

## Délibération du Conseil Municipal

### Séance du 2 octobre 2017 à 18 heures 00

**Présent(e)s :**

Nicolas DARAGON, Franck SOULIGNAC, Hélène BELLON, Michel PONSARD CHAREYRE, Annie-Paule TENNERONI, Flore DA COSTA FERNANDES, Lionel BRARD, Nacy CHALAL, Laurent MONNET, Annie KOULAKSEZIAN-ROMY, Franck DIRATZONIAN-DAUMAS, Anne-Laure THIBAUT, Renaud POUTOT, Françoise MOUNIER, Pierre VIGER, Martine PERALDE, Sylvain PREVOST, Anne JUNG, Denis MAURIN, Nancie MASSIN, Laurence DALLARD, Lorette NORMANT, Jean-Luc CHAUMONT, Olivier DESSEAUX, Sylvain FAURIEL, Georges RASTKLAN, Anne-Valérie PINET, Brice RUEL, Jean-Charles FAIVRE-PIERRET, Cécile PAULET, Louis PENOT, Céline PONCELET, Jean-Baptiste RYCKELYNCK, Kérha AMIRI, Nathalie ILIOZER, Gérard BOUCHET, Pascale LEONARD, Françoise CASALINO, Khadra YAHIA BENATTIA, Pascal GIRARD, Pierre-Jean VEYRET, Bernard SIRONNEAU, Michèle RAVELLI

**Excusé(e)s représenté(e)s :**

Véronique PUGÉAT par Michel PONSARD CHAREYRE  
Jacques BONNEMAYRE par Hélène BELLON  
Adem BENCHELLOUG par Jean-Charles FAIVRE-PIERRET  
Patrick ROYANNEZ par Gérard BOUCHET

**Absent(e)s :**

Michèle RIVASI, Zabida NAKIB-COLOMB

**Objet :** Approbation de la modification n°4 du PLU

**Direction :** Direction de l'Urbanisme et développement urbain

Vu l'arrêté du maire n°A2017000717 en date du 9 juin 2017 prescrivant l'organisation d'une enquête publique du 3 juillet au 5 août 2017 ;

Vu le dossier de modification n°4 du PLU annexé à la présente délibération ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur (annexe 1) ;

Vu les avis des personnes publiques associées consultées sur le projet de modification n°4 du PLU (annexe 2) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo en date du 5 juillet 2017 (annexe 2) ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 7 juillet dernier figurant dans les annexes du rapport du commissaire-enquêteur (annexe 2) ;

Vu la notice présentant les modifications apportées au dossier de modification n°4 du PLU postérieurement à l'organisation de l'enquête publique (annexe 3) ;

Monsieur le Maire expose :

Par délibération en date du 19 décembre 2016, la Ville a engagé la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour mémoire, le PLU a été approuvé initialement le 16 décembre 2013 puis modifié à trois reprises, les 21 décembre 2015, 3 octobre 2016 et 19 décembre 2016. Enfin, une première déclaration de projet approuvée le 6 février 2017 a mis en compatibilité le PLU avec le projet de géothermie.

La présente modification a pour principal objet :

- d'apporter des ajustements au PLU afin de faciliter son application (adaptation de certaines limites de zones, précisions réglementaires et actualisation des emplacements réservés) ;
- de créer un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) dans la zone agricole des Rivières ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une petite partie du secteur 2AUm situé dans le secteur de Charmagnol.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le projet de modification a été notifié le 16 mai 2017 aux personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Sept personnes publiques (Valence Romans Agglo, l'INAO, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers, le Conseil Départemental, le SCoT et la Préfecture) ont émis un avis, pour certains assortis de réserves, préconisations ou remarques. L'ensemble de ces avis figure dans l'annexe 2.

Le projet a été soumis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 29 juin 2017 au sujet de la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité dans le secteur des Riviers classé en zone agricole en vue de la création de logements adaptés destinés aux gens du voyage. La CDPENAF a émis un avis favorable sans réserve le 7 juillet dernier (cf annexe 2).

#### Déroulement de l'enquête :

M. Joel TAGAND, commissaire-enquêteur titulaire chargé de l'enquête a été désigné par le président du tribunal administratif de Grenoble par décision en date du 29 mai 2017.

Conformément à l'arrêté du Maire en date du 9 juin 2017, l'enquête publique s'est déroulée du lundi 3 juillet au samedi 5 août 2017.

Le dossier d'enquête et le registre destiné au recueil des observations du public, ont été laissés à la disposition du public à :

- l'accueil de l'annexe de la Mairie (rez-de-chaussée, 9 rue Cujas) du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures ;
- l'accueil de l'Hôtel de Ville (rez-de-chaussée, place de la Liberté) du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures 30 et le samedi de 9 heures à 12 heures.

