

Commissaire-enquêteur

Marie-Christine Lambert

Dossier n°E22000037/84

Département de Vaucluse

Commune de VALREAS

Enquête publique relative

A l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Du 12 septembre 2022 au 13 octobre 2022



*Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur*

Rapport et conclusions

SOMMAIRE

1 Généralités concernant l'enquête

- 1.1 Cadre de l'Enquête
- 1.2 Nature et caractéristiques du projet
- 1.3 Composition du dossier
 - 1-3-1 Dossier administratif
 - 1-3-2 Dossier technique
- 1-4 Présentation succincte du dossier technique

2 Organisation de l'enquête

- 2-1 Désignation du Commissaire-enquêteur
- 2-2 Modalités de l'enquête
 - 2-2-1 Arrêté du maire de la commune de Valréas ordonnant et prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas.
 - 2-2-2 Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet
 - 2-2-3 Les mesures de publicité
 - 2-2-3-1 Publicité légale
 - 2-2-3-2 Affichage
 - 2-2-3-3 Mise en ligne sur internet

3 Déroulement de l'enquête

- 3-1 Permanences du commissaire-enquêteur
- 3-2 Comptabilisation des observations
- 3-3 Clôture de l'enquête et transmission du procès-verbal de synthèse
 - 3-3-1 Clôture de l'enquête
 - 3-3-2 Présentation du procès-verbal de synthèse

4 Réponses des Personnes Publiques Associées

5 Analyse des observations du public

- 5-1 Observations du public par thèmes et questions posées au maire
- 5-2 Réponses du maire

6 Observations et conclusions du Commissaire-enquêteur

Selon l'article R. 123-19 du code de l'environnement « *le commissaire enquêteur consigne dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet* »

ANNEXES

-Documents administratifs

-Publicité :

-Procès-verbal de synthèse avec réponses du Maître d'Ouvrage

-Mémoire en réponse aux PPA

Rapport

1 Généralités concernant l'enquête

1.1 CADRE DE L'ENQUETE

Par une délibération du 3 novembre 2014 (2014/110) et en application des lois SRU (2000), Grenelle I et II (2010) et ALUR (2014), le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valréas, a précisé les objectifs de la procédure et a défini les modalités de la concertation. **(PJ)**

Par délibération en date du 16 novembre 2015 (2015/113), le conseil municipal a débattu sur la présentation du diagnostic. **(PJ)**

Par délibération, en date du 6 décembre 2016 (2016/94), le conseil municipal a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU). **(PJ)**

Par délibération, en date du 2 février 2021(2021-02/01), le conseil municipal a débattu sur une nouvelle présentation du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). **(PJ)**

Par délibération, en date du 14 décembre 2021 (2021-12/77), le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). **(PJ)**

Par décision n°E22000037/84 du 17/05/2022, monsieur Jean-Pierre Dussuet, président du tribunal administratif de Nîmes a désigné Mme Lambert en qualité de commissaire enquêteur. **(PJ)**

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite, par arrêté municipal N° 2022-08/10 de monsieur Patrick Adrien, maire de la commune de

*Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur*

Valréas, en date du 05/08/2022, pour une durée de trente-deux jours consécutifs, du lundi 12 septembre 2022 (9h) au jeudi 13 octobre 2022 (17h). **(PJ)**

1-2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

La commune est actuellement sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU) en raison de la caducité de son POS depuis le 27 mars 2017 (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

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.

Le projet de PLU de la commune de Valréas, considérant cette situation, 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.

La concertation de la population, en vue de l'élaboration du PLU, dont les modalités ont été prescrites par délibération du conseil municipal en date du 3 novembre 2014, s'est déroulée en plusieurs étapes ;

- Au niveau de la publicité :

Affichage des différentes délibérations relatives au PLU pendant un mois au siège de la commune

Avis de la délibération du 3 novembre 2014 publié dans 3 journaux :

La Tribune le 15/01/2015

La Provence le 13/01/2015

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur

Le Dauphiné Libéré le 12/01/2015

Registre déposé en mairie à partir du 14/11/2014

Articles dans la revue municipale n°42, dans le Dauphiné libéré le 5/11/2014, La Provence le 6/11/2014 et sur le site internet de la commune.

Mise en ligne « Révision du PLU » sur le site de la commune à partir du 17/11/2014

-Quatre réunions publiques se sont tenues en mairie :

Les 9/04/2015, 20/01/2016, 15/03/2017 et 29/11/2021

1-3 COMPOSITION DU DOSSIER.

1-3-1 Dossier administratif

Ce dossier est composé des différentes délibérations du conseil municipal, des coupures de presse justifiant la publicité et des réponses des personnes publiques associées.

-Les délibérations

-Délibération du conseil municipal du lundi 3 novembre 2014 n°2014/110 portant sur la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU). Prescription de la révision et fixation des modalités de concertation.

-Délibération du conseil municipal du lundi 16 novembre 2015 n° 2015/113 portant sur la procédure de révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU)- Présentation du diagnostic.

