du périmètre de Châtain. Le « *Secteur B, zone d'activités de service doit permettre l'installation d'hébergement hôtelier* ». On peut s'interroger sur le positionnement d'un hôtel en façade sur rue le long de la RN7 (et du chemin de fer) comme écran antibruit par rapport à l'habitat situé plus à l'ouest, comme les immeubles de « bureaux » envisagés en prolongement.

En fonction de la nature de l'hébergement hôtelier envisagé par l'investisseur en hôtellerie, celui-ci pouvant préférer 1 positionnement plus à l'ouest pour profiter de la déclivité du terrain et de la vue sur l'Ardèche, une alternative concernant l'implantation de cet hôtel pourrait être envisagée dans l'OAP de façon à satisfaire au mieux l'hôtelier et ses clients.

7-A-3-2..Secteur Sud

Situé dans l'espace urbain, il comporte des espaces libres de construction de taille significative, des anciens bâtiments d'activités, des jardins, des constructions des années 60/70... secteur pouvant potentiellement se renouveler. L'objectif de cette OAP secteur Sud et d'organiser ce renouvellement et de densification urbaine si elles sont mises en œuvre tout en rappelant que la collectivité ne maîtrise pas le foncier. *« Le schéma intègre des tènements bâti. Les principes développés ne s'imposent qu'en cas de renouvellement urbain (démolition/reconstruction), ou encore de constructions nouvelles sur le foncier nu ».*

« Le secteur d'OAP concerne des zones U et des zones AU. Dans les zones U les principes d'aménagement s'appliquent au fur et à mesure des opérations de renouvellement urbain ou de construction neuve. Dans les zones AU, les principes d'aménagement s'appliquent dans le cadre d'une opération globale d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AU considérée »

OAP sud hors secteur d'urbanisation future

Un vaste projet de redynamisation /rénovation urbaine est envisagé pour ce secteur à l'extrême sud avec une voie importante traversant l'ensemble des terrains propriété de plusieurs personnes.

Comment imaginer que l'ensemble des propriétaires se mettent d'accord sur la voie de desserte envisagée et surtout, alors que les plans du règlement ne reprennent pas cette voirie, par exemple en emplacement réservé, comment envisager la réalisation de cette voirie alors même que *« dans les zones U les principes d'aménagement s'appliquent au fur et à mesure des opérations de renouvellement urbain ou de construction neuve. »* Peut-on imaginer que des tronçons de cette voie soient réalisés au fur et à mesure de la délivrance de permis de construire ?

À ces interrogations, la commune répond : *« 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. »*. Cela ne répond pas à la question posée

Conclusions partielles

L'axe de la voirie à créer n'étant qu'une orientation et non un emplacement réservé, et sa réalisation étant envisagée au fur et à mesure de la délivrance des permis de construire, il serait souhaitable que soit réfléchi à la faisabilité réelle de cette OAP.

Une deuxième OAP avec schéma de principe d'aménagement est envisagée sur 1 terrain au 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 un bâtiment industriel existant avec modification des ouvertures. Les riverains Nord de cette parcelle, propriétaires dans le domaine Diane de Poitiers, Allée du Canal, contestent 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 une voie publique

M'interrogeant sur le fait que le permis de construire mais aussi la flèche directionnelle *« axe de voirie à créer »* du plan page 10 envisage une sortie/accès sur le parking privé des co-lotis, la commune répond qu' *« il s'agit d'un principe de maillage viaire permettant d'éviter les systèmes en impasse. Mais cette disposition sera supprimée de l'OAP. »*

Ces mêmes riverains demandent si il ne serait pas nécessaire que la partie la plus à l'ouest de cette OAP soit maintenue en zone non constructible comme zones d'expansion des crues du canal, fonction qu'elle assume parfaitement actuellement.

Pour la commune, *« 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. »*

Conclusions partielles

Cette erreur manifeste d'appréciation devra être corrigée et la trame viaire envisagée au nord de la parcelle supprimée. Le classement de la parcelle ouest du tènement devra être vérifié par rapport aux débordements du canal.

OAP sud incluse en secteur d'urbanisation future AU1a

Le terrain anciennement utilisée par Leader Price, propriété du groupe Casino, et actuellement en friche doit faire l'objet d'une opération globale d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AU. À la lecture du règlement de la zone 1AUa et du schéma de principe d'aménagement de l'OAP p10, il apparaît que l'OAP prévoit de l' *« habitat collectif à R+2 pouvant intégrer des commerces, services en pied d'immeuble »* et que le règlement autorise la création, au titre des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires du bureau et centre de congrès et d'exposition... Reprenant le plan 3. 3, cette zone est située en secteur de prescriptions spécifiques aux secteurs pavillonnaires, C, le règlement

précisant en ce qui concerne les implantations par rapport aux limites séparatives que « *les constructions s'implanteront -soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas le retrait est au moins égal à 3 m* ».

Il apparaît qu'une contradiction peut exister entre le règlement qui précise en secteur C « *la hauteur est limitée à R+1+C et 6 m à l'égout du toit* » et le schéma de principe d'aménagement de l'OAP qui parle d'un R+2 soit 9 m à l'égout du toit. Le propriétaire de la parcelle située juste au nord demande qu'un retrait minimal de 4,50 m s'applique avec 1 règle de H/2 minimums 4,5 m.

Conclusions partielles

Le règlement de la zone 1AUa devra être revu et indiquer qu'en ce qui concerne les implantations par rapport aux limites séparatives la règle H/2 minimum 3 m (ou 4,5 m) s'applique dans cette zone.

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 commune 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.

La commune confirme qu' « *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* ».

Curiosité graphique le schéma illustratif numéro 2 page 21 (comme page 13) montre une fenêtre ouvrant sur le fond voisin en limite séparative. Si « *un bon croquis vaut mieux qu'un long discours* » comme disait Bonaparte, encore faut-il que le croquis soit juste !