Le projet de modification n°4 du PLU était également consultable sur le site internet de la Ville le temps de l'enquête. Le public avait la possibilité depuis ce site de laisser ses observations sur un registre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur a assuré quatre permanences :

- à l'annexe de la Mairie : le lundi 3 juillet 2017 de 9h00 à 12h00 et le mardi 25 juillet 2017 de 14h00 à 17h00
- à l'Hôtel de Ville : le mercredi 12 juillet 2017 de 14h00 à 17h00 et le samedi 5 août 2017 de 9h00 à 12h00.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 5 septembre dernier. Ces documents sont annexés à la présente délibération (annexe 1).

Le commissaire-enquêteur après avoir constaté que :

- la modification n°4 du PLU est conforme aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- la publicité de l'enquête a été réalisée conformément à la réglementation ;
- le dossier a été laissé à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans de bonnes conditions ;

dresse un bilan des observations formulées par le public pendant l'enquête ainsi que des avis émis par les personnes publiques consultées.

#### 1/ Observations du public :

L'enquête publique n'a pas donné lieu à une fréquentation importante pendant les permanences et le nombre d'avis/observations recueillis est limité :

- 1 seule observation a été consignée dans les registres laissés à la disposition du public ;
- 8 lettres ont été adressées au commissaire enquêteur ;
- 3 courriels ont été déposés sur le registre dématérialisé.

Les observations consignées par le public ont principalement trait :

- à la création du Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour l'habitat des gens du voyage aux Riviers qui est rejeté par une partie des riverains ;
- à l'extension de la zone UD secteur de Charmagnol que certains riverains souhaitent étendre.

D'autres sujets ne présentant pas de lien direct avec le projet de la modification ont également été abordés, en premier lieu le classement des abords de la rue Méliès en raison des conditions de circulation observées sur cette rue.

Des réponses ont été apportées par la Ville aux questions formulées par le commissaire enquêteur dans le cadre de son procès-verbal de fin d'enquête. Elles sont annexées à la fin de son rapport.

L'ensemble de ces éléments de réponse figure dans le rapport du commissaire-enquêteur joint à la présente délibération (annexe 1).

L'avis du commissaire enquêteur concernant les principaux sujets soulevés pendant l'enquête est le suivant :

- STECAL des Riviers : le commissaire enquêteur considère que le projet porté par la Ville répond aux attentes de l'agglomération et de l'Etat et que la réponse apportée par la Ville, à savoir limiter à 6 le nombre de logements destinés aux gens du voyage, est de nature à rassurer les riverains ;
- Extension de la zone UD secteur de Charmagnol à prendre sur le secteur 2AUm : le commissaire enquêteur estime que l'extension ne peut être envisagée que sur des terrains déjà urbanisés et ne faisant pas l'objet d'une exploitation agricole ce qui le conduit à assortir son avis général sur la modification d'une recommandation visant à prendre en compte la demande des époux Chabert.

## 2/ Avis émis par les personnes publiques associées (PPA)

Parmi les sept avis des personnes publiques associées (PPA) reçus, l'INAO, la Chambre des Métiers et le Département n'ont pas émis d'observation particulière.

Le commissaire enquêteur a pu prendre en compte les avis transmis par Valence Romans Agglo, le SCOT et la Chambre d'Agriculture mais non celui formulé par la Préfecture dans la mesure où il a été transmis après la clôture de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur considère que les réserves les plus significatives des PPA portent sur les points suivants :

- Le projet de modification de l'article 2 des zones à vocation économiques (UE) en vue de permettre l'extension modérée des habitations existantes : l'agglomération s'oppose à cette modification la considérant contraire aux orientations des zones économiques dont elle a la compétence ;  
Le commissaire enquêteur considère que cette modification « est mineure et conforme aux orientations du PADD de mixité fonctionnelle ».
- La localisation d'un nouvel emplacement réservé (ER 114) plateau de Lautagne pour la construction d'un château d'eau est jugé inopportune par la Chambre d'Agriculture car elle conduit à consommer des terres agricoles alors que la ZAC de Lautagne voisine dispose d'emprises suffisantes pour accueillir ce nouvel équipement.  
Le commissaire enquêteur estime que la réserve de la Chambre d'Agriculture est « pertinente même si la surface en jeu est relativement minime ».

## 3/ Conclusion du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** à la modification n°4 du PLU sous réserve de la prise en compte de l'avis de Chambre d'Agriculture concernant la localisation de l'ER 114 lié au nouveau château d'eau de Lautagne. Cet avis favorable est également assorti d'une recommandation visant à prendre en compte la demande des époux Chabert concernant l'intégration de leur propriété dans la zone UD étendue (parcelles DW 189 et 452 actuellement classées en secteur 2AUm).

