



Modification n°1 du PLU

Note de présentation – Janvier 2025

VALENCE

SOMMAIRE

1	Coordonnées du maître d'ouvrage	3
2	Contexte	4
3	Présentation des corrections et précisions à apporter	5
3.1	Intégration des modifications issues de l'arrêté du 22 mars 2023 portant sur les destinations et sous destinations	5
3.2	Règlement - Dispositions applicables à tout le territoire	5
3.3	Règlement – Dispositions applicables aux zones d'habitat (UA, UB, UC, 1Aur, 1AUb).....	7
3.4	Règlement – Dispositions applicables aux zones économiques et d'équipements (UEi, UEc, UEt, UEb, 1AUEi, 1AUEb, UBR, UM, UPR, UEQ, UEQM)	10
3.5	Règlement – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	11
3.6	Orientations d'aménagement et de programmation	12
3.6.1	OAP thématiques.....	12
3.6.2	OAP sectorielles	12
3.7	Règlement graphique.....	15
3.8	Récapitulatif des évolutions de surfaces	22
3.9	Pièces cartographiques - Divers	23
3.10	Divers.....	23
4	Le choix de la procédure de modification	23
4.1	Justifications du choix	23
4.2	Présentation de la procédure	24
4.3	Extraits de la réglementation applicable	26

1 Coordonnées du maître d'ouvrage

MAITRE D'OUVRAGE :

Commune de VALENCE (Drôme)
1 place de la Liberté
BP 2119
26021 VALENCE Cedex

ELU REFERENT :

Monsieur Franck SOULIGNAC en charge de l'urbanisme, au foncier et au patrimoine bâti et historique

RESPONSABLE ADMINISTRATIF DU PROJET :

Madame FABIE Angeline
Responsable Service Prospective et projet urbain – Direction de l'Aménagement Urbain

1 place de la Liberté
BP 2119
26021 VALENCE Cedex

Tél : 04 75 78 50 88

Mail : angeline.fabie@mairie-valence.fr

2 Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Valence a été approuvé le 21 novembre 2022, suite à une procédure de révision générale initiée en 2019.

A l'occasion de l'instruction des premières autorisations d'urbanisme, plusieurs erreurs matérielles ou imprécisions ont été repérées. Elles peuvent entraîner des fragilités lors de la délivrance d'autorisation d'urbanisme ou des incompréhensions de la part des pétitionnaires. Afin de faciliter l'appropriation de la nouvelle réglementation il est souhaitable de clarifier les pièces réglementaires.

Également, certaines prescriptions graphiques méritent d'être adaptées afin d'améliorer l'adéquation aux spécificités du territoire

3 Présentation des corrections et précisions à apporter

3.1 Intégration des modifications issues de l'arrêté du 22 mars 2023 portant sur les destinations et sous destinations

L'arrêté du 22 mars 2023, intégré dans le lexique du PLU vient créer deux nouvelles sous destinations, et préciser les définitions des destinations existantes.

Sont ainsi créées :

- Sous destination « Lieux de Culte » au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Auparavant intégré dans la sous destination « Autres équipements d'intérêt collectif », les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ont désormais leur catégorie dédiée. Dans la présente modification, il est proposé d'appliquer la même réglementation que préalablement en les autorisant uniquement dans les zones d'habitat (UA, UB, UC), dans la seule zone UBR (mixte équipement / hébergement), et sous conditions dans les zones UM et UPR s'ils sont en lien avec l'activité militaire ou pénitentiaire. Dans les autres zones, cette sous destination sera interdite pour les nouvelles constructions ou changement de destination.
- Sous destination « Cuisine dédiée à la vente en ligne » au sein de la destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Cette création répond au besoin d'encadrement des « dark kitchen » générant des nuisances dans de nombreuses villes. Ces activités mixant commerce et industrie, sans accueil de clients, pourront trouver leur place dans les zones à vocation économique, l'objectif étant essentiellement de limiter la reprise des locaux commerciaux avec vitrine en centre-ville par cette activité et de limiter les nuisances liées aux livraisons à proximité des habitations.

3.2 Règlement - Dispositions applicables à tout le territoire

Sujet / Dispositions	Détails des adaptations	Justifications
Coefficient de naturalité – II.1	Précision sur l'application du coefficient de naturalité en cas de division parcellaire, remplacement du terme « l'unité foncière comprenant la construction initiale » par reliquat bâti	Faciliter la compréhension de la règle
	Ajout d'une condition d'applicabilité du coefficient de naturalité tenant à la création de surface plancher	Afin de faciliter l'évolution des bâtiments, il est proposé d'assouplir l'exigence en matière de coefficient de naturalité en cas de création d'extension ou d'annexe ne générant pas de surface de plancher (ex. pergola, garage, ombrière photovoltaïque).
	Ajout d'une possibilité d'adaptation des exigences pour contraintes patrimoniales et architecturales	Les prescriptions archéologiques ou patrimoniales, édictées par les services de l'Etat, sont parfois incompatibles avec les exigences du coefficient de naturalité. Il est proposé d'admettre des adaptations de surface éco aménagée dans ce cas, sur la base de prescriptions claires et provenant d'une administration identifiée.

