

Délibération du Conseil Municipal

Séance du 21 novembre 2022 à 18 heures 00

Présent(e)s :

Nicolas DARAGON, Véronique PUGEAT, Franck SOULIGNAC, Annie-Paule TENNERONI, Lionel BRARD, Nathalie ILIOZER, Laurent MONNET, Cécile PAULET, Pierre-Olivier MAHAUX, Franck DIRATZONIAN-DAUMAS, Marie-Françoise PASCAL, Sylvain FAURIEL, Renaud POUTOT, Georges RASTKLAN, Martine PERALDE, Dominique REYNAUD, Marie-Josée SEGUIN, Anne JUNG, Nancie MASSIN, Louis PENOT, Laurence DALLARD, Claude CALANDRE, Jean-Luc CHAUMONT, Michèle RAVELLI, Bruno CHAFFOIS, Virginie RIOLI, Virginie THIBAudeau, Morgane SAILLOUR, Thomas BLACHE, Gayanéé MARKARIAN, Adem BENCHELLOUG, Déborah REYNAUD, Marie BALSAN, Jean-François GALLAND, Malika KARA LAOUAR, Florent MEJEAN, Manon BELDA, Adeline TERRAIL, Jimmy LEVACHER, Bruno CASARI, Céline LUCAS, Christophe CLET, Elise LAURENT, Julien MUTELET

Excusé(e)s représenté(e)s :

Kérha AMIRI par Marie-Josée SEGUIN
Mactar SENE par Renaud POUTOT

Absent(e)s :

Alexandre DESPESSE, Annie ROCHE, Richard FRITZ

Objet : Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé (PLU)

Direction : Département Cadre de Vie

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-21 et suivants et R153-20 et suivants ;
Vu la délibération du 16 décembre 2013 du Conseil Municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
Vu la délibération du 16 décembre 2019 prescrivant la révision générale du PLU ;
Vu la délibération du 4 octobre 2021 actant du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu la délibération du 13 décembre 2021 arrêtant le projet de PLU ;
Vu les avis favorables des personnes publiques associées en vertu des articles L153-13 et suivant du Code de l'urbanisme ;
Vu l'avis de la commission départementale des espaces agricoles, naturels et forestiers du 24 février 2022 (CDPENAF) ;
Vu l'avis n°2021-ARA-AUPP-1119 de l'autorité environnementale sur le projet de PLU ;
Vu la décision n°E2200001/38 du Tribunal Administratif de Grenoble désignant une commission d'enquête présidée par M. Vaucouloux Manuel ;
Vu l'arrêté municipal n°A2022000724 du 7 avril 2022 portant ouverture de l'enquête publique ;
Vu les conclusions favorables de la commission d'enquête,

Monsieur le Maire rappelle que le 16 décembre 2019, le Conseil Municipal prescrivait la révision du PLU. Cette procédure visait à répondre à trois enjeux :

- Apaiser la Ville,
- Protéger la Ville et les habitants par la transition écologique,
- Agir pour une Ville équilibrée et attractive.

Le travail mené vise à corriger les failles du PLU de 2013, la principale étant de prévoir un développement démographique démesuré, entraînant un besoin surestimé de construction, au détriment des espaces naturels et agricoles et de la préservation du patrimoine local. Comme

débatu lors du conseil municipal du 4 octobre 2021, le projet est réaliste et en accord avec les enjeux de préservation patrimoniale et environnementale. Les trois axes guidant le développement des années à venir ciblent :

- La qualité du cadre de vie et une évolution démographique modérée, « Valence à taille humaine, pensée pour ses habitants »,
- La protection des ressources et espaces verts, « Valence apaisée, respectueuse de son environnement »,
- L'attractivité économique et équilibrée, « Valence dynamique, au cœur de l'écosystème rhodanien ».

Par délibération du 13 décembre 2021, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU traduisant ces axes. Depuis, ce dernier a été soumis à consultation des personnes publiques associées et présenté en enquête publique. Conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté peut être modifié pour tenir compte des remarques issues de ces phases, sous réserve ne pas modifier l'économie générale du projet.