## 4/ Position de la Ville de Valence :

Concernant les remarques du public :

- **STECAL des Riviers** : la Ville confirme son intention, en accord avec l'agglomération qui a en charge le projet d'habitat adapté des gens du voyage, de limiter le projet à 6 logements. Une attention particulière

sera portée au traitement des abords afin préserver au mieux la qualité des riverains.

- **Extension de la zone UD chemin de Charmagnol** : deux riverains souhaitent également bénéficier de ce changement de zonage afin d'ouvrir l'urbanisation leurs propriétés. Le commissaire « recommande » de donner une suite favorable aux propriétaires des parcelles DW 189 et 452 au motif que cette emprise est urbanisée et ne présente pas un caractère agricole.

La Ville avait pour objectif de limiter au maximum l'emprise du secteur 2AUm devant être ouverte à l'urbanisation, l'objectif poursuivi étant de mettre le zonage en adéquation avec l'urbanisation constatée sur site (à noter d'ailleurs que jusqu'en 2013, l'essentiel de cette emprise était déjà classé en zone urbaine résidentielle au POS). Intégrer dès aujourd'hui les parcelles DW 189/452 conduirait à proposer une délimitation de la zone UD compliquée. Pour que ce découpage soit opportun, il serait nécessaire d'y inclure des emprises supplémentaires ce qui ne peut être envisagé dans le cadre de la procédure de modification en cours mais davantage dans le cadre d'une refonte plus générale du PLU.

- **Demande d'évolution du zonage rue Méliès** : plusieurs riverains de la rue Méliès ont demandé à ce que les terrains bordant cette rue soient classés en zone UD et non en zone UE pensant ainsi résoudre les problèmes de circulation et de sécurité qu'ils subissent.

Ainsi que l'a constaté le commissaire enquêteur, cette problématique sort complètement du champ de la présente modification. On peut toutefois répondre aux riverains, que les terrains visés doivent restés classés en zone UE en raison de leur vocation (activités économiques) et que les problématiques soulevées ont trait à des questions de stationnement et circulation. C'est pourquoi elles ont été transmises à la Direction des Espaces Publics qui étudiera les solutions pouvant être apportées.

- **Demande du comité Danton d'évolution de la réglementation applicable à la zone UB et autres demandes isolées** : ces demandent sortent du champ de la présente modification. Elles seront traitées indépendamment.

Concernant les observations ou réserves émises par les personnes publiques associées (PPA) :

- **Demandes de Valence Romans Agglo** :

1/ La Ville rectifiera l'erreur matérielle apparue dans le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Lautagne.

2/ Afin de permettre l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur l'ensemble du site à vocation économique de Lautagne, un secteur « UE5 » sera créé sur le périmètre de la zone d'activités existantes de Lautagne à l'instar de ce qui est mis en place dans la ZAC (zone 1AUL). Les mêmes dispositions réglementaires visant à autoriser les ombrières seront applicables au secteur UE5.

3/ Concernant la possibilité pour les habitations existantes en zone UE de s'étendre retranscrite dans l'article 2 des zones UE dont l'agglomération demande le retrait, la Ville a choisi de maintenir ce dispositif dans la mesure où :

- les possibilités d'extension des habitations sont cadrées et limitées, à l'instar de ce qui est applicable dans les zones agricoles et naturelles ;
- le nombre de propriétés concernées reste réduit au regard de la superficie des zones économiques concernées et elles sont le plus souvent regroupées.

- **Demandes de Chambre d'Agriculture** :

1/ Concernant la modification à apporter à l'article 4.2.2 des zones naturelles et agricoles du PLU relatif à la gestion des eaux pluviales, la Ville complètera les dispositions réglementaires avec la référence au code civil donnée par la Chambre d'Agriculture.

2/ La Chambre d'Agriculture, dans son avis initial, avait émis un avis avec réserve sur l'implantation du nouveau château d'eau dans la zone agricole de Lautagne alors que la ZAC voisine dispose de terrains à construire susceptibles de l'accueillir et que les raisons ayant conduit la Ville à retenir ce site n'étaient pas présentées. Ayant pris connaissance de cette position, la Ville a apporté les explications ayant conduit à retenir ce site (cf éléments ci-après). Après réception du courrier de la Ville, la Chambre d'Agriculture a complété son avis, indiquant que son avis initial ne « traduisait pas un avis strictement défavorable » et que la ville avait apporté « un certain nombre d'arguments pour expliquer le choix du lieu d'implantation ».