Le propriétaire d'une villa (jouxant au nord le terrain de l'OAP) considérée comme bâtiment remarquable au titre de l'article L 151 – 19 du code de l'urbanisme (pages 34 et 35 du règlement) sous le numéro 62, 30B avenue Eugène Buissonnet, parcelle AM 220, s'interroge sur la partie de sa parcelle classée en « *parc de belles demeures et jardins clos protégés au titre de l'article L 151 – 19 du CU* » situé sud-est de la parcelle et dont les

dimensions ne lui semblent pas correspondre à la réalité de l'allée arborée. Pour lui, les dimensions sur le terrain sont ; « *la largeur du rectangle est la suivante : 27 mètres environ côté nord (gendarmerie), chemin d'entrée de 3,5 mètres, 13 mètres environ côté sud (supermarché Casino).* »

Conclusions partielles

Les dimensions de cette parcelle classée en « *parc de belles demeures et jardins clos protégés au titre de l'article L 151 – 19 du CU* » situé sud-est de la parcelle devront être vérifiées.

7-A-4-Le règlement

Le règlement, comme prévu par le code de l'urbanisme, détermine les règles applicables à chacune des zones délimitées dans le document graphique du règlement et dans la partie textuelle (pièces écrites) de celui-ci.

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. La nécessité, pour étudier 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

Il ne me semble pas que cette nouveauté dans la présentation textuelle et graphique du règlement apporte vraiment un plus pour le citoyen mais aussi pour les personnes en charge de l'examen des autorisations et droits des sols ADS.

Pour la commune, « *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 foires bâties) sans faire des sous-secteurs qui sont encore moins lisibles.*

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. »

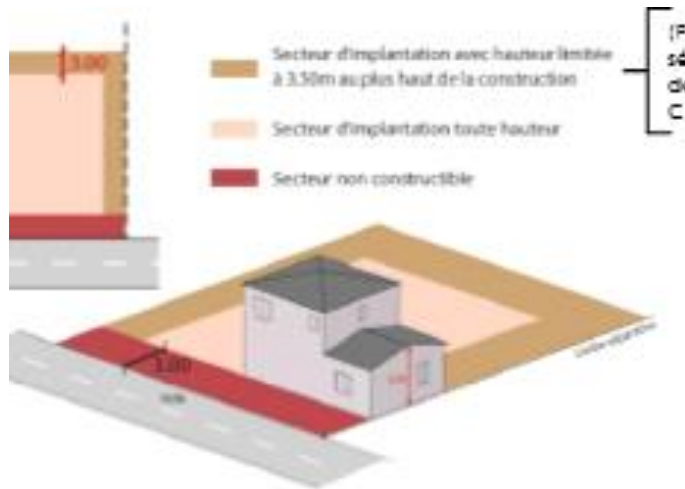
Conclusions partielles

Il me semble nécessaire, 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.

7-A-4-1. 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. Pour la commune, « 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 ». Curiosité graphique le schéma illustratif numéro 2 pages 13 et 21 montre une fenêtre ouvrant sur le fond voisin en limite séparative



7-A-4-2.- Zone agricole A,

Elle correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se maintenir et de marquer la vocation agricole des terrains sur le plateau et sur les coteaux exposés au sud.

« 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.

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.

S'agissant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole deux compléments paraissent encore nécessaires à la chambre d'agriculture

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. »

L'analyse importante que fait la chambre d'agriculture sur les manques ou imprécisions du règlement de la zone agricole A est partagée par le commissaire enquêteur.

Pour la commune, *« il sera proposé d'intégrer l'architecture demandée par la chambre dans le règlement de la zone A. 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. »

Conclusions partielles

Le règlement de la zone A devra être corrigé pour tenir compte explicitement des remarques de la chambre d'agriculture particulièrement pertinentes.

Le rapport de présentation tome 2 p21 précise que *« le PLU met en place sur le coteau un secteur **Ap** (patrimoine) qui interdit toute nouvelle construction agricole. »* Volonté contredite par le règlement applicable aux zones agricoles p24 qui autorise sous condition numéro 11 *« les logements et les annexes sont admis dans les conditions suivantes : les constructions d'habitation des sièges d'exploitation nécessaires... »*. Comme le Président de la CC PDA qui vous encourage à interdire les nouvelles constructions d'habitation en zone AP et à n'autoriser que la gestion du bâti existant, le commissaire enquêteur constate qu'alors même que les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière sont interdites dans le règlement en zone Ap, les constructions à destination de logements seraient autorisées.

Pour la commune *« il sera ajouté dans la condition n°11, que dans la zone Ap aucune nouvelle habitation n'est admise. »*

Conclusions partielles

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.

Comme demandé par la chambre d'agriculture, le SCoT préconise lui aussi que les installations photovoltaïques au sol soient interdites dans les zones agricoles et naturelles sur tout le territoire. La commune rappelle *« 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. »

Cette dernière remarque concernant les limites des destinations et sous destination s'applique d'ailleurs à l'ensemble du règlement du PLU qui ne peut en aucun cas spécifier des appellations complémentaires aux destinations et sous destinations définies par la loi.

De plus, l'article L 151 – 11 du code de l'urbanisme précise bien que, *« dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut 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 »*.

Il serait bon que soit rappelé dans le règlement cet article L 151 – 11 pour toutes les zones A et N

Conclusions partielles

Les centrales photovoltaïques qui sont des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et de leurs délégataires » devront être, dans le cadre du paragraphe numéro 12 pages 25 et 30 explicitement interdites car incompatible avec l'article L 151 – 11

7-A-4-3. Zone naturelle N et Np,

La zone N est une zone dite naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un sous-secteur Np, correspondant à 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.

Pour la commune, *«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. »*

Conclusions partielles

Le classement de la parcelle du château en zone U permettra de mieux intégrer ce monument dans le développement du centre-ville de Saint-Vallier. (Cf.

Ce secteur Np ayant été délimité et réglementé en fonction de l'évolution possible du bâtiment du château de Diane, et à partir du moment où le classement de la parcelle supportant ce château est envisagé en zone U indicé, la question du maintien d'un secteur Np est posée puisque cela reviendrait à autoriser sous conditions des constructions qui ne sont que des extensions de bâtiments inexistants ! Pour la commune *«les arbres du parc du château seront identifiés au titre des éléments remarquables du paysage ».*

Conclusions partielles

Le classement de la parcelle du château en zone U doit entraîner 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

7-A-4-5-Les emplacements réservés.