	Supprimer le terme végétal à la notion de terres car renvoi à une définition technique n'ayant pas lieu d'influer l'application et non vérifiable	Le terme renvoi à une donnée technique non vérifiable dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme
	Prise en compte de l'existant dans le calcul	Le règlement ne permet pas de valoriser la conservation de la végétation en place pouvant générer des dérives (ex. suppression arbuste pour nouvelle plantation d'arbuste générant de la surface éco aménagée, avec cette modification)
	Ajout de composantes dans le calcul de la surface éco aménagée : nids ou dispositifs favorisant la biodiversité, jardins de pluie	Amélioration de l'outil pour l'atteinte des objectifs de protection de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales
Protection des canaux et du patrimoine bâti et paysager – II. 2	Ajout de prescription quant au traitement des linéaires / séquences architecturales : respect des implantations et protection des éléments caractéristiques présents sur plusieurs bâtiments du linéaire	<u>Erreur matérielle</u> : Absence de règle écrite traduisant la règle graphique et rendant impossible la mise en œuvre de la règle graphique
	Précision sur les EBC pour indiquer qu'ils concernent les terrains boisés et les arbres, et que tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un EBC sont soumis à déclaration préalable	Faciliter la compréhension de la règle et harmoniser la rédaction avec les EVP
	Simplification du tableau contenant la réglementation EVP	Le tableau comprend des explications qui brouillent aujourd'hui la compréhension, explications intégrées ce jour dans le rapport de présentation. La simplification du tableau facilitera sa compréhension, se contentant d'évoquer les EVP simples et renforcés.
	Précision sur la prise en compte de l'imperméabilité existante dans les EVP	Absence de détail sur la prise en compte ou non des surfaces déjà imperméables, faciliter la compréhension de la règle
	Ajout d'une possibilité d'exonération de la règle relative aux arbres quant ils ont été abattus avant l'entrée en vigueur du PLU	Assurer la cohérence de la règle
Prise en compte des risques et nuisances – II.4	Précision que le risque inondation existe aussi dans la zone N, comme indiqué dans les annexes du PLU <u>Modifications suite enquête publique et consultations partenaires administratifs</u> : - Ajout des prescriptions à respecter dans les zones soumises à aléa, avec renvoi depuis les zones concernées. Précision dans ce paragraphe des secteurs concernés.	<u>Erreur matérielle</u> : Existence du PPRi et d'un risque inondation comme indiqué dans les documents intégrés dans les annexes, mauvaise intégration dans le règlement

	- Ajout d'une mention relative aux déclarations en cas de travaux à proximité des canalisations de gaz	
Application des règles de hauteur – II.7	Correction du schéma d'explication de la double règle hauteur et niveau	<u>Erreur matérielle</u> : Le schéma ne fait apparaître que la règle des étages / niveaux et non celle de la hauteur, contrairement à ce que prévoit le texte
	Suppression de l'autorisation d'attique dans la limite de la hauteur et conditions	La règle générale est contredite par la règle par zone, nécessité de corriger la contradiction
	Remplacer le terme « étage » par le « niveau »	La doctrine parlant plutôt de niveau, il existe des incompréhensions de la part des pétitionnaires entre les termes étages / niveaux. Remplacer par le terme niveau facilitera l'appropriation de la règle.
	Sur l'appréciation de la hauteur et de la prédominance hauteur maximale et relative en cas de projet situé à l'angle de deux voies et dans le cas d'axe de hauteur différenciée : remplacement du terme « construction » par « une unité foncière »	Faciliter la compréhension de la règle, globalement l'ensemble des termes projets / constructions ont été remplacés par unité foncière afin d'harmoniser le règlement et faciliter sa lecture
Réalisation d'aire de stationnement - II.9	Correction d'une erreur de calcul dans les exemples sur l'intégration d'une place pour 4 logements	<u>Erreur matérielle</u> : Le calcul est basé sur l'intégration d'une place de stationnement par tranche commencée alors que la règle écrite indique qu'elle est n'est nécessaire que par tranche achevée
Déblai et remblai – II. 11	Ajout d'une disposition : « Les impacts sur le niveau du sol naturel avant travaux devront être limités et justifiés ».	Les travaux de déblai et remblai n'ont pas été réglementés alors qu'ils peuvent avoir des impacts très forts sur l'intégration paysagère, il convient d'ajouter ce point lors de l'appréciation des projets.
Installations techniques nécessaires aux transports d'énergie et d'électricité – II. 12	<u>Modifications suite enquête publique et consultations partenaires administratifs</u> : Ajout d'une prescription facilitant l'installation et l'entretien des ouvrages de transports et de distributions d'énergies présentant un intérêt général (lignes hautes tensions, canalisations gaz, etc.)	

3.3 Règlements – Dispositions applicables aux zones d'habitat (UA, UB, UC, 1Aur, 1AUb)

Sujets	Détails des adaptations	Justifications
Préambule	En zone UC : précisions sur les adaptations de zonage et sectorisation, avec indication	Cohérence avec évolution du zonage