-Délibération du conseil municipal du 6 décembre 2016 n°2016/94 portant sur la révision du plan local d'urbanisme-Présentation et débat sur la projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

--Délibération du conseil municipal du 2 février 2021 n°2021-02/01 portant sur la révision du plan local d'urbanisme-Présentation et débat sur la projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

-Délibération du conseil municipal du 14 décembre 2021 n°2021-12/77 portant sur le bilan de la concertation et arrêt du plan local d'urbanisme (PLU)

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur

-Les coupures de presse

Le Dauphiné libéré du 12 janvier 2015, la Tribune du 15 janvier 2015, la Provence du 13 janvier 2015.

La Tribune du 17 février 2022, La Provence du 17 février 2022, le Dauphiné libéré du 18 février 2022.

- Les personnes publiques associées

Par un courrier recommandé avec AR, daté du 10 février 2022 et du 9 février 2022 pour le préfet, les personnes publiques associées suivantes ont été consultées :

- Monsieur le préfet de Vaucluse.
- Monsieur le commandant du SDIS 84.
- Monsieur le président du RIVAVI
- Monsieur le Directeur de la DREAL
- Monsieur le directeur de la direction départementale des territoires
- Monsieur le président du Centre national de la Propriété forestière, Maison de l'Agriculture du Vaucluse
- Monsieur le chef de centre de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO).
- Monsieur le président de la chambre d'agriculture de Vaucluse.
- Monsieur le président de la chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse
- Madame la présidente du conseil départemental de Vaucluse.
- Monsieur le président du conseil régional
- Monsieur le directeur de l'Agence Régionale de la Santé
- Monsieur le directeur de l'UDAP
- Monsieur le directeur régional des affaires culturelles

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur

- Mission Régionale d’Autorité Environnementale PACA
- Monsieur le directeur de la DREAL PACA
- Réseau ferré de France
- Monsieur le maire de Taulignan
- Monsieur le maire de Saint Pantaléon les Vignes
- Monsieur le maire de Montbrison
- Monsieur le maire de Richerenches
- Monsieur le directeur du syndicat énergie Sorgues
- Monsieur le directeur CAUE Vaucluse
- Monsieur le directeur du SMBVL (syndicat mixte du bassin versant du Lez)

- **Les personnes publiques suivantes ont présenté des réponses formelles qui se trouvaient dans le dossier mis à disposition du public :**
- Monsieur le Préfet de Vaucluse. (2 mai 2022)
- Notification de la MRAE PACA. (20 mai 2022)
- Madame la présidente du Conseil Départemental. (11 mai 2022)
- Madame la Directrice de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité (INAO).(10 mai 2022)
- Monsieur le Président de la chambre de commerce et industrie de Vaucluse(CCI) (9 mai 2022)
- Monsieur Thomas Kleitz du Conseil d’urbanisme, Architecture et Environnement de Vaucluse(CAUE). (9 mars 2022)
- Monsieur le président du Syndicat Intercommunal d’Eau et d’Assainissement RIVAVI (SIEA RIVAVI) (25 février 2022)
- Monsieur le directeur de l’ARS (29 mars 2022)

1-3-2 Dossier technique

Est composé de 9 documents et de 7 annexes :

- Rapport de présentation tome 1 (196 p)
- Rapport de présentation tome 2 (53 pages)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable-version débattue le 2 février 2021(21pages)
- Etude environnementale (68 pages)
- Règlement graphique centre 2/2
- Règlement graphique Commune ½
- Règlement (99 pages)
- Etude au titre de l'Article L111-6 et suivant du Code de l'Urbanisme (19 pages)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (47 pages)

Annexes

- Annexes sanitaires
- Servitudes d'utilité publique
- Plan de Prévention du risque Inondation du bassin versants du Lez
- Règlement assainissement pluvial
- Arrêté préfectoral du 02/02/2016 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres du département de Vaucluse.
- . -Arrêté préfectoral du 24 /6/2020 portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS) dans le département de Vaucluse

-Service Départemental d'Incendie et de secours : Guide technique relatif aux voies de desserte à usage des sapeurs-pompiers, mémento de la DECI, note technique DDT 84 sur le risque d'incendie de forêt pour les actes d'urbanisme, PAC sur principes sur la prise en compte du risque incendie de forêt, Doctrine départementale n° 2018-001- Construction en forêt, Note de cadrage pour un développement maîtrisé de l'énergie photovoltaïque en Vaucluse.

1-4 PRESENTATION SUCCINTE DU DOSSIER TECHNIQUE

1-4-1 Rapport de présentation tome 1

La commune de Valréas présente une superficie de 57,94 km² et compte 9426 habitants (recensement INSEE 2021). Située au nord du département du Vaucluse à 35 km de Montélimar et d'Orange, la commune fait partie de la Communauté de communes de L'Enclave des Papes-Pays de Grignan créée le 1 janvier 2014 (19 communes).

La commune est couverte par le SRADDET (Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des territoires) de la région sud adopté en 2019, par le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhône- Méditerranée actuellement en révision, par un PCAET (Plan Climat Energie Territorial) lancé à l'échelle de la communauté de communes, Par le PPRI (Plan prévention des risques inondation) du bassin versant du Lez.