Sept emplacements sont réservés au bénéfice de la commune de SAINT-VALLIER mais aucun n'est justifié dans le rapport de présentation tome 2 p56, même s'il est annoncé que *« ces emplacements réservés concernent les aménagements existantes, des aménagements de modes doux en particulier ceux concernant, ???(mais sans aucune suite !!) et la réalisation d'équipements publics »*

7.3.1- L'ER n°1 L'emplacement réservé numéro 1 pour l' *« extension du cimetière »*, pour 3127 m², m'interroge, alors même que ce terrain est déjà propriété de la commune et que si extension du cimetière il devait y avoir, alors que ce terrain est utilisé actuellement comme parking et espaces de skateboard 1 autorisation préfectorale serait sans doute nécessaire... il me semble souhaitable de supprimer cet emplacement réservé.

7.3.2- L'ER n°2 L'emplacement réservé numéro 2, pour l' *« accès piste de sport (largeur : 4 m) »* doit permettre, à ma connaissance, de relier le lycée au stade d'athlétisme hors de la chaussée de la RN7.

7.3.3 L'ER n°3 L'emplacement réservé numéro 3, pour un *« giratoire »* concerne une surface de 1456 m². Au carrefour de la RN7 et du chemin des Rioux. Cet emplacement réservé est positionné sur le domaine public routier national et aucune information n'est donnée sur l'accord de l'État ni sur le principe ni sur la géométrie de ce giratoire. Il semble indispensable soit vérifié formellement l'accord de l'État sur ces giratoires et les emprises nécessaires, sur terrains privés, de ce giratoire.

7.3.4 L'ER n°4 L'emplacement réservé numéro 4, pour un *« élargissement de la voirie (largeur : 30 m) »* n'indique aucunement le nom de la voie qui a l'air de se situer dans des parcs boisés.

7.3.5 L'ER n°5 L'emplacement réservé numéro 5, pour un *« élargissement de la voirie »* pour 99 m² se situe à l'angle de la RN7 et du chemin du camping pour lequel les propriétaires m'ont rencontré et fait part de leurs demandes que cette acquisition par la commune soit réalisée au plus tôt alors même que celle-ci a engagé, avec leur accord, des premiers travaux de voirie sur leur propriété.

7.3.6 L'ER n°6 L'emplacement réservé numéro 6, pour un *« aménagement d'un parcours modes doux (largeur : 5 m) »* se situe en parallèle à la RN7 au sud de la commune, rive est, et au nord du rond-point desservant les zones d'activités sud de Saint-Vallier.

Rien n'indique comment ce parcours s'inscrit dans 1 continuité au nord et au sud, par exemple dans le cadre d'un schéma de structure des déplacements en modes doux.

7.3.7 L'ER n°7 L'emplacement réservé numéro 7, pour une « *plate-forme pour containers de déchets et espaces publics* » pour 786 m², s'inscrit sur les terrains anciennement occupés par Leader Price et Casino st situé en zone 1AUa couverte par une OAP.

Conclusions partielles

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

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 distingue 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.

Au vu des limites affectées à C et C' et à leurs règlements particuliers on peut s'interroger si le document primitif valant orientations d'aménagement est toujours opposable ou incitatif ou si seul le règlement mis à enquête s'applique.

La commune « *a souhaité à l'occasion du PLU faire évoluer des règles de la ZAC en offrant plus de souplesse* » par exemple, alors que le plan de masse la ZAC de l'Ollanet prévoyait le « *sens du faitage du volume principal* », « *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. »

Conclusions partielles

Les documents de création de la ZAC (périmètre, plan de masse) ont été oublié dans les annexes et seront réintroduit, s'agissant d'une annexe obligatoire, et les textes correspondants dans le règlement de la ZAC vérifiés.

7-A-4-6.ZAC de l'Ollanet

7-B-PERIMETRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE SPR

L'étude d'impact, de juillet 2015, préparatoire à la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, LCAP, indiquait (p185 et suivantes) :

« Le droit en matière de patrimoine architectural, urbain et paysager souffre d'une complexité excessive due à la stratification normative des dernières décennies et à un cloisonnement des régimes de protection. Il en ressort des dispositifs mal identifiés et peu lisibles, donc moins efficaces qu'ils pourraient l'être... Il est envisagé de créer un seul régime juridique, la **cité historique**, se substituant aux régimes des secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP... L'objectif général est de rendre plus efficace la mise en œuvre de la politique de conservation et de mise en valeur des espaces qui, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, présentent un intérêt public... Le présent projet de loi prévoit une distinction entre la création du périmètre de cité historique et l'élaboration, puis l'approbation du document d'urbanisme associé à la cité historique. Il y a donc une distinction nette entre la protection, la servitude d'utilité publique créée par l'État après enquête publique et accord de la collectivité, et sa gestion par le biais du document d'urbanisme choisi et élaboré par la collectivité : plan local d'urbanisme (PLU) ou plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). »

On retrouvait le développement de ces mêmes concepts dans le cadre de l'exposé des motifs afférent à ce projet de loi : « le nouveau titre III du livre VI du code du Patrimoine a pour objectif de mieux valoriser le patrimoine urbain et rural par l'institution des « **cités historiques** » (qui deviendront, au cours des travaux parlementaires des sites patrimoniaux protégés puis des sites patrimoniaux remarquables SPR).

L'institution de ces cités historiques favorise **le développement culturel, économique, social et environnemental des territoires**, par la valorisation du patrimoine urbain et rural, tout en simplifiant et en clarifiant les outils et procédures existants.