1. Récapitulatif des phases de consultation

• Consultations personnes publiques associées

Monsieur le Maire précise au préalable que les personnes publiques associées ayant répondu ont toutes transmis un avis favorable au projet. Des réserves ont été soulevées par l'Etat, le Département, Valence Romans Agglo, la Chambre des Métiers et de l'artisanat, la Chambre d'Agriculture, la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et par le Centre Régional de la Propriété Forestière. Toutes les réserves peuvent être levées dans le cadre de l'approbation, ne remettant pas en cause le projet. A noter que la consommation de l'espace constitue la thématique la plus abordée dans les réserves. Il est demandé à la Ville de compléter les justifications relatives aux objectifs de constructions en densification et en extension, et de s'inscrire dans l'objectif de réduction de consommation de 50% inscrit dans la loi climat et résilience. Le cas des zones d'activités économiques est particulièrement ciblé, tant dans une logique de réduction de leur surface que de nécessité de maintenir des surfaces adaptées au dynamisme territorial. Le deuxième point soulevé cible le volet de l'eau. Une meilleure intégration des enjeux de zone humide et de gestion des eaux est sollicitée.

L'autorité environnementale a émis plusieurs recommandations mais ne formule pas un avis, conformément à ses missions. Les points abordés reprennent ceux évoqués ci-avant, amendés par diverses remarques portant sur le diagnostic de territoire.

• Enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du 2 mai au 10 juin 2022, sous l'égide d'une commission d'enquête présidée par Monsieur Manuel Vaucouloux. Près de 130 requêtes ont été enregistrées, dont près de 55 ont été remises en main propre ou échangées lors des 5 permanences. Près de 75 courriers électroniques ont également été reçus via l'adresse mail dédiée. Trois secteurs ont particulièrement été ciblés au cours de l'enquête : le secteur de la Frange Ouest de la Ville et le secteur des Iles, le quartier du Petit Charran et le secteur de la Rue du Pontet. Les remarques s'inscrivent pour la plupart dans les axes du projet du PLU : accroître encore la protection des espaces naturels, protéger le patrimoine bâti, accueil raisonné de nouvelles constructions.

Monsieur le Maire souligne les conclusions favorables de la commission d'enquête et présente les trois réserves émises : intégration dans les annexes de la servitude gérée par la TRAPIL, modification du règlement de la zone N pour permettre les installations et exploitations liées à la concession du Rhône et précisions du nom des canaux dans l'annexe concernant la gestion des eaux pluviales. Ces réserves seront levées dans le cadre de l'approbation. Plusieurs recommandations ont également été mises en avant concernant des ajustements de zonage, la protection des zones humides, l'intégration des exigences du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, la proposition de zones de jardinage partagées, la question du commerce en rez-de-chaussée, le maillage des bornes électriques, la lisibilité du coefficient de naturalité et la mixité fonctionnelle dans les quartiers.

Monsieur le Maire propose que le projet de PLU arrêté soit modifié pour intégrer les demandes s'inscrivant dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et répondant aux exigences des personnes publiques associées. Il présente les évolutions qui peuvent être actées en ce sens.

2. Evolutions du projet arrêté

- **Thématique habitat**

La principale évolution sur la thématique habitat concerne la réduction d'une zone d'extension urbaine. Lors de l'enquête publique, une requête a été déposée afin de classer la parcelle DW 170 en zone agricole et non en zone urbaine à long terme. Au regard des enjeux de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles, et de valorisation de l'agriculture, cette demande a été étudiée favorablement. Pour compenser l'impossibilité de construire le nombre nécessaire de logements en extension, les repérages de bâtis considérés comme mutables à long terme ont été intégrés au décompte de logements à créer en densification. Ce choix se justifie par l'accentuation de la pression sur les secteurs mutables causée par la réduction des zones en extension, se traduisant par une valorisation plus rapide de ces tènements.

A noter que ce choix a impliqué la réduction de la zone 2AU sur la partie sud afin de conserver la cohérence du zonage.

Près de 7 hectares sont restitués à l'agriculture sur le secteur de Charmagnol. Ces évolutions de projet répondent aux demandes des personnes publiques associées sollicitant une meilleure protection des espaces naturels et agricoles : 84% des logements créés en densification pour une densité moyenne de 69 logements par hectare.

Outre les questions de zonage, à la demande des habitants durant l'enquête publique, Monsieur le Maire propose de modifier l'emprise au sol maximale admise en zone UC. Le règlement la limite à 40% au lieu de 60%, sauf en secteur UC1a dont la typologie permet une densité plus importante ou dans le cas de projet remobilisant une friche afin de faciliter son réinvestissement. Également, le traitement des hauteurs est précisé, notamment pour limiter les dérogations et pour répondre à la demande de la commission d'enquête de favoriser la mixité fonctionnelle.