-Analyse paysagère

La ville ancienne de Valréas est bâtie sur un point haut naturel dominant la plaine de la Coronne dont la culture principale est la vigne.

Le centre ancien est entouré, en première couronne, par des faubourgs industriels dont certains sont désaffectés, en deuxième couronne par des quartiers résidentiels et par des zones d'activités situées en entrée de ville ou au milieu des zones agricoles.

Valréas possèdent trois entrées, à l'ouest (D941), à l'est (D 941) et au sud (D 976)

-Etat initial de l'environnement

La commune est alimentée en eau par deux points de prélèvement (les sources Roux et Armand et le forage de Bavène). Actuellement le SIEA RIVAVI a entrepris la création de deux forages dans le miocène et a présenté une demande d'autorisation pour le captage de Saint Martin.

Le territoire est concerné par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II : la ZNIEFF le Lez et la ZNIEFF plane de Valréas-Visan .

La commune n'est concernée, à ce jour, par aucun site Natura 2000.

L'étude écologique a permis de montrer que la commune de Valréas possède de nombreuses cultures (Vignes, lavande, céréales, chênes truffiers, maraichage, prairies), deux massifs forestiers, des friches et des haies.

Plusieurs ruisseaux et rivières traversent la commune (notamment le Lez et la Coronne) et on y trouve également un lac.

Compte tenu de la nature des milieux naturels et de l'occupation du sol, la diversité floristique est peu importante. En revanche, on recense une vingtaine de mammifères, 102 espèces d'oiseaux, 9 espèces d'insectes, 4 de reptiles et 5 d'amphibiens.

-Les risques et les nuisances

Il existe des aléas faibles au gonflement des argiles dans une grande majorité du territoire et le secteur sud-est est concerné par un aléa moyen.

La commune n'intègre pas le TRI (territoire à risques importants d'inondations), néanmoins le PAPI (programme d'actions et de prévention contre les inondations) est porté par le SMBVL (Syndicat mixte du bassin versant du Lez).

Le PPRI du bassin versant du Lez a été approuvé le 13/12/2006 et détermine 3 zones principalement au nord et à l'ouest.

La commune est soumise au risque de feux de forêt en raison d'une importante superficie boisée (sud –est et nord).Un plan départemental contre l'incendie a été établi pour la période 2015-2024.

La commune est en zone de sismicité 3.

Quelques risques technologiques sont identifiés : canalisations de gaz DN100 et DN600, canalisation d'hydrocarbures, les voies RD941, RD142, RD976 et RD10 sont utilisées pour le transport de matières dangereuses.

Les nuisances sont principalement liées aux infrastructures routières et aux polluants sur la qualité de l'air.

-Environnement humain

Au niveau de la mobilité :

La commune est desservie pour la première et la deuxième couronne par des voies routières (RD941, RD976, RD142, RD18, RD47, RD46), par trois lignes de car trans-vauchuse, par un TAD (transport à la demande), par trois lignes du réseau drômois d'autocars , par un bus de la SNCF pour rejoindre Montélimar et possède 2500 places de parking.

Au niveau des déchets :

C'est la Communauté de communes Enclave des papes-Pays de Grignan qui est chargée de la gestion avec 3 déchèteries intercommunales.

Au niveau des réseaux :

L'eau potable est gérée par le SIEA RIVAVI

L'assainissement : le taux de raccordement collectif est de 98,45% et la station d'épuration exploitée depuis 22 ans offre une capacité adéquate avec l'estimation des besoins futurs. Le Schéma directeur d'assainissement a été actualisé en 2020.

Le zonage des écoulements d'eaux pluviales a été réalisé en 2017.

Le réseau numérique est bien développé sur la commune.

Au niveau de l'énergie :

Le SRCAE (Schéma régional-Climat-Air-Energie) a été arrêté par le préfet le 17/07/2013 et intégré au SRADETT. Il constitue une feuille de route pour réaliser la transition énergétique.

Le SRE (Schéma régional éolien) approuvé le 28/09/2012 qui comporte les zones propices à l'éolien a classé Valréas en zone favorable.

Le PCAET (Plan climat- air-énergie territorial) est en cours d'élaboration.

*Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur*

- La situation urbaine

-La morphologie urbaine et l'organisation

Les extensions urbaines successives à partir du centre ancien cerné de remparts ont conduit à un étalement urbain et à une extension des zones pavillonnaires diffuses.

Le tissu des zones d'activités présente 3 morphologies : les zones linéaires d'entrée de ville, les zones détachées et les sites intégrés.

Les trois friches urbaines dues aux anciennes entreprises manufacturières représentent des enjeux particuliers.

Les espaces publics sont concentrés dans le centre (places et placettes), le tour de ville et le jardin de Pied Vaurias excentré.

- Bilan du document d'urbanisme avant révision

Le dernier POS date du 21/6/1999 et a subi 5 modifications (17/12/ 2001, 16/12/2002,13/12/2003,18/07/2006,18/12/2009) et une révision simplifiée (23/07/2007).