Au-delà de la simplification qu'apporte la création des cités historiques, la loi supprime la superposition de servitudes d'utilité publique relevant du code du patrimoine, en généralisant l'application de la règle la plus protectrice (article L. 631-3 du code du patrimoine qui remplace notamment l'article L. 313-2-1 du code de l'urbanisme). Dans ces cas complexes s'applique la servitude la plus protectrice du patrimoine aussi bien pour la

conservation et la valorisation du patrimoine que pour l'usager : clarification des règles, réduction ou stabilisation des délais d'instruction, généralisation du principe de l'accord tacite, harmonisation des voies et délais de recours.

L'article L. 631-3 prévoit l'élaboration d'un document d'urbanisme assurant la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine au sein des cités historiques : plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur tout ou partie de celle-ci ou plan local d'urbanisme (PLU) de cité historique, comportant des dispositions relatives à l'architecture et au patrimoine, en fonction des enjeux patrimoniaux.

(Ce PLU de cité historique a disparu au cours des débats parlementaires et a conduit à la mise en place de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine PVAP, qui n'est pas un document d'urbanisme mais une nouvelle servitude.)

Celui-ci prévoit l'établissement, soit d'un PSMV tenant lieu de PLU sur le territoire concerné, soit d'un PLU intégrant les objectifs de qualité architecturale et de conservation, de restauration et de mise en valeur du patrimoine dans le périmètre de la cité historique. L'empilement des règles d'urbanisme sur un même territoire sera réduit. Les enjeux patrimoniaux sont clairement identifiés dans un document d'urbanisme « intégré » et plus lisible pour les porteurs de projets. »

Durant ces débats parlementaires, en avril 2016, le 1^{er} ministre confiait à Yves DAUGE, Président de l'Association des Centres culturels de rencontre, Ancien Sénateur et Maire de Chinon, Président de l'Association des Biens français du Patrimoine mondial, Président d'honneur de l'Association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et villes à secteurs sauvegardés et protégés et aussi ancien directeur de l'urbanisme et des paysages et délégué interministériel à la ville, une mission visant à ce que « les nouveaux espaces protégés créés par le projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) permettent de repenser la politique de développement, d'aménagement et de revitalisation de ces espaces urbains, dont certains quartiers historiques perdent leur attractivité, se vident et se dégradent... Il s'agit d'éviter que ces quartiers anciens ne soient laissés aux marges du développement économique ; il faut au contraire qu'ils soient des instruments de revitalisation des territoires, de mixité sociale et de lutte contre l'étalement

urbain...Si la restauration de ces quartiers patrimoniaux ne peut suffire à elle seule à stimuler le développement des territoires sur lesquels ils sont situés, la combinaison de différentes politiques publiques dans ces quartiers doit œuvrer à mettre en valeur les atouts et les opportunités économiques que ceux-ci recèlent, pour y attirer nouveaux habitants et nouvelles activités... Les nouveaux espaces protégés du projet de loi LCAP offrent, de fait, l'occasion de croiser politiques patrimoniales et politiques de l'urbanisme, du logement, de requalification des espaces publics, de transformation d'usage des bâtiments et de maintien des commerces de proximité, en articulant étroitement protection et préservation du bâti avec les questions de planification et d'aménagement urbains, de développement économique, de déplacements et de mobilité des habitants.»

La LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 prévoit de nouvelles formulations du code du patrimoine et en particulier de l'article L6 131 – 1 et– 2.

« 1- Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.

2- Les sites patrimoniaux remarquables sont classés par décision du ministre chargé de la culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme

L'acte classant le site patrimonial remarquable en délimite le périmètre. »

C'est dans ce cadre que le conseil municipal lançait, le 21 mars 2018, une étude pour la mise en place d'un site patrimonial remarquable SPR sur la commune Saint-Vallier, « sur conseil de Monsieur l'architecte des bâtiments de France. » Après étude confiée à une équipe pluridisciplinaire dirigée par Monsieur Raphaneau, qui a « permis d'identifier le patrimoine de la commune et d'en saisir les enjeux afin de proposer un périmètre cohérent de protection », le conseil municipal Saint-Vallier par délibération du 22 mai 2019 arrêta « le périmètre qui intègre le secteur urbain qui couvre le bourg médiéval et ses extensions en

faubourg. La forme urbaine héritée du Moyen Âge est particulièrement remarquable, elle fonde le périmètre urbain du Site Patrimonial Remarquable. L'extension faubourienne qui s'étire au nord, structuré par du bâti construit à la fin du XVIII^e et au début du XIX^e siècle d'une part et le quartier qui s'est développé dans la seconde partie du XIX^e siècle en face de la voie ferrée complètent la forme urbaine caractéristique du centre-ville de Saint-Vallier. Au sud de la Galaure, le quartier de reconstruction représente un urbanisme de grande valeur qu'il est proposé de protéger au titre du SPR. D'une manière générale, le secteur exclu les extensions résidentielles et les zones d'activités économiques qui se déploient au sud et au nord du bourg dans la plaine alluviale. »

Dans sa séance du 20 juin 2019 la commission nationale du patrimoine et de l'architecture CNPA a étudié le dossier proposé par la commune de Saint-Vallier et défendu, lors de cette séance, par Monsieur le maire, et son adjoint à l'urbanisme, qui rappelaient que « la ville de Saint-Vallier est animée par la volonté d'offrir un sentiment de bien-être et un climat de bien-vivre à ses habitants. Cette même volonté a permis la création du projet de renouvellement urbain Val'Ere, programme ambitieux devant répondre à des enjeux d'attractivité, de qualité urbaine et de cohérence sociale...Ce site patrimonial remarquable devrait ainsi permettre un travail de réflexion global sur la réhabilitation du centre historique et un travail beaucoup plus en amont avec les architectes des Bâtiments de France et les riverains. »

La représentante de la DRAC « souligne qu'il s'agit du premier dossier de site patrimonial remarquable pour la grande région Auvergne-Rhône-Alpes. Au-delà de l'aspect patrimonial, la particularité de Saint-Vallier est la convergence et l'articulation des politiques publiques. La situation de la ville est celle décrite dans le plan d'Yves Dauge : la commune est dévitalisée, elle a candidaté à l'AMI centres-bourgs mais n'a pas été retenue au niveau national. »

L'Expert de l'inspection des patrimoines « souligne que ce dossier est porté et motivé... procède à une synthèse des éléments importants... Aujourd'hui deux monuments historiques ont été reconnus et témoignent d'une certaine densité patrimoniale.