- **Thématique attractivité**

Le sujet des zones d'activités économiques a été soulevé par les personnes publiques associées, mettant en évidence la nécessité de repenser la conciliation entre la protection des espaces naturels et agricoles et le dynamisme économique. Pour ce faire, l'analyse des besoins a été complétée, confirmant la nécessité d'anticiper l'urbanisation de 33 ha en complément de l'installation d'activités dans les zones d'habitat/mixte. Valence Romans Agglomération a sollicité une réadaptation du zonage afin de concentrer les efforts sur les zones dédiées à l'industrie et la production, et notamment le secteur de Mozart - Route de Montéliar. Cette stratégie conforte la volonté de privilégier le bureau et les activités de services en ville pour améliorer la mixité fonctionnelle, mais aussi de limiter l'extension de Lautagne dont les problématiques de mobilité ont été soulignées par la commission d'enquête. Une orientation d'aménagement et de programmation thématique vient accompagner la mise en œuvre de cette stratégie partagée avec Valence Romans Agglomération.

La commission d'enquête a attiré l'attention sur la préservation des commerces et la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines. Un travail précis a été fait dès 2021 sur les linéaires commerciaux à protéger. L'objectif est de préserver strictement les secteurs à enjeux sans toutefois contraindre excessivement ceux qui se prêtent à une diversification d'activités, par exemple en bureaux. Ce travail a été amendé à la marge suite à enquête publique et consultations administratives. En parallèle, il est proposé de conditionner sur certains axes de la Ville, par exemple l'avenue Victor Hugo, l'octroi d'une dérogation de hauteur à la présence d'activités économiques dans les immeubles d'habitation.

- **Thématique environnement**

A l'instar des résultats de la concertation, cette thématique a été largement abordée durant les phases de consultation. Les remarques ont permis de compléter et améliorer les outils prévus dans le projet validé en décembre 2021. Le coefficient de naturalité a été remanié pour améliorer sa lisibilité, sans toutefois perdre sa spécificité. Le calcul a été revu à la marge pour mettre l'accent sur les dispositifs de végétalisation au sol, comme demandé lors de l'enquête publique.

Plusieurs protections graphiques ont été ajoutées au zonage afin de répondre aux diverses requêtes. Elles permettent de protéger des arbres, des espaces verts ou des jardins partagés omis dans le projet validé en décembre. Elles visent également à préserver les zones humides comme sollicité expressément par la commission d'enquête. Dans ce cadre, la partie Sud Est du Parc Perdrix a été classé en zone nature en ville dans sa totalité, s'inscrivant dans la demande de la commission d'enquête de protéger les espaces publics arborés. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité prévus sur les secteurs de Lautagne et Jobert ont été supprimés au profit d'une zone agricole, conformément à l'avis de la CDPENAF.

Monsieur le Maire conclut cette thématique en présentant le bilan chiffré complet du projet à approuver. Il indique, qu'en complément des 176 ha dédiés aux espaces naturels et agricoles, lors de l'arrêt du PLU, près de 20 ha complémentaires seront exclus de la consommation foncière pressentie. Ainsi, alors que les zones agricoles et naturelles représentaient 1 640 ha dans le PLU de 2013 et 1820 ha dans le projet arrêté, elles seront désormais de 1 840 ha, représentant plus de 50% du territoire valentinois.

- **Thématique mobilité**

Plusieurs adaptations ont été sollicitées sur cette thématique lors de l'enquête publique et des consultations de personnes publiques associées. Le projet a été modifié à la marge sur la création de stationnement lors des projets de constructions. Les orientations d'aménagement et de programmation ont également été complétées pour une meilleure intégration des enjeux de transports en commun et autres déplacements alternatifs.

- **Thématique patrimoine**

Le volet patrimonial a particulièrement été mis en avant sur la protection des Maisons Castors. Les habitants ont mis en avant les manques du projet sur la valorisation des spécificités de ces constructions. Pour répondre à ces inquiétudes, il est proposé de scinder la zone concernant les secteurs à enjeux patrimoniaux dite UC1 pour dissocier la réglementation des Maisons Castors, de la Cité Jardin de Valensolles et des secteurs inclus dans le Site Patrimonial Remarquable. Ces précisions assureront une meilleure adéquation des attendus et de la protection patrimoniale, notamment sur les aspects extérieurs du bâti.

