

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1-LE PROJET

Valréas avec ses 57,94 km² et ses 9426 habitants (INSEE 2021) fait partie de la Communauté de communes de l'Enclave des-papes-Pays de Grignan, et constitue la ville centre de l'Enclave des Papes, en concentrant près de 60% de la population. La surface agricole représente 60% de la superficie de la commune.

Le dernier Plan d'Occupation des Sols (POS) date du 21 juin 1999 et a subi 5 modifications. Bien que la réflexion sur un projet de Plan Local d'Urbanisme ait commencé en 2014, la loi ALUR N° 2014-366 du 24 mars 2014 a rendu caduque le POS et la commune est passée sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Dans ce cadre, le projet de PLU de la commune de Valréas a pour ambition, d'une part, de retrouver une attractivité et un développement à l'échelle d'une ville centre, de créer un dynamisme économique favorable au retour des habitants et de l'emploi, de valoriser le cadre de vie local en protégeant le patrimoine culturel et naturel du territoire, en confortant l'activité agricole et en développant le tourisme et, d'autre part, de promouvoir un développement urbain harmonieux en prenant en compte les besoins des habitants en matière de logements, de services publics et de transports. Il s'appuie sur une forte maîtrise de la consommation d'espace, la modulation de la densité compatible avec les opérations et les contraintes techniques et environnementales.

Le projet du PLU est fondé sur une évolution démographique entre 0,5% et 0,7% par an, soit 40 à 50 ménages supplémentaires par an et un besoin en logements de 51 à 63 logements/an en incluant le besoin de desserrement.

Les zones potentielles d'habitation sont trois sites dans le centre (Imcarveau, Acco et Saint Michel), les dents creuses dans le quartier résidentiel et trois OAP (Estimeurs Ouest, Estimeurs Sud, Estimeurs Est)se trouvant , pour les Estimeurs Ouest et sud au sein de la zone urbanisée au sud du centre historique et au nord du chemin des Estimeurs, et, pour les Estimeurs Est ,au sud du chemin des Estimeurs et en troisième couronne.

Les activités économiques sont confortées dans la zone de la Gréze , des Molières et sur la route d'Orange ; des zones dédiées aux activités de tourisme et d'accueil sont prévues dans le quartier de la Ferande (2AUT).

Pour réaliser ce projet, la commune a fait le choix de soustraire 38ha à l'activité agricole soit 0,8% de la surface d'appellation sur la commune.

2- LE DOSSIER

Préparé par le bureau d'études d'urbanisme LATITUDE, le dossier soumis à l'enquête se décline à partir du rapport de présentation (tomes 1 et 2) qui dresse un diagnostic clair et compréhensible pour présenter l'état des lieux, les enjeux et l'explication des choix. Il en va de même pour le PADD et les OAP. Globalement, l'articulation entre ces différents documents se caractérise par sa rigueur et sa lisibilité.

3-LA CONCERTATION

La concertation préalable n'a pas été négligée et ne s'est pas interrompue depuis novembre 2014 (lancement du projet, délibération du 3/11/2014), jusqu'à fin décembre 2021 (14/12/2021), décision arrêtant le projet d'élaboration du PLU).

4-LES INTERVENTIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

4-1) Les interventions du public :

Au cours de cette enquête, j'ai rencontré 89 personnes durant les permanences, 93 observations ont été émises (registre papier, courrier postal et courriel) et 24 pièces jointes ont été enregistrées (338 pages). Parmi les pièces jointes, nous avons 2 pétitions (« Protégeons Monplaisir » ; 598 signataires et « Collectif Fanfinette » ; 150 signataires)

Le détail des observations, comme celui des prises de position individuelles ont été exposées sous forme d'un tableau qui a été présenté au Maître d'Ouvrage dans le cadre du « PV de synthèse » (une semaine après la clôture de l'enquête). Le Maître d'Ouvrage a répondu à chaque observation, en complétant le tableau. Ce document se trouve en annexe du rapport et le public est invité à s'y reporter pour y trouver le détail de chaque intervention.

Des interventions du public se détachent un souci très individuel de zonage mais aussi des préoccupations collectives comme la préservation des terres agricoles, du patrimoine, de la

mobilité, de l'artificialisation des sols et de ses conséquences, de la gestion de l'eau. Le public s'est particulièrement mobilisé pour la suppression de l'OAP les Estimeurs Est.

4-2) Les avis des PPA

Egalement présentés dès le corps du rapport, les avis des PPA et de la MRAe ont été exploités de la même manière que ceux du public dans un tableau .

Le Maître d'Ouvrage a tenu à communiquer un mémoire en réponse placé intégralement en annexe du rapport. Ce mémoire, très complet permet de mieux comprendre les choix de la commune et de répondre, d'une manière très favorable aux avis émis.