L'étude, conduite avec méthodologie et de manière exhaustive, fait clairement apparaître les différentes strates qui se sont succédé, ainsi que leur valeur. L'évidence du site géographique et de la morphologie urbaine aboutit à la claire lisibilité d'un noyau historique médiéval et de faubourgs du XIX^e siècle, auxquels s'ajoute le quartier de la Reconstruction.

L'inspecteur salue la sensibilité et l'intérêt portés à ce quartier qui sera un des éléments du projet de site patrimonial remarquable. Le fort potentiel urbain et architectural de Saint-Vallier a été mis en évidence. Ce potentiel est néanmoins questionné par l'état du bâti et par sa dégradation. L'inspecteur rappelle le contexte difficile de dévitualisation et de vacance qui ont des conséquences notamment pour les commerces et l'activité. Ce projet de site patrimonial remarquable est une démarche intégrée à une politique générale qui touche à l'habitat et l'activité : il est important de souligner que le patrimoine constitue un socle de reconquête et de revitalisation de ce centre. Il estime que la délimitation proposée est cohérente et porte sur les secteurs les plus lisibles : le noyau historique, les faubourgs du XIX^e et le quartier de la Reconstruction. L'inspecteur propose à la Commission de délibérer favorablement sur cette proposition de délimitation.

Le président propose d'émettre un avis favorable au périmètre proposé en assortissant cet avis favorable d'une recommandation pour attirer l'attention sur le PLU patrimonial en cours d'instruction afin qu'il soit particulièrement pointu dans son analyse et dans son résultat.

Il souligne que Saint-Vallier s'engage dans une volonté politique remarquable qui n'est pas simple, car il va falloir convaincre les habitants et mener une politique de médiation.

La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture se prononce à l'unanimité en faveur du classement du site patrimonial remarquable de Saint-Vallier, dont le périmètre est annexé au présent procès-verbal.

La Commission recommande l'élaboration d'un PLU « patrimonial » en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. »

C'est donc ce périmètre, et uniquement celui-ci, qui a été soumis à enquête unique par arrêté de Monsieur le maire numéro 2019 – 156 du 31 octobre 2019, enquête s'étant déroulée du 23 novembre au 23 décembre 2019. Au vu du courrier de Mr Maire de SAINT-VALLIER du 7 octobre 2019, sollicitant la délégation de l'enquête publique environnementale relative au périmètre du futur Site Patrimonial Remarquable, dans le cadre d'une enquête publique environnementale unique, conformément à l'article L123-6 du code de l'environnement ; et que l'organisation de cette enquête publique environnementale unique contribuera à améliorer l'information et la participation du public ; le Préfet a désigné le Maire de SAINT-VALLIER pour l'organisation de l'enquête publique environnementale relative au périmètre du futur Site Patrimonial Remarquable, dans le cadre d'une enquête publique environnementale unique, qui portera également sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-VALLIER et le Périmètre Délimité des Abords.



Cette proposition du site patrimonial remarquable, SPR, et de son périmètre n'a fait l'objet d'aucune remarque, entretien ou observation, ce qui peut faire penser que cette question du patrimoine de Saint-Vallier préoccupe peu la population, y compris ses « élites », dont certains, et je pense en particulier à l'association « Saint-Vallier : Histoire et Patrimoine », s'intéressent vraiment à leur cité.

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces essentielles à la compréhension de la délimitation du périmètre du SPR, en particulier avec la remarquable étude préalable de l'agence Raphaneau et autres, qui démontrait bien que l'écrin qu'avait recherché un certain nombre de membres de la CNAP n'était pas les coteaux boisés actuels mais les coteaux cultivés, les terrasses plantées, tels qu'on peut les voir sur les photos du XIXe siècle, faits de main d'homme, de travail et représentant l'espace de vie et de travail de la population de Saint-Vallier.

Si l'on veut qu'un jour le centre historique de Saint-Vallier retrouve, comme à Tain ou à Tournon, son véritable écrin, c'est par le retour d'une agriculture, d'une viticulture, d'une arboriculture variées que cela se fera.

C'est le retour de l'activité humaine qui redonnera son écrin au site patrimonial remarquable.

Conclusions partielles

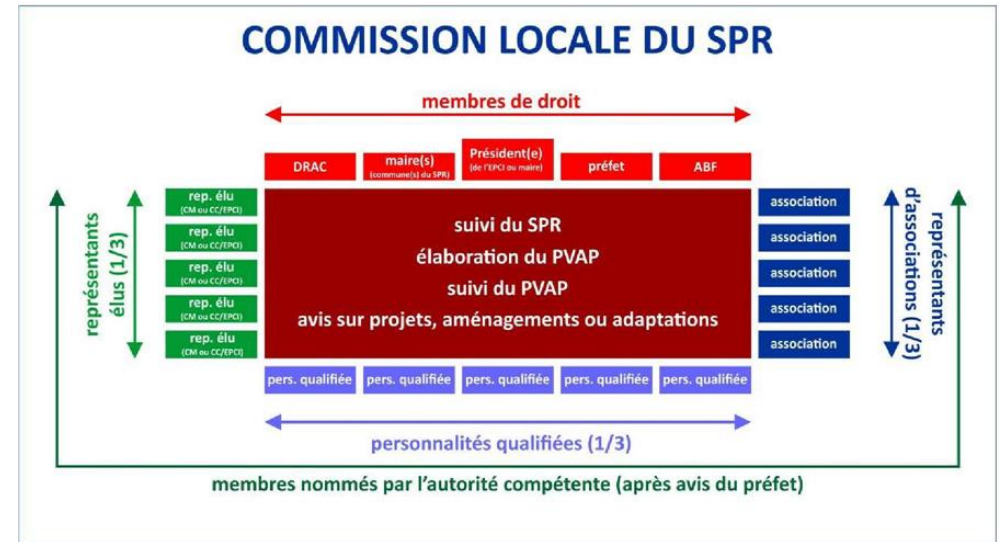
Le périmètre projeté du site patrimonial remarquable SPR délimite bien l'ensemble des bâtiments et espaces méritants d'être mis en valeur par le classement en SPR.