Le bilan chiffré des capacités foncières potentielles de l'ancien POS s'élève à environ 140 hectares de développement encore disponibles en foncier nu avec une densité de 20 à 35 logements/hectare soit environ 2500 logements.

-Les équipements sont ceux d'une ville centre ;

On y trouve de nombreux équipements sportifs, administratifs (poste, gendarmerie, police municipale, trésorerie), scolaires et périscolaires (2 collèges, 2 lycées professionnels, 3 groupes scolaires), socio-culturels (école de musique, cinéma avec 2 salles, 2 théâtres, office du tourisme, un musée, une salle polyvalente et plusieurs salles associatives), sociaux et médico – sociaux (Centre hospitalier, 2 EPHAD, centre médico-social, centre médico-psychologique, un ESAT).

Si Valréas semble assez bien pourvu en équipements, la commune envisage de répondre à de nouveaux besoins importants en matière d'éducation (création d'un établissement d'enseignement secondaire général, rationalisation des établissements privés, extension de l'actuel internat et création de plateaux techniques) et en matière de transport.

*Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur*

-Densité de la consommation foncière

La commune de Valréas a connu des dynamiques similaires aux grandes évolutions nationales avec des densités variables au centre et en périphérie. L'analyse des permis de construire accordés depuis 10 ans fait apparaître la création de 175 logements, 2 hangars agricoles, un bâtiment agricole, le centre médico-social et une activité économique.

-Les capacités de développement et les évolutions potentielles avant mise en place du PLU

En première couronne, étaient prévus 25,4 ha en parcelles résiduelles (510 logements) et 7,4 ha en tènement de bonne taille (250 logements).

En deuxième couronne, étaient prévus 25ha en parcelles résiduelles (375 logements) mais les réseaux sont insuffisants et les infrastructures trop coûteuses pour la collectivité.

- Les évolutions socio-économiques

-La population

La commune compte 9426 habitants au 1/1/2018 selon les données de l'INSEE. Après avoir connu, depuis 1970, une croissance régulière de 0,5% par an, la commune perd des habitants sur la période 2013/2018 (-0,2%). On constate également un vieillissement de la population, un desserrement des ménages avec l'augmentation des personnes seules, des familles monoparentales et une baisse des couples avec enfants.

La commune compte près de 3677 emplois en 2018 mais en diminution régulière. Ces emplois sont occupés à 32,7% par des personnes sans diplômes. Le taux de chômage est de 19,8% en 2018.

-L'habitat

En 2018 on compte 81% de résidences principales, 3% de résidences secondaires et 15% de logements vacants.

Ces logements se répartissent ainsi : 71% de maisons individuelles et 29% d'appartements et sont surtout constitués de grands logements.

-Les activités économiques

Se répartissent de la façon suivante :

Commerces et services = 40%

Administration publique = 37%

Industrie = 17%

Agriculture = 2%

Le tourisme attire les familles et les étrangers mais n'est pas assez valorisé par l'insuffisance de développement des capacités d'accueil et d'activités de plein air.

- L'Agriculture

La surface agricole représente 60% de la superficie communale avec une centaine d'exploitants agricoles dont l'âge moyen est 48 ans. Les cultures présentes sont la viticulture, les céréales, la production de PAPAM (plantes à parfum, aromatiques et médicinales), l'arboriculture, les légumes frais et l'apiculture.

- Synthèse des contraintes et sensibilités du territoire

La commune de Valréas doit composer avec de nombreuses contraintes pour son développement futur :

Les risques et les nuisances (inondation, risques technologiques, incendie, bruit), les sensibilités environnementales (ressources et qualité de l'eau), les sensibilités paysagères et environnementales, les sensibilités agricoles, les capacités des réseaux et des infrastructures, les servitudes d'utilité publique.

- Les enjeux du PLU

Retrouver une attractivité communale

Retrouver un dynamisme en créant des solutions favorables au retour des habitants et de l'emploi.

Préserver les ressources

Améliorer la qualité du cadre de vie.

1.4.2 Rapport de présentation tome 2

1-4-2-1 Explication des choix retenus

-L'aménagement

Pour conforter le rôle de ville centre au sein de la communauté de communes il est nécessaire de rechercher une plus grande qualité de développement. L'ambition du PADD a été de prendre appui sur les qualités de la commune pour impulser une dynamique de développement axée sur la qualité de production de logements et du cadre de vie.

- Le parti d'aménagement de la commune

Il s'appuie sur une croissance démographique entre 0,5% et 0,7%, ce qui équivaut à recevoir 40 à 50 ménages supplémentaires par an.

Ces hypothèses nécessitent la production nouvelle de 51 à 63 logements par an si on inclut le besoin de desserrement.

Les zones potentielles de développement pour renforcer qualitativement et quantitativement le peuplement de la commune se situent :

Dans le centre sur 3 sites (Incarveau, Acco et Saint Michel), les Estimateurs Ouest, Sud et Est et les espaces en « dents creuses » des quartiers résidentiels.