	qu'UC1a concerne aussi les périmètres délimités des abords	
I – 2 - Nature de l'occupation des sols	Les extensions et annexes de toutes les constructions, y compris destinations non autorisées, sont autorisées	N'étant pas interdites, les extensions et annexes sont aujourd'hui admises. La précision vise à faciliter la lecture du règlement
	<u>UC1a uniquement</u> : Autorisation des hôtels	Au regard des enjeux touristiques, la création de l'hôtel peut être envisagé sur les secteurs UC1a. La réglementation ne permettra que des projets aux capacités d'accueil limitées, peu impactantes pour la vocation résidentielle de la zone. Les projets hôteliers peuvent également constituer une façon de valoriser les bâtis patrimoniaux. A noter que les autres secteurs ne sont pas impactés au regard de la faiblesse des enjeux touristiques les concernant.
II – 4- Volumétrie et implantation des constructions	Distance entre deux constructions : préciser que cela ne concerne pas les piscines et supprimer les conditions d'éclairment	Le terme construction englobe la piscine, l'application de la distance avec les bâtiments de la même parcelle n'est pas pertinente, la règle cible les bâtiments. La condition d'éclairment relève du code civil, il n'est pas utile de l'ajouter dans le PLU.
	Limites séparatives : Adaptation des règles d'implantation des piscines en précisant la dérogation pour assurer une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives	Reprenant la formule de l'ancien PLU, cette disposition vise à éviter l'implantation de piscines en limite séparative pouvant générer des nuisances et conflits de voisinages.
	Précision que la dérogation aux règles d'implantation pour les constructions existantes s'applique même si l'implantation de ces dernières n'est pas conforme au moment de l'approbation du PLU	Vise à faciliter l'évolution des constructions en place pour améliorer leur habitabilité.
	<u>En zone UB et UC, 1Aub et 1Aur -Limites séparatives</u> : modification de la règle de distance équivalente à la hauteur de la construction divisée par 2, à apprécier non pas au regard du point le plus haut mais en tout point.	Reprenant la formule de l'ancien PLU, cette disposition vise à améliorer la qualité architecturale des projets avec des jeux d'épannelage interdit par l'appréciation actuelle
	<u>En zone UC</u> : Adaptation et simplification de la règle d'emprise au sol : principe d'emprise limitée à 40 % dans tous les sous-secteurs et dérogation permettant 60% pour les unités foncières comprenant un bâti préexistant ou qualifiée de friches	La dérogation actuellement en vigueur n'est pas chiffrée permettant d'exclure totalement l'emprise au sol maximale. Afin de sécuriser l'application de la règle, il est proposé de limiter la dérogation à 60%. Il est également précisé que la dérogation s'applique sur les unités foncières déjà bâties,

		permettant plus de souplesse sur les évolutions de bâtis.
	<u>En zone UA</u> : Préciser que la distance de recul de 3 mètres est un minimum à l'article 4.2.	La précision vise à harmoniser la rédaction avec les autres zones.
II – 5 Qualité urbaine et architecturale	Remplacement du terme « espace public » par « voies et emprises publiques » pour l'intégration des éléments techniques	Utilisation du terme prévu par le lexique national de l'urbanisme
	Suppression du terme intégration dans le paragraphe relatif aux équipements d'énergie renouvelable,	Adaptation de la règle car le terme intégration renvoie à un procédé technique pouvant entraîner des problèmes d'étanchéité et non une appréciation qualitative comme souhaité dans l'esprit initial
	Ajout d'une mention relative à l'installation de panneaux photovoltaïques sur gardes corps ou façades, autorisée uniquement si non visible depuis le domaine public	Eviter la multiplication de dispositifs techniques visible depuis le domaine public afin d'accompagner les efforts impulsés par le réglementation patrimoniale
	Intégration des critères d'appréciation d'installation d'un dispositif d'isolation en façade : surplomb du domaine public, alignement aux autres bâtis, caractéristiques patrimoniales et capacité des matériaux à recevoir ce dispositif.	Harmonisation avec la réglementation patrimoniale
II – 6 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Harmonisation du traitement des murs dans l'ensemble des sous-secteurs de la zone UC	Différence de traitement non justifiée, faciliter l'application et le respect du règlement
II – 7 - Stationnement	Corriger l'exigence de stationnement en UC pour intégrer la notion 1 pl. /60 m ² SP	<u>Erreur matérielle</u> : La mention a été supprimée par erreur entre l'arrêt et l'approbation. Cf. la version arrêtée et la délibération d'approbation ne prévoyant pas cette évolution.
	Précision que les dérogations concernent la qualité et le nombre de stationnement	Aucune précision n'est apportée alors que le fond des dérogations concerne tant la qualité que le nombre de stationnement, nécessité de préciser pour clarifier faciliter la lecture du règlement
	Précision que la règle de stationnement en ouvrage ne s'applique pour les projets de moins de 3 logements en UA/UB/1AU et 6 logements en UC	La précision viendra sécuriser et faciliter la compréhension dérogations

3.4 Règlement – Dispositions applicables aux zones économiques et d'équipements (UEi, UEc, UEt, UEb, 1AUEi, 1AUEb, UBR, UM, UPR, UEQ, UEQM)