Une fois la question du périmètre résolu, la phase suivante me semble être beaucoup plus fondamentale puisqu'il s'agit d'étudier quel sera le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine PVAP du site patrimonial remarquable Saint-Vallier.

En effet la loi à prévue, Art. L. 631-3.-I., que l'outil de gestion du SPR, si la CNAP ne retenait pas l'adoption d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine PSMVP, ce qui est le cas, « sur les parties du site patrimonial remarquable non couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est établi PVAP dans les conditions prévues à l'article L. 631-4 du présent code. Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine couvrant le périmètre du site patrimonial remarquable est élaboré, en concertation avec l'architecte des Bâtiments de

France qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable. »

« A compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la concernée, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées. »



C'est donc cette commission locale du SPR avec ses représentants qui aura la lourde tâche de concevoir le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Saint-Vallier : le choix des représentants associatifs comme des personnalités qualifiées est donc important et ces membres nommés par le maire, après avis du préfet, doivent avoir, en plus de leurs compétences patrimoniale, une véritable capacité à imaginer le projet d'aménagement et de développement durable du centre ancien de Saint-Vallier.

Puisque l'architecte des bâtiments de France m'avait conseillé, lors d'un de nos entretiens téléphoniques, de lire le rapport qu'avait rendu Monsieur Yves DAUGE à Monsieur le 1^{er} ministre en septembre 2016 sur la revalorisation des centres anciens, (voir le début de ce chapitre), il me semble intéressant que les futurs membres de cette commission locale du

SPR et les citoyens de Saint Vallier connaissent un certain nombre de réflexions et propositions de Monsieur DAUGE.

« Nous ne sauverons pas nos villes historiques, nos espaces protégés en nous limitant à la conservation de leur patrimoine, nous devons les repositionner à l'avant-poste d'une politique de reconquête des services, condition du développement économique. La relance de l'habitat en centre ancien doit être au cœur du Plan National en faveur des nouveaux espaces protégés. Les dizaines de milliers de logements vacants ou insalubres dans nos centres représentent un potentiel trop ignoré. Leurs réhabilitations devraient soutenir le défi lancé par l'État pour répondre au besoin de nouveaux logements. Ces logements, ne l'oublions pas, ont une valeur exceptionnelle liée aux qualités patrimoniales et composent une solution originale en y introduisant les éléments répondant aux « modes de vie actuels ». Toutefois pour y parvenir une prise de conscience est nécessaire. La protection et la sauvegarde des tissus anciens doivent aller de pair avec une adaptation forte et réaliste des immeubles et des parties communes. En centre-ville historique il faut trouver un équilibre entre conservation et modernisation pour donner envie à ceux qui y vivent d'y rester et à d'autres d'y venir. C'est une nécessité quand on sait combien les modes de vie ont changé et que le goût pour les vieilles pierres aussi.

Si des tendances se manifestent aujourd'hui pour un retour au centre ce n'est certainement pas pour y vivre dans des conditions désuètes et inconfortables comme on le constate dans certains logements sociaux. On ne sauvera pas nos centres historiques sans les transformer au-delà des opérations de réhabilitation trop modestes.

On a commencé à prendre conscience de cette réalité en créant des espaces adaptés à tous les publics, en redonnant de l'accessibilité, en ouvrant les immeubles et les parties communes à la lumière. Ce n'est plus seulement en intervenant à l'échelle d'un immeuble ou même d'une parcelle mais à celle d'îlots trop denses et difficilement habitables qu'on redonnera vie à nos centres urbains. Mais pour y parvenir il faut un véritable renversement des politiques. En effet en 50 ans et malgré la loi Malraux, nous n'avons lancé et conduit qu'une centaine de secteurs sauvegardés. Au-delà de ces mesures et propositions, l'état très grave de certaines villes ou quartiers nécessite une intervention beaucoup plus radicale. C'est pourquoi il est proposé qu'au vu de la vacance et de l'état du bâti, certaines villes fassent l'objet d'un, décret préfectoral les qualifiant de « **ville en urgence sociale et patrimoniale** ».

La commune Saint-Vallier ville en urgence sociale et patrimoniale, ainsi que sa communauté de communes Porte DrômArdèche ont d'ailleurs bien compris cette nécessité

d'agir globalement sur le centre ancien, et sur d'autres quartiers en difficultés, en y développant des actions en matière de requalification de l'habitat et de revitalisation sociale et économique

C'est à travers l'opération dénommée VAL'ERE que les maîtres d'ouvrages: la communauté de communes Porte de DrômArdèche et la commune de Saint-Vallier, et grâce au soutien de l'État, de l'Anah, de Drôme Aménagement Habitat, de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, du Département de la Drôme, de SNCF Réseau, de la Caisse des Dépôts et des Consignation et de l'Epura, ont décidé d'agir ensemble sur une longue période, de 2015 à 2030

« Le périmètre d'intervention sur le centre bourg, défini précisément comme étant celui au cœur duquel les interactions sociales et économiques se jouent, doit permettre de concentrer les actions en matière de requalification de l'habitat et de revitalisation sociale et économique

Principe directeur du projet - Fil conducteur partagé. Lutter contre les phénomènes de dévitalisation, de déqualification et de paupérisation qui stigmatisent le territoire du grand Valliérois et la Ville de St Vallier, selon les 5 orientations suivantes :

Préserver la fonction de centre-ville et créer une nouvelle dynamique commerciale au bénéfice de la proximité et du territoire intercommunal,

Enrayer la dégradation du logement privé par une action forte sur l'habitat et le renouvellement urbain,

Redresser et diversifier le marché immobilier : ajuster l'offre nouvelle en logements sur Saint-Vallier, réunir les conditions favorables au marché pour attirer de nouveaux opérateurs sur la ville et recréer les conditions favorables à la diversification du marché immobilier

Permettre un accroissement de la population pour atteindre le seuil de 4 500 habitants en 2025.