Réponse de la Ville :

La Ville maintient la localisation du nouveau château à l'emplacement prévu sur le plateau de Lautagne représenté par l'ER 114.

Le choix de la localisation du château d'eau est en premier lieu déterminé par l'altimétrie du site. En effet pour que le château d'eau bénéficie d'une pression suffisante, il est nécessaire qu'il présente une hauteur de 210 m NGF. Le plateau de Lautagne, point haut de Valence dont les côtes altimétriques se situent entre 171 m et 181 m NGF, est apparu, de par son altitude, comme l'emplacement privilégié pour cet ouvrage.

Eau de Valence a identifié les zones du plateau les plus favorables à l'implantation du château d'eau. Plusieurs parcelles ont été sélectionnées et, in fine, un terrain de 3.000 m<sup>2</sup> a été retenu en bordure de la ZAC de Lautagne, à prendre sur la parcelle cadastrée DO41.

Ce terrain, propriété de la Ville de Valence est privilégié pour les raisons suivantes :

- Les côtes altimétriques les plus élevées se situent dans la zone agricole. Afin de minimiser la hauteur de l'ouvrage et donc l'investissement, Eau de Valence a recherché le point le plus haut. La cote altimétrique de la parcelle retenue est de 178 m NGF. Les autres parcelles étudiées se situent à une altimétrie maximale de 171 à 175 m NGF. Cette différence d'altitude entre les sites pourrait engendrer un surcoût pour la construction du château d'eau évalué entre 280 000 € et 160 000 € HT ;
  - Le coût d'achat d'une parcelle dans la ZAC, propriété de Valence Romans Agglomération, représenterait un budget de l'ordre de 200.000 € à 340.000 € HT alors que la parcelle retenue appartient déjà à la Ville ;
  - Un travail architectural important sera réalisé sur ce château d'eau. L'objectif est que cet ouvrage devienne le « marqueur architectural » positif du plateau de Lautagne. A ce titre, il est nécessaire d'isoler ce dernier afin de ne pas le « noyer » dans le flot des bâtiments communs de la ZAC.
- **Demandes de la Préfecture :**

1/ La Préfecture émet la même réserve que la Chambre d'Agriculture concernant la localisation du nouveau château d'eau.

*Réponse de la Ville :*

Cf. réponse ci-dessus produite pour la Chambre d'Agriculture.

2/ La Préfecture s'oppose à la suppression de l'emplacement réservé du parc relais de l'avenue de Chabeuil (ER 88) au motif que cette décision serait contraire aux orientations du Plan de Déplacements Urbains lequel définit pour Valence trois emplacements préférentiels pour la réalisation des parcs relais à aménager.

*Réponse de la Ville :*

Afin d'assurer la compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains, la Ville a décidé de maintenir l'emplacement réservé (ER) 88 mais en le déplaçant à 500 m environ à l'ouest avenue de Chabeuil. L'ER sera positionné sur l'emprise de la cour du collège Rabelais aujourd'hui désaffecté. Le déplacement de l'ER permettra de libérer la frange sud de La Bayot (secteur 1AUb2) dont la vocation première est destinée à l'activité économique.

3/ La Ville prendra en compte la suggestion de la Préfecture concernant la modification de la référence réglementaire justifiant la création d'un STECAL pour la réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage.

CONSIDERANT qu'une partie des observations émises par les personnes publiques consultées sur le projet a nécessité la modification de certains points présentés dans le dossier de modification n°4 soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT que la portée de ces modifications reste mineure ;

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

- Prend acte du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur annexés à la présente délibération (annexe 1) ;
- Prend acte des modifications apportées au dossier de modification n°4 du PLU postérieurement

l'enquête publique telles que présentées dans l'annexe 3 ;

- Approuve la modification n°4 du PLU telle que présentée dans le dossier annexé à la présente délibération ;
- Précise que conformément aux dispositions de l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département de la Drôme ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales pour les communes de plus de 3 500 habitants.



Après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité visée ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

La présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du dossier de modification n°4 du PLU, ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications.

Le dossier de modification n°4 du PLU tel qu'approuvé par la présente délibération sera tenu à la disposition du public dans le hall du service de l'Urbanisme Réglementaire situé au rez-de-chaussée de la l'annexe de la Mairie 9 rue Cujas, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

- Autorise Monsieur le Maire ou son adjoint à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

« Et ont les délibérants signé »

<p>Publié le : le 6 octobre 2017</p>	<p>Pour extrait certifié conforme Par délégation du Maire, La Directrice Générale Adjointe,</p>   <p>Véronique DEBEAUMONT</p>
--------------------------------------	--