Le règlement écrit a été amendé à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment via une annexe détaillant les attendus pour chaque bâtiment repéré pour enjeu patrimonial. Ces précisions visent à anticiper le projet de création du futur Site Patrimonial Remarquable.

En conclusion, Monsieur le Maire rappelle que ces propositions d'évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et relèvent des demandes émises durant la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique. Ce PLU, amélioré grâce aux remarques des personnes publiques associées et des habitants, permettra une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et patrimoniaux : doublement des surfaces environnementales protégées et adaptation proportionnelle de leur réglementation (près de 215 ha) ; augmentation considérable des zones naturelles et agricoles, de 1 640 à 1 840 ha ; ajout d'outils réglementaires forts et innovants tels que le coefficient de naturalité, les exigences de compensation d'abattage d'arbres ou les dérogations découlant du label Haute Performance Energétique et Environnementale ; élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques notamment sur l'adaptation de l'urbanisation face aux enjeux environnementaux ou sur la protection du patrimoine ; réduction conséquente des zones à urbaniser, de 258 à 49 ha, et de la consommation foncière pressentie, de 118 à 60 ha.

Cette délibération a pour but d'acter les propositions de modifications du Plan Local d'Urbanisme permettant d'approuver le nouveau projet.

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- De modifier le projet de PLU tel que présenté dans le document annexé à la présente délibération ;
- D'approuver le projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

Le PLU révisé entrera en vigueur après réalisation des formalités prévues aux articles L2131-1 du CGCT et R153-21 du Code de l'urbanisme, à la date la plus tardive :

- Transmission aux services de l'Etat,
- Affichage en mairie pendant un mois (prise en compte du jour d'affichage),
- Mention de l'affichage de la délibération dans un journal diffusé dans le département,

Sont annexés à la présente délibération les documents suivants :

- Dossier du projet de PLU révisé
- Document de présentation du projet de PLU révisé

Délibération adoptée à la majorité absolue.

Votant pour : 41

Monsieur Nicolas DARAGON, Madame Véronique PUGEAT, Monsieur Franck SOULIGNAC, Madame Annie-Paule TENNERONI, Monsieur Lionel BRARD, Madame Nathalie ILIOZER, Monsieur Laurent MONNET, Madame Cécile PAULET, Monsieur Pierre-Olivier MAHAUX, Madame Kérha AMIRI, Monsieur Franck DIRATZONIAN-DAUMAS, Madame Marie-Françoise PASCAL, Monsieur Sylvain FAURIEL, Monsieur Renaud POUTOT, Monsieur Georges RASTKLAN, Madame Martine PERALDE, Monsieur Dominique REYNAUD, Madame Marie-Josée SEGUIN, Madame Anne JUNG, Madame Nancie MASSIN, Monsieur Louis PENOT, Madame Laurence DALLARD, Monsieur Claude CALANDRE, Monsieur Jean-Luc CHAUMONT, Madame Michèle RAVELLI, Monsieur Bruno CHAFFOIS, Madame Virginie RIOLI, Madame Virginie THIBAudeau, Madame Morgane SAILLOUR, Monsieur Mactar SENE, Monsieur Thomas BLACHE, Madame Gayanée MARKARIAN, Monsieur Adem BENCHELLOUG, Madame Déborah REYNAUD, Madame Marie BALSAN, Madame Manon BELDA, Madame Adeline TERRAIL, Madame Céline LUCAS, Monsieur Christophe CLET, Madame Elise LAURENT, Monsieur Julien MUTELET


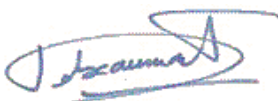
Votant contre : 2

Monsieur Florent MEJEAN, Monsieur Bruno CASARI

S'abstenant : 3

Monsieur Jean-François GALLAND, Madame Malika KARA LAOUAR, Monsieur Jimmy LEVACHER

« Et ont les délibérants signé »

<p>Publié le : 01 décembre 2022</p>	<p>Pour extrait certifié conforme Par délégation du Maire, La Directrice Générale Adjointe,</p> <p> </p> <p>Véronique DEBEAUMONT</p>
--	---