Rééquilibrer la population en favorisant la mixité par l'installation de jeunes ménages cadres ou cadres moyens.

Le projet urbain prévoit des actions visant à l'amélioration de l'attractivité du centre-ville. Elles concernent les aménagements urbains et l'amélioration des espaces publics ainsi que les aspects fonciers et immobiliers.

Traiter les difficultés sociales du centre ancien nécessite également d'accompagner les publics les plus fragiles par une action sociale dédiée et le confortement des services publics. Ainsi le foyer-restaurant pour personnes âgées doit être conforté tout comme la

présence des équipements publics, tels que la maison de santé, le centre de loisirs, la médiathèque. Il s'agit des actions sur les services, commerces et autres équipements de proximité participant à l'attractivité de la ville. Le potentiel de l'apport touristique mérite en effet d'être optimisé. L'attractivité touristique du territoire représente toutefois un faible potentiel commercial pour avoir un impact significatif sur l'économie locale. »

Prenant en compte le site patrimonial remarquable ainsi que le projet de révision du PLU, je me suis interrogé comment la commune envisageait 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 si ces contraintes ne viendraient pas contrecarrer la volonté de la commune de ramener de nouveaux propriétaires habitants en ville.

Qui plus est, l'accumulation de documents réglementaires, coercitifs, et je pense en particulier au permis de louer, qui sur le fond sont nécessaires pour lutter par exemple contre les marchands de sommeil, peut donner une image vers l'extérieur contre-productive en laissant à croire que tout Saint-Vallier est en situation extrême pour l'habitat et la vie sociale et donc ne pas inciter à la venue de nouveaux habitants en particuliers propriétaires.

En une longue réponse de Monsieur le maire, texte qu'aurait pu parfaitement signer l'architecte des bâtiments de France, celui-ci affirme que «*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 collégialement avec la commune, l'ABF, l'association de défense du patrimoine et l'architecte conseiller de la Communauté de Commune, (et des représentants associatifs et des personnes qualifiées) 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 (tropicalisées 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 coût 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-elle non plus aucune répercussion économique sur d'éventuels coûts 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'îlot 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. »

Conclusions partielles

Les règles et les mesures seront définies collégalement, dans le cadre du PVAP, par la commission locale du SPR dont les membres, bien choisis, devront

embrasser la totalité des actions à mener en matière de patrimoine, de requalification de l'habitat et de revitalisation sociale et économique.

7-C-PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

L'exposé des motifs, préparatoire à la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, LCAP, indiquait que « : la nouvelle section consacrée aux « abords » favorise la mise en œuvre de périmètres délimités des abords, après étude et concertation avec les collectivités territoriales et les citoyens, se substituant progressivement aux « périmètres automatiques » de 500 mètres autour des monuments historiques.

L'article L. 621-30 modifié prévoit ainsi que la servitude d'abords s'appliquera à tous les immeubles, bâtis ou non bâtis, situés dans un périmètre délimité des abords, qui se substituera à la distance de 500 mètres du monument, et qui sera créé à l'issue d'une étude historique, urbaine et paysagère, après enquête publique et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme. L'accord de l'architecte des Bâtiments de France s'appliquera aux travaux portant sur les immeubles, bâtis ou non bâtis, situés dans des espaces ayant été clairement reconnus et délimités pour leur intérêt patrimonial.

L'article L. 621-31 détermine la procédure de délimitation et de création des abords, qui peut intervenir dès la protection du monument ou ultérieurement, à l'occasion de l'élaboration, de la révision ou de la modification du PLU ... Il appartient notamment à l'État de réaliser un projet de périmètre des abords à l'occasion de cette élaboration, révision ou modification. Le périmètre des abords peut être commun à plusieurs monuments, pour éviter les superpositions ou les croisements de servitudes, dans une logique de mutualisation et de simplification. »

C'est ainsi qu'a été modifié le code du patrimoine par la loi approuvée le 7 juillet 2016

« Article L621-30. Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

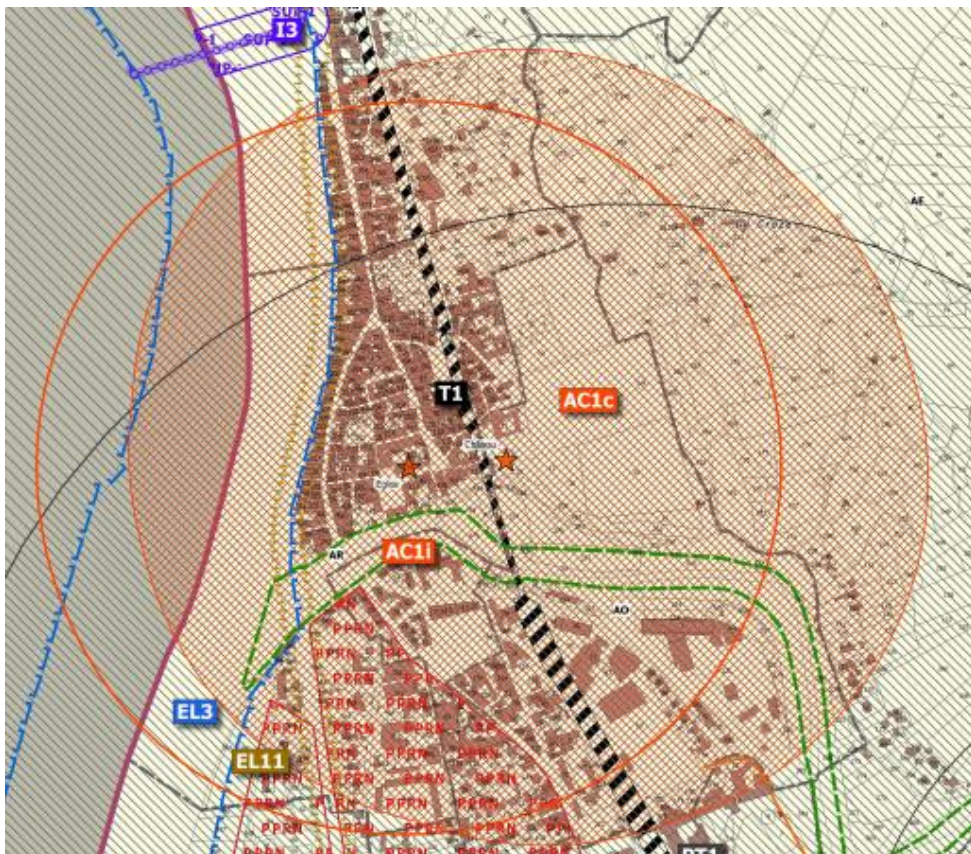
La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles [L. 631-1](#) et [L. 631-2](#).