Sur le plan de la consommation foncière, les sites de développement s'inscrivent également dans une recherche d'optimisation foncière et de diversification de l'offre.

Sur le plan économique, il convient de conforter les zones de la Gréze et des Molières et, de développer les activités de tourisme et l'accueil des touristes.

Sur le plan des services à la population, il convient de valoriser et renforcer l'offre en équipements de services à la population.

Sur le plan de la mobilité, il convient de développer les modes doux de déplacement.

Les espaces naturels et les milieux d'intérêt écologiques doivent être préservés, c'est pourquoi le PADD prévoit ; la préservation des espaces de biodiversité et les corridors, l'intégration paysagère des nouveaux développements urbains, la protection de la ressource agricole et la prise en compte des risques et des nuisances.

1-4-2-2 Les dispositions qui favorisent la diversification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération.

Le projet démographique prévoyant une évolution de 0,5% à 0,7% par an se traduit par une production de 40 à 60 logements par an avec une densité moyenne de 15 logements/ha. Le PLU prévoit la quasi-totalité du développement résidentiel dans les parties actuellement urbanisées de la commune avec une gradation des densités et des volumétries suivant les zones et, la requalification du parc vacant.

Les OAP constituent le principal support d'encadrement des formes urbaines avec le règlement.

1-4-2-3 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.

-Les sites d'OAP à dominante résidentielle sont tous proches du centre et en particulier la friche Saint Michel et les sites des Estimeurs. Ils sont tous desservis par le chemin des Estimeurs et à 10mn à pied du centre historique.

-L'OAP située en zone Uc permettra d'encadrer la densification avec un souci de recherche de qualité urbaine.

-Le site d'OAP à dominante économique qui se situe route d'Orange a vocation à renforcer l'offre en services et commerces.

Ces OAP respectent les principes retenus par le PADD

1-4-2-4 Le règlement doit permettre la mise en œuvre du PADD

Les dispositions du règlement prévoient :

- Les destinations des constructions, usage des sols et natures des activités

Un tableau met en évidence les limitations des occupations suivant les zones U et AU à l'aide d'un code : V=autorisé, Vn =autorisé sous conditions et X= interdit

Les zones agricoles sont dédiées à la production agricole. Y sont admises uniquement les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations professionnelles et la gestion des habitations existantes.

La zone A met en place également des STECAL.

Les zones naturelles N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques. Aucune construction nouvelle n'est autorisée en dehors de la gestion de l'existant mais des STECAL sont possibles.

- La volumétrie et implantations des constructions en fonction des zones (Ua,Ub,Uc,AU, A et N)
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Les stationnements

1-4-2-5 La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

1-4-2-6 La délimitation des zones et leur superficie

Ua : cœur de ville ; Ub : seconde couronne du centre ;Uc :à dominante résidentielle est en couronne autour du centre ; Ue :poles d'équipements, aires de sports et de loisirs ; AUi et AUic : sites occupés par des entreprises de production et d'activités mixtes ; Ut : camping du domaine de la Couronne ; AU :zones mises en place en application du PADD ; zone A et zone N avec un STECAL.

1-4-2-7 les autres points d'explications

- La recherche d'une mixité sociale et générationnelle
 - La protection des linéaires commerciaux
 - La prise en compte de la trame verte et bleue, la commune est concernée par deux ZNIEFF de type 2.
 - La prise en compte du patrimoine paysager et bâti (ensembles patrimoniaux remarquables du centre historique, les éléments végétaux urbains et ruraux, les anciens cabanons viticoles)
 - Prise en compte des emplacements réservés
 - L'intégration des risques naturels
 - La prise en compte du changement climatique
 - La cohérence avec les capacités d'assainissement et la ressource en eau
- La station d'épuration peut absorber les charges émises à échéance du PLU et la ressource en eau est compatible jusqu'à l'horizon 2045.

1-4-2-8 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Les indicateurs suivants seront suivis à travers l'étude des permis de construire :

- Mesure des densités de construction des zones AU
- Nombre de logements construits

de logements sociaux construits et nombre de logements abordables construits.

1-4-3 Le PADD version débattue le 2 février 2021

Cette nouvelle version du PADD est de confirmer le rôle de ville centre et de renforcer son développement.

Le projet communal s'appuie sur :

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur

-Le retour de la croissance démographique, et, pour cela, il est nécessaire de varier l'offre d'habitat afin de tenir compte des différentes tranches d'âge et de revenus.

- Une forte maîtrise de la consommation d'espace et la modulation de la densité globale suivant les opérations, en adaptant le mode d'aménagement en fonction des contraintes techniques et environnementales.

-La structuration du développement urbain afin de limiter la circulation automobile et favoriser le partage entre automobiles et cheminements doux.

-Le renforcement et l'évolution des équipements, des services et offres de loisirs.

-L'attractivité économique et le développement des emplois locaux. Le secteur de production artisanal et industriel est à la recherche d'une dynamique. Le secteur commercial a vocation à se développer prioritairement au centre et le commerce de périphérie est amené à renforcer les activités existantes. Le secteur touristique est encouragé, le projet communal recherche une diversification des activités et la création de capacités d'hébergement de qualité. Le secteur agricole est à pérenniser et soutenir.