Sujets	Détails des adaptations	Justifications
Préambule	<u>En zone UBr</u> : supprimer le renvoi exclusif à Briffaut	D'autres secteurs de la ville sont concernés par cette zone.
I - Nature de l'occupation des sols	<u>En zone UPR</u> : Ajout de sous destinations autorisées, dans le cadre de la destination globale Equipements d'intérêt collectif et services publics	Adaptation des sous destinations aux activités relevant de l'établissement pénitentiaire
	<u>En zone UEQ</u> : Supprimer l'interdiction du camping	Le rapport de présentation indique que dans la zone UEQ se trouve la future aire de camping-car, le règlement interdisant le camping en UEQ entre en contradiction, il convient de l'autoriser.
	Remplacement de l'expression « construction d'annexe » par « annexe »	Harmoniser le règlement
	Autorisation de l'installation d'ombrière photovoltaïque sous réserve d'intégration environnementale et paysagère et ce peu importe la destination initiale de la construction principale	De nombreuses entreprises doivent installer ce type de dispositif pour répondre aux exigences légales, il s'agit par cette disposition de sécuriser ces projets et les inviter à être plus vertueux sur le volet paysager (plantation de haies autour, poteaux en bois, gestion des eaux pluviales, etc.)
	<u>En zone UEi</u> , autorisation des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones à vocation résidentielle, notamment UA, UB et UC. <u>Modification suite enquête publique et consultations partenaires administratifs</u> : Autorisation des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle selon les mêmes conditions.	Permet l'installation de centre de formation ou de d'activités de services dont les activités génèrent des nuisances (exercice incendie, sécurité, etc.) empêchant leur installation à proximité d'habitat. Cette ouverture ne concerne pas les établissements pouvant être installés à proximité d'habitat afin d'optimiser l'utilisation du foncier en zones d'activités.
	<u>Suppression du sous-secteur UEt1</u>	Cf. partie suivante, évolution du zonage du seul secteur concerné
II – 5 Qualité urbaine et architecturale	Suppression du terme intégration dans le paragraphe relatif aux équipements d'énergie renouvelable.	Adaptation de la règle car le terme intégration renvoie à un procédé technique et non une appréciation qualitative comme souhaité dans l'esprit initial
II – 7 - Stationnement	En zones UE et 1 AUE : Remplacer le terme « accès » par « voie de circulation » dans le calcul de la surface seuil pour le stationnement en ouvrage	L'accès peut être interprété comme la seule portion de la voie permettant d'entrer dans l'espace de stationnement alors qu'il appartient de compter tous les espaces de circulation. Le terme voie de circulation sera plus approprié pour faciliter la lecture du règlement

3.5 Règlement – Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Sujets	Détails des adaptations	Justifications
Préambule	En zone N : ajout d'une mention relative au risque inondation lié à la Barberolle	<u>Erreur matérielle</u> : Existence du PPRi et d'un risque inondation comme indiqué dans les documents intégrés dans les annexes, mauvaise intégration dans le règlement
I - Nature de l'occupation des sols	Précision sur l'appréciation de la surface de l'extension : emprise au sol et surface plancher de l'extension ne doit pas excéder l'équivalent de 33% de la surface de plancher	L'absence de précision complexifiait la lecture, nécessaire clarification.
	<u>En zone N</u> : ajout de conditions liés au risque inondation, reprenant les prescriptions intégrées dans les annexes	<u>Erreur matérielle</u> : Existence du PPRi et d'un risque inondation comme indiqué dans les documents intégrés dans les annexes, mauvaise intégration dans le règlement
	<u>En secteur Nc</u> : précision que les aménagements de passerelle intègrent les créations et extensions	L'absence de précision invite à ne considérer que la création, nécessaire précision pour englober la création et l'extension, autant préjudiciable aux canaux.
II-6 -Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Ajout de l'interdiction d'abattage des arbres et de la compensation le cas échéant <u>Modification suite enquête publique et consultations partenaires administratifs</u> : Cette interdiction ne s'appliquera qu'en zone naturelle	Au regard de la nature des zones, et afin de faciliter la lecture du PLU, les arbres isolés ne sont pas repérés en zones agricoles et naturelles. En zone agricole, la réglementation de l'activité protège les arbres. En zone naturelle, aucune réglementation ne vient assurer une protection des arbres, aussi il convient de préciser que leur abattage est interdit de manière générale, même sans identification particulière.


3.6 Orientations d'aménagement et de programmation

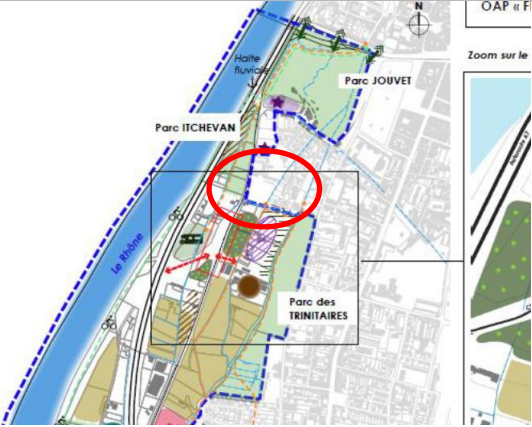

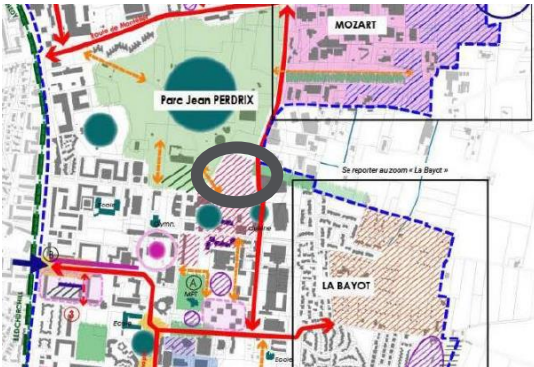
3.6.1 OAP thématiques

OAP	Sujets	Détails des adaptations	Justifications
OAP « Apaiser la ville par un environnement préservé »	A-Trame bleue Recouvrement des canaux	Ajout d'une précision : les règles relatives aux passerelles s'appliquent aux créations et extensions	Les projets de création et extension génèrent les mêmes incidences dommageables à la biodiversité, il convient de les traiter de manière similaire.
OAP « Apaiser la ville par un environnement préservé »	A-Trame bleue Constructions en bordure de canaux	Ajout de préconisations relatives aux travaux effectués à proximité des canaux	De nombreuses pollutions de canaux résultent de travaux réalisés à proximité sans protection des canaux. Les préconisations visent à limiter ces dernières.
OAP « Apaiser la ville par un environnement préservé »	B- Trame Verte Renforcer la trame verte	Ajout d'espèces conseillées	Afin d'accompagner les pétitionnaires, il est proposé d'accroître la liste des essences conseillées, notamment en accord avec les évolutions climatiques.
OAP « Valoriser l'identité valentinoise par la protection patrimoniale »	A – Réaffirmer la préservation du patrimoine ancien	Ajout d'un renvoi au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine	Faciliter la compréhension des différentes règles s'appliquant au sein du SPR