Les critiques portent essentiellement sur :

- L'OPA les Estimeurs Est (Préfet, conseil départemental, CD, INAO.
- La zone 1AU_i (route d'Orange), la zone d'extension au nord du « Leclerc » et la zone d'extension du camping.
- Le taux de croissance démographique « sur estimé ».
- La problématique de la consommation foncière.

5- REFLEXIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

- L'évolution démographique de 0,5% à 0,7% par an me semble surévaluée compte tenu des statistiques régionales du SRADETT PACA (+0,4%) et du département de Vaucluse (+0,3%), même si depuis 3 ans, la commune constate une arrivée significative de nouveaux habitants.
- La consommation foncière consacrée à l'habitation et aux activités économiques dépend, en grande partie de l'évolution démographique. Le besoin en logements identifié est trop optimiste et impacte sur les terres agricoles. Il convient de noter que de nombreuses observations individuelles souhaitent l'accroissement de la surface constructible au détriment des terres agricoles enclavées et difficiles à travailler et que le Préfet, la CDPENAF, L'INAO souhaitent la réattribution à l'espace agricole d'environ 10ha .

Il faut toutefois éviter de trop réduire le foncier destiné aux activités économiques car ces zones sont nécessaires au développement économique de la commune qui n'a plus de potentiel foncier. La majorité des parcelles non construites appartiennent aux entreprises dans la perspective de leur extension. Ces tènements de taille significative pour le développement économique permettent à la commune de confirmer sa position de « ville centre » et d'offrir un foncier adapté pour l'accueil de nouvelles activités créatrices d'emplois.

- La qualité et la mixité des logements ne sont pas assez mises en évidence dans le dossier de PLU. La commune de Valréas n'est pas soumise sur ces points à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain(SRU) ; aucun document supérieur (SCOT et PLH) n'est établi. Ainsi, aucune obligation n'est faite à la commune de Valréas en matière de production de logements Locatifs Sociaux (LLS). Néanmoins sur le site des Imcarveau on trouve 33% de LLS. La commune semble favorable à l'intégration d'un programme de logements diversifiés par OAP.
- La ressource en eau potable de la commune dépend, aujourd'hui, des sources Roux et Armand et du forage de Bavenne. A l'horizon 2023 le syndicat RIVAVI prévoit de mettre en service les forages de Grillon et de Montplaisir (capacité de 1440m³/J) et de mettre en place une unité de traitement pour le forage de Bavenne afin que celui-ci atteigne une capacité de 100%.

D'un point de vue hydraulique, l'architecture du réseau, présenté par le syndicat RIVAVI, permettra d'absorber l'augmentation de la demande à l'horizon 2045.

- Le ruissellement des eaux pluviales présente une réelle préoccupation pour les habitants de la commune qui durant les permanences sont venus avec des photos montrant un ruissellement important au niveau de leurs habitations lors des fortes pluies de septembre.

La commune a mis en place un zonage pluvial en même temps que le PLU avec une articulation entre les deux projets et la mise en place de prescriptions qui s'imposeront en matière de rétention et d'infiltration. La commune envisage, en outre, de faire évoluer les règles des zones A et N autorisant les déblais remblais dans les limites prescrites par la législation de l'urbanisme.

- Le patrimoine de la commune doit être préservé et en particulier le site de la ferme et du château de Montplaisir identifiés dans le rapport comme un élément du « patrimoine de l'espace rural ». L'OAP les Estimeurs Est ne peut que dénaturer le site en supprimant les terres agricoles et en construisant sur cette importante parcelle un ensemble de logements.

Au terme d'une enquête qui a été très suivie et qui a suscité de nombreuses réactions parfois opposées voici les considérations que je pense essentielles :

Bien que les estimations en matière d'évolution démographique me semblent « optimistes »

Bien que la consommation foncière me semble, comme le Préfet, La CDPENAF, L'INAO, Le Conseil Départemental trop importante et par endroit injustifiée.

Dès lors que la qualité et la mixité des logements sont prises en compte dans un programme de logements par OAP.

Dès lors que les ressources en eau potable me semblent, au regard de la réponse du syndicat RIVAVI suffisantes jusqu'en 2045.

Dès lors que le ruissellement des eaux pluviales est pris en compte par un zonage pluvial qui sera annexé au PLU.

Dès lors que le Maître d'Ouvrage accepte de préserver le site de Monplaisir en annulant l'OAP les Estimeurs Est.

Dès lors que le Maitre d’Ouvrage, comme dans son mémoire en réponse, s’engage à supprimer la zone 1AUic(route d’Orange), la zone d’extension au nord du « Leclerc », la zone d’extension du camping et le STECAL Ae.

Le commissaire-Enquêteur donne un avis favorable au projet de Plan Local d’Urbanisme de la commune de Valréas.

Il conviendra de rectifier le rapport de présentation et le règlement comme le demande le Conseil départemental, la chambre des Métiers, la chambre de commerce et d’Industrie.

D’intégrer au PLU, les zones soumises au risque feu de forêt dès que la DDT aura fourni les documents.