- L'attractivité paysagère

En valorisant des paysages identitaires aussi bien au niveau du bâti traditionnel, que des cônes de vue et des éléments végétaux remarquables, en renforçant la trame verte, en requalifiant les points de banalisation paysagère

-La valorisation du patrimoine naturel et l'accompagnement du changement climatique, en protégeant les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique, en intégrant les risques et les nuisances, en préservant la réserve en eau, en s'engageant dans la transition énergétique et la lutte contre les impacts du réchauffement climatique.

1-4-4 Evaluation environnementale

La commune de Valréas n'est pas couverte par une zone Natura 2000 sur son territoire, le PLU entre donc dans une procédure d'évaluation au cas par cas, au titre de l'article L122-4 du Code de l'Environnement. C'est pourquoi, la commune a saisi la MRAE par décision n° CU-2021-2817.

1-4-4-1 Résumé non technique et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

L'évaluation environnementale du PLU a été réalisée à la fois à l'échelle communale et à l'échelle des futures zones urbanisées. Le diagnostic a été réalisé en 2015 et réactualisé en 2021.

La commune de Valréas doit composer avec de nombreuses contraintes et sensibilités :

- Contraintes liées aux risques inondations, technologiques, incendie et bruit au niveau des infrastructures routières.
- Sensibilités environnementales (ressource en eau, continuités associées aux cours d'eau permanents, paysagères, patrimoniales, agricoles, capacités des réseaux et des infrastructures).

Les principaux effets du PLU :

Effets limités sur la ressource en eau, limitation des émissions de polluants, effet limité sur les fonctionnalités écologiques, pas de réduction substantielle de la surface agricole, préservation du paysage communal, risque inondation intégré au PLU, effets négligeables sur les sites Natura 2000 proches.

1-4-4-2 Présentation résumée des objectifs du document et articulation avec les autres documents d'urbanisme.

-Présentation des objectifs du PLU

Ouvrir des possibilités de développement économique, diversifier les sources de développement, conforter le poids démographique de la commune, adopter les typologies d'habitation aux besoins, conforter et développer l'offre de services et d'équipements, renforcer l'attractivité de la commune.

Ce développement est recherché en conservant un équilibre entre, d'une part, la préservation des espaces agricoles et naturels, avec la valorisation du cadre paysager et, d'autre part, l'organisation de la mobilité, avec les capacités d'investissements dans les réseaux, voiries et équipements.

-Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme, plans, programmes

En l'absence de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) , la commune est concernée par le SRADDET(Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Eligibilité des Territoires) PACA approuvé le 26/06/2019.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône-Méditerranée 2022-2027, le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Versants du Lez approuvé le 16/01/2020 et le PGRI (Plan de Gestion des Risques Inondation) Rhône-Méditerranée

Un tableau récapitulatif met en évidence la compatibilité du PLU avec ces documents.

1-4-4-3 Motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement

Le PADD s'appuie sur une croissance démographique de 0,5 % à 0,7%, réaliste compte tenu de l'attractivité de la commune depuis deux ans.

Pour répondre à ces besoins, le PADD prévoit un développement à partir des zones actuellement urbanisées et des secteurs pour lesquels les investissements en infrastructures sont économiquement moins coûteux pour la collectivité. Les zones potentielles de développement sont situées dans plusieurs typologies de situation et de produits complémentaires et, s'inscrivent dans une recherche d'optimisation foncière tout en préservant les éléments d'intérêt patrimonial, paysager et historique.

Sur le plan économique, le projet souhaite maintenir les équilibres entre les emplois et les services aux habitants et l'habitat d'autre part, développer les activités de tourisme et de loisirs, maîtriser la multiplication des déplacements en créant des parcours de modes doux.

1-4-4-4 Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

-Analyse globale

Au niveau des ressources physiques ; la ressource en eau est excédentaire à l'horizon 2045, l'assainissement avec une capacité résiduelle de 8300EH, permet d'encaisser les charges supplémentaires futures et, au niveau énergétique, l'utilisation des énergies renouvelables est préconisée ainsi que le développement de mode doux de circulation.

Les milieux naturels sont préservés.

Les milieux agricoles sont peu impactés par le PLU car les surfaces d'AOP soustraites à l'activité agricole (zones U et AU) représentent 38 hectares soit 0,8% de la surface d'appellation présente sur la commune.

Le paysage, le patrimoine et le cadre de vie sont préservés grâce à la limitation de l'impact paysager des aménagements urbains.

Les risques et les nuisances ont été pris en compte dans le PLU.

-Analyse sur les secteurs de développement

Un tableau récapitulatif met en évidence, secteur par secteur les effets potentiels et mesures ERC (éviter, réduire, compenser) ainsi que les impacts résiduels.

Les Estimeurs ouest : impact négatif faible

Les Estimeurs sud : impact négatif faible sauf pour les milieux agricoles avec la perte de 1,3 ha de culture de chêne truffier et 0,56 ha en moins en AOP.