3.6.2 OAP sectorielles

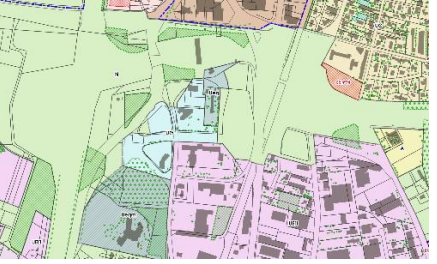

Secteur	Sujets	Détails des adaptations	Justifications
Lautagne et Frange Ouest	Objectifs	<u>Modification suite enquête publique et consultations partenaires administratifs</u> Ajout d'objectifs relatifs à la préservation de l'eau	
Basse Ville / Rousset		Ajustements divers	
Basse Ville		Ajout de la carte page 74	Erreur matérielle : Carte supprimée par erreur entre l'arrêt et l'approbation Modification légende relative au canal ne pouvant techniquement être valorisé en surface
Valence Sud	Implantation des constructions	Suppression de la distance du retrait de 10 mètres	Retrait excessif et inadapté au contexte urbain, la végétalisation est également possible sur un retrait moindre
Mozart	Objectifs	Précision de l'objectif : conforter et non finaliser	Le confortement répond aux objectifs du PADD


Mozart	Accès et fonctionnement viaire	Ajout de possibilité sur la localisation de l'accès	Permet d'assurer la cohésion avec le futur échangeur de Montélier et la faisabilité technique
Mozart	Schéma	<u>Modification suite enquête publique et consultations partenaires administratifs :</u> Ajout d'une bande paysagée au droit de l'habitation située dans l'extension urbaine	
Rousset	Accès et fonctionnement viaire	Ajout d'une temporalité dans l'accès entre l'opération et le lotissement existant	Prise en compte des usages attendus et du fonctionnement attendu de l'opération
Lautagne	Principe d'aménagement	Précision sur l'objectif du changement de destination autorisé	Ajout de l'intégration de valorisation du patrimoine et ouverture de l'objectif de ce changement de destination : accueil d'activités économiques
Lautagne	Accès et fonctionnement viaire	Correction schéma	Erreur matérielle : Absence de reprise de l'ER prévu dans le règlement graphique prévu pour le bouclage des voies
Lautagne	Emprise de l'OAP	Adaptation du périmètre de l'OAP pour intégrer le nord-est du plateau 	Erreur matérielle : contradiction entre le texte et le schéma
Route de Beauvallon	Programmation	Modification terme « minimum » pour « environ »	Assurer la qualité du projet à mettre en œuvre, au profit de conservation et l'accroissement de la végétation
Frange Ouest	Principe d'aménagement et programmation	Adaptation à la suppression de la zone constructible sur la parcelle CK10 pour mise en valeur environnementale Adaptation du périmètre de l'OAP pour intégrer la parcelle CI88	Assurer la cohérence avec le zonage modifié Erreur matérielle : contradiction entre le texte et le zonage

			
<p>Hauts de Valence / La Bayot</p>	<p>Principe d'aménagement</p>	<p>Ajout d'une trame frange boisée</p> 	<p>Erreur matérielle : frange boisée prévue par ER 82 et EBC</p>
<p>Hauts de Valence</p>	<p>Principe d'aménagement</p>	<p>Suppression emprise constructible sur zone N</p> 	<p>Erreur matérielle : mise en cohérence zonage et OAP</p>

3.7 Règlement graphique

Type de zone ou prescription	Secteur	Détails des adaptations	Justifications
Zone UC et N	Les Iles	Classement de la parcelle CK10 en zone N au lieu de zone UC	Adaptation du zonage aux études environnementales
		<p>Avant :</p> 	<p>Après :</p> 
Zone UB et N	Rue du Pontet	Classement de l'ensemble de la parcelle CN382 en zone NV	Protection renforcée du futur espace vert situé entre la voie ferrée et le projet de renouvellement de l'ancienne école Henri Ner
		<p>Avant :</p> 	<p>Après :</p> 