Article L621-31. Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de PLU.

Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du PLU... l'autorité compétente en matière de PLU... diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords. »



Plan des servitudes du PLU actuel. AC1 Monuments Historiques

Comme prévu par la loi, l'architecte des bâtiments de France a proposé à la municipalité de Saint-Vallier de modifier les périmètres de protection de 500 m existants autour du château, classé monument historique le 21 janvier 1944 et de l'église, inscrit au titre des monuments historiques le 4 juillet 1972, en un seul périmètre délimité des abords, reprenant les contours du site patrimonial remarquable validé en commission nationale du patrimoine architecture le 20 juin 2019. Ce nouveau périmètre délimité des abords étend instruit concomitamment à la révision du PLU, c'est donc une enquête unique (y compris le périmètre du SPR) qui a été réalisée.

L'article. R. 621-93.-IV du code du patrimoine prévoit que « le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur. »

J'ai donc, par LRAR, informé la propriétaire de l'existence de cette enquête visant à modifier le périmètre des abords sa propriété classée monument historique et après contact téléphonique nous sommes convenus de nous rencontrer au château le lundi 16 décembre 2019. Au cours de cette rencontre d'environ 2 heures j'ai pu expliquer le cadre juridique dans lequel se déroulaient cette enquête et notre entretien, les conséquences que cela auraient pu avoir cette modification (en fait aucune), et les éléments des 2 autres dossiers concernés par l'enquête publique unique.

En ce qui concerne site patrimonial remarquable dont le périmètre comprend bien entendu la totalité de sa propriété, château et parc, le classement de ceux-ci, monuments historiques, n'a en rien été modifié par la procédure SPR.

En ce qui concerne la révision du PLU, le PLU existant aujourd'hui classe en zone U1 les parcelles du château et de ses dépendances et en zone Np la totalité du parc, la partie nord de celui-ci étant de plus de frappé d'un classement en espace boisé classé à protéger. La zone U1 est défini comme 1 « *zone urbaine, danse à vocation de mixité urbaine (habitat, commerciale activité non luisante). Bâti en ordre continu.* »

J'explique donc à la propriétaire du château que la révision du PLU envisage un nouveau zonage classant en zone Np, l'ensemble formé par le château de Diane de Poitiers et son parc. Mais que toutefois la CDPENAF et l'État considèrent 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.

Aussi la CDPENAF propose de modifier le classement de cette zone et juge qu'il serait préférable 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.

Cette modification du zonage initial envisagé dans la révision revient de fait à maintenir les limites du zonage existant actuellement et de bien inclure le château et ses dépendances dans le zonage du centre-ville de Saint-Vallier et de son secteur patrimonial remarquable

Pour la commune, «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. »

Conclusions partielles

L'inclusion du château dans la **zone urbaine U1, 1, A** maintien les possibilités actuellement offertes d'aménagement de cette propriété.

Pour revenir au plan délimité des abords PDA proposé par l'architecte des bâtiments de France, son existence devrait être de courte durée. En effet « après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, le préfet demande à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, un accord sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. A défaut de réponse dans les trois mois suivant la saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. »

L'article R621-94 et suivants prévoient qu'« en cas d'accord de la commune compétent en matière de plan local d'urbanisme et de l'architecte des Bâtiments de France, le périmètre délimité des abords est créé par arrêté du préfet de région. La décision de création d'un périmètre délimité des abords est notifiée par le préfet de région à la commune... compétent en matière de plan local d'urbanisme. Elle fait l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article [R. 153-21](#) du code de l'urbanisme. Lorsque le territoire concerné est couvert par un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente annexe le tracé des nouveaux périmètres à ce plan, dans les conditions prévues aux articles [L. 153-60](#) ou [L. 163-10](#) du code de l'urbanisme. »

Toutefois le code prévoit dans son article L621-30 que « la protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles...situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles [L. 631-1](#) et [L. 631-2](#). »

Aussi, dès qu'auront été approuvés et le site patrimonial remarquable SPR et le périmètre délimité des abords, PDA, ce dernier devrait cesser d'exister puisque la protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles situés dans le périmètre d'un SPR !

Conclusions partielles

Le périmètre délimité des abords tels que soumis à enquête publique étant identique au périmètre du SPR, la disparition du PDA post approbation n'aurait aucune incidence sur la protection du patrimoine par l'architecte des bâtiments de France.

[illegible]

Ainsi après avoir analysé les dossiers de Révision du plan local d'urbanisme PLU de la commune de SAINT-VALLIER, du périmètre du Site Patrimonial Remarquable et du Périmètre Délimité des Abords soumis à enquête environnementale unique, examiné les observations des Personnes Publiques Associées, de la CDPENAF, des particuliers ayant rencontré le commissaire enquêteur, porté leurs observations sur le registre dématérialisé par mail ou par courrier sur le projet de Plan Local d'Urbanisme PLU révisé , de périmètre du Site Patrimonial Remarquable et/ou du Périmètre Délimité des Abords, analysé les réponses de la commune aux questions formulées dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur peut exposer ses conclusions personnelles et motivées dans les 3 documents de conclusions ci-après.

Valence le 20 janvier 2020, le Commissaire Enquêteur

BRUN Bernard