Les Estimeurs est : impact négatif faible sauf perte de 3,1ha d'AOP viticole et impact paysager pour un bâti à fort enjeu patrimonial.

Saint Michel : impact faible voire positif pour le cadre de vie.

Route d'Orange : impact négatif sauf perte de 1,8ha de surface agricole cultivée

Les effets du PLU sur les deux sites Natura 2000 se trouvant à proximité sont négligeables.

1-4-4-5 Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan

La mise en place d'indicateurs environnementaux est basée sur le modèle de l'OCDE , PER (pression, état, réponse)

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur

Le suivi sera réalisé, par thèmes, soit par les services techniques de la commune, soit par un prestataire extérieur et les indicateurs sont proposés en fonction des thématiques environnementales (biodiversité et milieux naturels, pollutions et qualités des milieux, ressources naturelles, les risques, cadre de vie et paysages).

Les échéances d'évaluation sont prévues à 10 ans.

1-4-5 Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement (organisation des sites et des voies, implantations bâties, cœur d'ilots à végétaliser et espaces communs, gestion des eaux pluviales, profil des voiries, confort thermique) des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les secteurs suivants sont concernés par des OAP :

Les Estimeurs ouest (dominante habitat)

Les Estimeurs sud (dominante habitat)

Les Estimeurs est (dominante habitat)

Saint Michel (multifonctionnel)

Route d'Orange (activités économiques)

De plus le PLU met en place une orientation d'aménagement thématique sur l'ensemble de la zone Uc afin d'organiser la densification foncière des quartiers bâtis.

1-4-6 Etude en application de l'article L-111-6 et suivants du code de l'urbanisme

L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme est issu de la loi Barnier article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et des paysages. L'objectif de cette loi est d'inciter les collectivités à engager une réflexion préalable et globale sur la pertinence à urbaniser les abords des voies à grande circulation.

L'extension de la zone d'activités économiques à dominante commerciales, route d'Orange, est concernée par cette loi et ce document en établit l'étude.

*Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur*

Cette étude porte sur le contexte paysager du site et sur le parti d'aménagement portant sur l'accessibilité, les profils de voiries préconisés, les implantations bâties, la prise en compte des sensibilités naturelles et de la gestion des eaux, le traitement végétal.

1-4-7 Le règlement

Document de 99 pages, il établit les dispositions applicables aux différentes zones du territoire (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Ces dispositions sont regroupées en trois unités :

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Equipements et réseaux

Le titre 7, commun à toutes les zones, énonce les prescriptions au niveau de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1 Organisation de l'enquête

2-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Par décision n° E22000037/84, en date du 17/05/2022, monsieur le président par intérim du tribunal administratif de Nîmes a désigné madame Marie-Christine LAMBERT, commissaire enquêteur titulaire, pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valréas. **(PJ)**

2-2 MODALITES DE L'ENQUETE

**2-2-1 Arrêté n° 2022-08/10 du 05/08/2022 du maire de la commune de Valréas
Patrick Adrien, ordonnant et prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique
relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas(PJ)**

2-2-2 Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet

Le 23 mai 2022, j'ai contacté, madame Barale responsable du pôle population en charge de l'urbanisme de la mairie de Valréas afin de convenir d'un rendez-vous avec monsieur le maire Patrick Adrien .

Le 17 juin 2022, une réunion de prise de contact a eu lieu avec monsieur Patrick Adrien, madame Baqué (Directrice générale des services) et madame Barale. (Responsable pôle population)

Durant cette réunion, après l'exposition par monsieur Adrien du projet de PLU, nous avons établi les dates des permanences, les mesures de publicité, le lieu des permanences, l'adresse internet pour la participation du public et la mise à disposition d'un ordinateur à l'accueil du pôle population. Nous sommes également convenus d'un rendez-vous, le 8 juillet 2022, pour visiter les lieux et retirer le dossier papier de l'enquête.

Le 8 juillet 2022, entre 8h30 et 10h30, madame Barale m'a fait faire le tour du territoire de la commune, en insistant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette visite des lieux a été très intéressante et riche en informations, madame Barale ayant une parfaite et ancienne connaissance de la commune.

2-2-3 Les mesures de publicité

2-2-3-1 Publicité légale

Comme le stipule l'article 8 de l'arrêté n° 2022-08-/10 du 5 aout 2022, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valréas, un avis au public faisant connaitre l'ouverture de l'enquête a été publié dans les trois journaux ci-dessous (PJ) :

La Provence du 23 aout 2022

*Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur*

La Tribune du 25 août 2022

Vaucluse matin du 23 août 2022

Revue municipale n°84

La Provence 13 septembre 2022

La Tribune 15 septembre 2022

Le Dauphiné Libéré 13 septembre 2022

Un article dans la Tribune le 1 septembre 2022

2-2-3-2 Affichage

L’affichage réglementaire a été réalisé par les soins de la commune à compter du 23 août 2022, à la mairie, ainsi que sur le mobilier d’information situé dans les lieux suivants : avenue du Général Leclerc, avenue Charles de Gaulle, cours de Berteuil, cours Tivoli et avenue Jean Moulin.(certificat d’affichage du 24 août 2022)(PJ)