Zone UEi et UEt/ UEq	Chantecouriol	Intégration du quartier Chantecouriol au secteur Uet et Ueq	<p>La zone mixte située sur le quartier de Chantecouriol, aujourd'hui classée en zone UEi1 n'accueille pas d'activités industrielles. Le zonage ne correspond pas aux usages du secteur, bloquant les évolutions des activités en place. Il est proposé de reclasser le secteur en zone UEt (partie hôtelière) et Ueq (résidence d'accueil SONACOTRAL et péage).</p> <p>Ces évolutions de zonage n'impliquent pas de changement sur les surfaces constructibles.</p>
		<p>Avant :</p> 	<p>Après :</p> 
Zone Ueq et UEi	La Motte Mauboule	<p>Modification suite enquête publique et consultations partenaires administratifs</p> <p>Réadaptation des limites UEi et UEq en continuité des activités existantes</p>	
		<p>Avant :</p> 	<p>Après :</p> 
Zone UA, UB, UC	Secteurs patrimoniaux	Ajout des périmètres délimités des abords dans les sous-secteurs patrimoniaux « 1 » (UB1 et UC1a)	Demande du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique relative au SPR et PDA
Zone UEt1 et UC	Domaine de Valensolles	Intégration du secteur UEt1 dans le secteur UC1a	<p>Le secteur était pensé pour un développement touristique, sous un règlement de projet adapté à une co-construction du réinvestissement du domaine (règlement lâche). Afin d'assurer la protection du site, en accord avec les prescriptions attendues de la DRAC, il est proposé de l'intégrer dans un secteur patrimonial plus protecteur.</p>

		<p>A noter que le sous-secteur UEt1 disparaît ainsi du règlement du PLU</p>
<p>Espaces verts protégés</p>	<p>Parcelle ZR345 – Route de Malissard – Protection L151-19 et 23 Code de l’Urba. - EVP renforcé de 0,74 ha et EBC de 1,6 ha</p>	<p>Avant :</p> 
		<p>Après :</p> 
		<p>Parcelle CD392 – Avenue des Baumes – Protection L151-19 et 23 Code de l’Urba. – EVP simple de 0,085 ha</p>
		<p>Avant :</p> 
		<p>Après :</p> 

Avant :



Après :

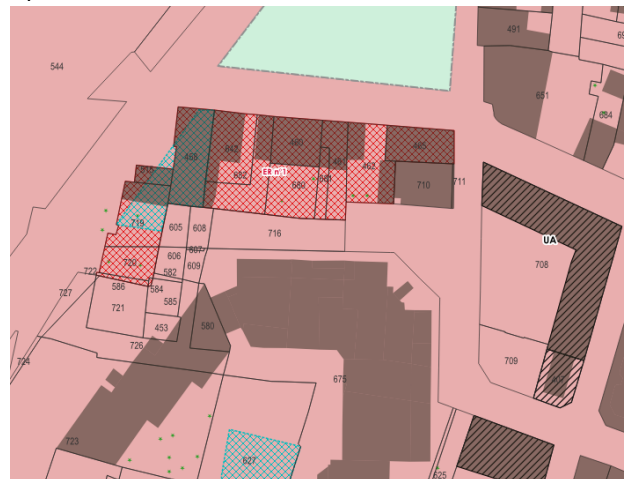


Parcelles AB458, 515, 719 – Protection L151-19 et 23 Code de l'Urba. – EVP simple de 0,023 ha

Avant :



Après :



Adaptation d'emprise sur les parcelles suivantes afin d'assurer une meilleure adéquation au terrain :

Section BI – surface identique

Avant :



Après :



Sections BV et BW - surface identique

Avant :

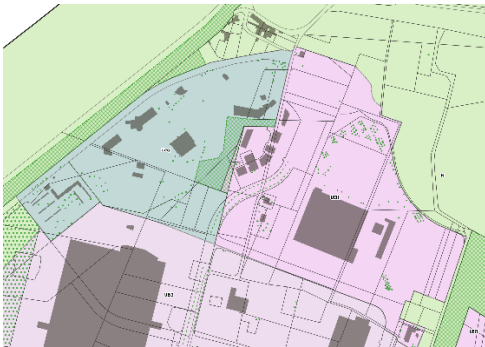


Après :

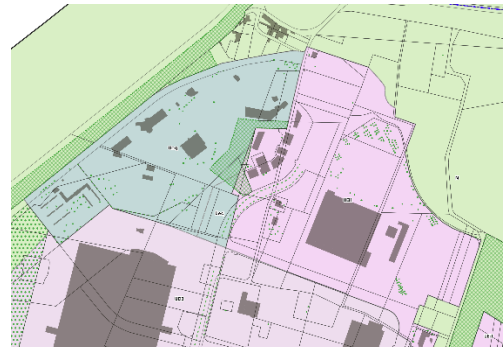


Section DL – surface identique

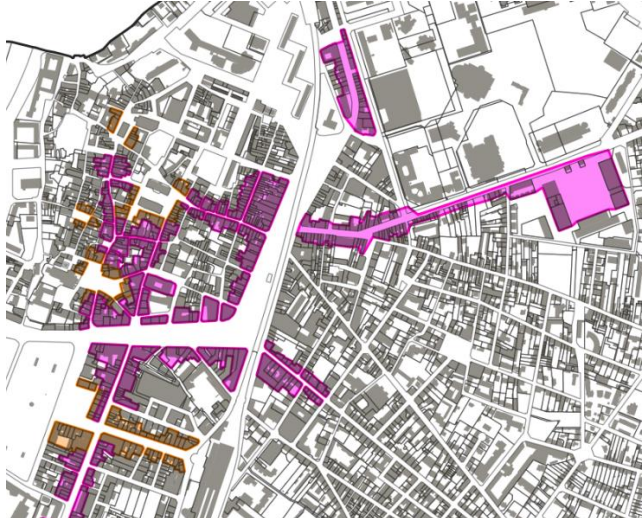
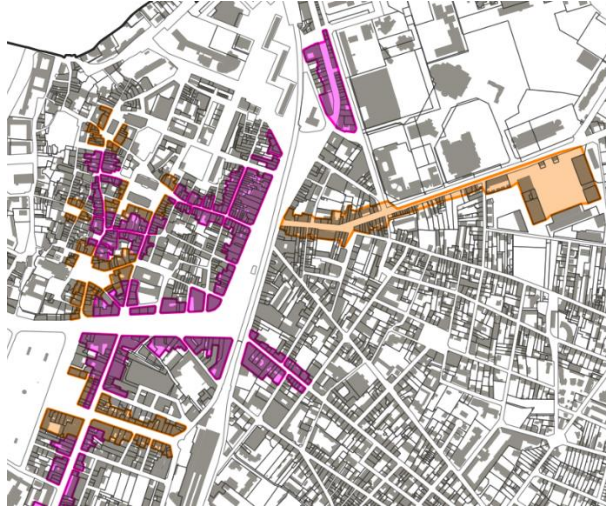
Avant :



Après :



<p>Servitude RTE – Ligne électrique</p>	<p>Modifications suite à enquête publique et consultations des partenaires administratifs : Mise en cohérence des EBC avec la servitude liée à l'entrée des lignes hautes tensions (en pointillé bleu ci-dessous)</p>	
	<p>Avant – ZS5</p> 	<p>Après – ZS 5</p> 
	<p>Avant – section ZD</p> 	<p>Après – section ZD</p> 
<p>Changement de destination</p>	<p>Modifications suite à enquête publique et consultations des partenaires administratifs : Suppression des propositions suite avis défavorable de la préfecture.</p>	
<p>Protection des rez-de-chaussée commerciaux</p>	<p>Renforcement de la protection sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue Saunière - Rue de l'Université - Linéaire av. de Romans et Latour Maubourg 	<p>Renforcer la protection des places centrales, notamment celle des Clercs et celle de la Place d'Armes (conforter lien centre-ville – Latour Maubourg)</p>

<p>Suppression :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle du tribunal 	<p>Erreur matérielle</p>
<p>Ajout de protection renforcée aux abords de la Place St Jean et rue Gaston Rey, et début de la rue Madier Montjau</p>	<p>Renforcer la protection de la place St Jean</p>
<p>Ajout de protection simple sur le nord du boulevard d'alsace</p>	<p>Accompagner la dynamique commerciale</p>
<p>Avant :</p> 	<p>Après :</p> 

3.8 Récapitulatif des évolutions de surfaces

Type de zone	AVANT	APRES	Evolution	Secteurs	AVANT	APRES	Evolution
1AU	29,33	29,33	0,0%	1AUb	4,12	4,12	0,0%
				1AUEb	5,86	5,86	0,0%
				1AUEi2	12,01	12,01	0,0%
				1AUr	7,34	7,34	0,0%
2AU	36,70	36,70	0,0%	2AU	1,11	1,11	0,0%
				2AUE	35,59	35,59	0,0%
A	1337,70	1337,70	0,0%	A	1191,44	1191,44	0,0%
				Ac	0,52	0,52	0,0%
				Aj	8,89	8,89	0,0%
				Ap	134,14	134,14	0,0%
				Av	2,71	2,71	0,0%
N	503,44	503,94	0,1%	N	363,75	364,16	+0,1%
				Nc	10,16	10,16	0,0%
				Nv	129,52	129,62	+0,1%
U	1762,23	1761,72	0,0%	UA	37,69	37,69	0,0%
				UB	354,23	351,56	-0,8%
				UB1	82,34	84,91	3,1%
				UB2	13,87	13,87	0,0%
				UBR	59,48	59,48	0,0%
				UC	396,39	389,80	-1,7%
				UC1a	14,29	23,30	+63,1%
				UC1b	12,74	12,74	0,0%
				UC1c	6,44	6,44	0,0%
				UC2	121,55	121,55	0,0%
				UEb	48,33	48,33	0,0%
				UEc	53,00	53,00	0,0%
				UEc1	35,17	35,17	0,0%
				UEi1	279,92	276	-1,4%
				UEi2	33,25	33,25	0,0%
				UEi3	68,41	68,41	0,0%
				Ueq	45,27	45,52	0,5%
				Ueqm	43,49	43,49	0,0%
				UEt	14,09	17,75	+26,0%
				UEt1	2,83	0,00	-100,0%
UM	21,14	21,14	0,0%				
UPR	18,33	18,33	0,0%				
Total général	3669,40	3669,40		Total général	3669,40	3669,40	
Espace boisé classé					137,81	139,16	0,97%
Espace vert protégé classique					29,86	30,06	0,66%
Espace vert protégé renforcé					48,61	49,35	1,52%
Total général					216,28	218,57	1,06%

3.9 Pièces cartographiques - Divers

- Carte des contraintes :
 - Ajout de l'aléa inondation / erreur matérielle : l'information est intégrée dans le règlement et les annexes mais a été oubliée de la carte des contraintes
 - Mise à jour des sites BASOL / erreur matérielle : une erreur a été constatée sur un site, il convient d'intégrer le dernier inventaire à jour
 - Correction SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) – SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) / erreur matérielle : la carte indique que les données relèvent du SDAGE alors qu'elles relèvent du SAGE Bas Dauphiné Plaine de Valence. Il n'y existe pas de données similaires sur le SDAGE Rhône Méditerranée.
 - Ajout de la présence du tunnel SNCF / précision : mention à préciser pour assurer la bonne connaissance des contraintes
 - **Ajout suite enquête publique et consultations partenaires administratifs** : ajout du zonage PPRi sur le secteur de Guimandet

- Carte des hauteurs :
 - Précision sur le symbole informatif de l'axe des hauteurs / erreur matérielle : oubli de la mention dans la légende

3.10 Divers

- Correction du sommaire des annexes
- Ajout de définitions dans le lexique (unité foncière, reliquat bâti, pan de toiture, attique, toiture végétalisée)

4 Le choix de la procédure de modification

4.1 Justifications du choix

Les évolutions proposées n'entraînent pas :

- Un changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- La réduction de l'emprise d'un espace boisé classé (EBC), d'une zone agricole ou naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Une ouverture de zone à urbaniser ;
- Une création d'OAP.

Ainsi, au regard de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, ces objets n'imposent pas la réalisation d'une révision du PLU.

Ces évolutions ont pour effet de :

- Diminuer les possibilités de construire ;

- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
Ainsi, au regard de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, la modification doit être soumise à enquête publique.

4.2 Présentation de la procédure

La Ville de Valence est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme suite à l'opposition du transfert de ladite compétence à Valence Romans Agglomération, conformément à l'article 136 de la loi ALUR. Le Maire de Valence et le Conseil municipal peuvent donc engager cette procédure.

La procédure s'articule autour de deux étapes avant son approbation par le Conseil Municipal.

Le présent dossier a été notifié aux personnes publiques associées identifiées par l'article L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme : Etat, Région Auvergne Rhône Alpes, Département de la Drôme, Chambre d'Agriculture de la Drôme, Chambre des Commerces et de l'Industrie de la Drôme, Chambre des Métiers de la Drôme, Syndicat Mixte du Grand Rovaltain (organisme gestionnaire du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain), Valence Romans Agglomération et Valence Romans Déplacement. Un avis peut être transmis par ces instances, mais aucun délai de réponse n'est imposé par le Code de l'urbanisme.

Le dossier a également été soumis à examen au cas par cas et à enquête publique, recevant un avis favorable avec :

- 3 réserves : retrait des changements de destination n°11 et 12 du projet de modification du PLU, intégration des demandes des personnes publiques associées dans le projet et retrait de la proposition d'interdiction générale d'abattage en zone agricole
- Des recommandations : étudier le devenir de la zone UEC sur Valence 2, questionner de manière globale l'interdiction d'abattage des arbres sur tout le territoire, analyser les dernières évolutions réglementaires et leurs impacts sur le stationnement (solarisation, végétalisation, etc.).

Le tableau ci-dessous récapitule les remarques reçues, à l'exception de l'avis de Valence Romans Mobilité reçu hors délai :

Demandeur	Origine requête	Avis le cas échéant	Réserve / Recommandations / Demande	Recommandations / Demandes
PREFECTURE DROME	Courrier 17/09 suite notification PPA	Favorable sous réserve	Ajouter le règlement graphique PPRi sur la partie Est de la ville	Intégrer un paragraphe afin que les nouvelles toitures prévoient l'accueil de panneaux solaires
			Supprimer les deux identifications changement de destination	
			Ajouter la mention relative à l'aléa inondation en zone Nv, UC, UC1a et UB1	
CONSEIL DEPARTEMENTAL DROME	Courrier 09/09 suite notification PPA	Favorable		Évolution d'une partie de la zone Ueq en zone Uei sur la zone de La Motte
VALENCE ROMANS AGGLOMERATION	Courrier 02/10 suite notification PPA	Favorable		Ajouts de préconisation et objectifs relatifs à la préservation de la ressource en eau dans les OAP

CHAMBRE D'AGRICULTURE	Courrier 08/08 suite notification PPA	Avis portant sur deux points uniquement	Avis favorable sur l'identification des changements de destination	
			Avis défavorable sur l'interdiction générale d'abattage d'arbre en zone agricole	
SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU GRAND ROVALTAIN	Courrier 17/09 suite notification PPA	Favorable		Interrogation sur la qualité à venir d'un éventuel projet de changement de destination sur l'identification 11
RTE - Réseau de transport d'électricité	Mail transmis dans le cadre de l'enquête publique			Prendre en compte l'incompatibilité entre les SUP I4 et les EBC / EVP traversés par la ligne aérosouterraine 63kV Guilherand - Mourettes
				Ajout de mentions relatives aux traitements spécifiques à avoir des ouvrages du réseau public de transport d'électricité
TRAPIL	Mail reçu dans le cadre de l'enquête publique le 03/10			Ajout de mention relatives aux traitements spécifiques à avoir des dispositifs d'exploitation et de sécurité des oléoducs de défense commune
M. GOURVENEK Gérald - INOVIM DEVELOPPEMENT	Mail reçu dans le cadre de l'enquête publique le 08/10			Demande d'autorisation de la restauration dans la zone UEC
M. MILLOUR Eric - Xtrem VALENCE	Mail reçu dans le cadre de l'enquête publique le 09/10			Demande d'autorisation des activités de services générant des nuisances dans la zone UEi1
Mme TAVEL Jessie	Mail reçu dans le cadre de l'enquête publique le 07/10			Demande d'intégration d'une bande paysagère pour protéger l'habitat de l'extension de la zone d'activités
M. FUSTIER Thomas	Remarque inscrite dans le registre d'enquête publique le 11/10			Demande de changement de zonage sur la parcelle AO328 pour autoriser la restauration (UEC1 ou UB)

4.3 Extraits de la réglementation applicable

Article L153-37 du Code de l'urbanisme :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 du Code de l'urbanisme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

Article L153-43 du Code de l'urbanisme :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