2-2-3-3 Mise en ligne sur internet

Mise en ligne sur le site de la mairie de Valréas, www.valreas.net, à compter du 23 août 2022 ainsi que sur le panneau d’affichage lumineux de la commune et le compte « facebook » de la ville de Valréas

3 Déroulement de l’enquête

3-1 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR -

L'enquête s'est déroulée du 12 septembre 2022 (9h) au 13 octobre 2022 (17h), soit sur une durée de 32 jours consécutifs, à la mairie de la commune de Valréas, dans la salle de réunion du rez de chaussée.

Les dossiers techniques et les dossiers administratifs, ainsi que les registres destinés à recevoir les observations du public, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur (8 septembre 2022) ainsi qu'un ordinateur contenant les pièces du dossier, ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture au public et dans un lieu accessible à tous de la mairie de Valréas (article 3 de l'arrêté du 5 août 2022). Le 5 octobre l'APEG (association pour la défense de l'environnement du pays de Grignan et de l'Enclave des Papes) a signalé au service de l'urbanisme des anomalies concernant des pièces administratives du dossier mises sur internet. Ces anomalies ont été régularisées immédiatement et l'accès à la totalité des documents a été rétabli.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Valréas, dans la salle de réunion, accessible à tout public, afin de recevoir les observations du public aux jours et heures suivants :

COMMUNE	LIEU	DATE ET HEURE
Valréas	Mairie	jeudi 12 septembre de 9h à 12h
Valréas	Mairie	mercredi 21 septembre de 9h à 12h
Valréas	Mairie	jeudi 29 septembre de 14h à 17h
Valréas	Mairie	vendredi 7 octobre de 15h à 18h
Valréas	Mairie	jeudi 13 octobre de 14h à 17h

-Permanence du 12 septembre 2022

Cette première permanence a débuté à 9h. Au préalable, j'ai vérifié que le dossier complet était dans la salle de réunion et qu'il avait été mis sur le site dédié de la mairie. J'ai ainsi constaté que le dossier « dématérialisé » était rapidement accessible.

Dès mon arrivée, des personnes attendaient devant la salle de réunion, et, les visites se sont succédées sans interruption jusqu'à 12h.

15 observations ont été portées sur le registre accompagnées pour certaines (5) de pièces jointes et 18 personnes se sont déplacées.

Les thèmes abordés ont été le zonage (13 observations), le règlement (1 observation), la mobilité (1 observation).

-Permanence du 21 septembre 2022

A mon arrivée à 8h45, j'ai pris connaissance d'un mail envoyé le 18 septembre par madame Pruvost, et, j'ai commencé à recevoir les visiteurs à 9H.

17 personnes se sont déplacées, 9 observations ont été portées sur le registre accompagnées pour certaines (4 et un courriel) de pièces jointes et 2 personnes n'ont pas souhaité apposer leur nom sur le registre, leur demande portant seulement sur le plan de zonage.

Les thèmes abordés sont principalement le zonage (8), le règlement (1) et la mobilité (1).

La permanence s'est terminée à 12h15

-Permanence du 29 septembre 2022

A mon arrivée 13h45, j'ai pris connaissance du courrier avec AR envoyé à mon intention par monsieur Nommer, puis, à 14h, j'ai commencé à recevoir les personnes qui attendaient devant la porte.

20 personnes sont venues et 14 observations ont été portées sur le registre, certaines (4) accompagnées de pièces jointes. La majorité des observations concernent le zonage (12) mais aussi la mobilité (1), la gestion de l'eau (1) et les plans non mis à jour (3). Chaque visite est assez longue car nous passons beaucoup de temps à situer les parcelles sur les plans qui n'ont ni références cadastrales, ni les noms des voies principales.

A 17h, j'ai clôturé la permanence et me suis rendue, avec madame Barale, sur 3 sites qui m'ont plusieurs fois été cités ; Montplaisir, le forage de Montplaisir et le terrain de la famille Jardin (parcelles AW13,14,15) chemin des Estimateurs.

-Permanence du 7 octobre 2022

Je suis arrivée à 14h45 pour la permanence, 4 personnes attendaient devant la salle de réunion. J'ai pris connaissance de 2 courriels, d'une question orale du conseil municipal portant sur l'enquête publique et de la réponse de la RTE concernant les servitudes.

Durant cette permanence, j'ai reçu 17 personnes, 13 observations ont été portées sur le registre accompagnées (4) de pièces jointes et un courrier .

La majorité des observations concernent le zonage (11), les autres concernent la gestion de l'eau, la mobilité, l'évolution démographique, la production de logements, le patrimoine naturel et le développement touristique. La permanence s'est terminée à 18h.

-Permanence du 13 octobre 2022

Je suis arrivée à 13H45 pour la permanence ,5 personnes attendaient devant la salle de réunion. J'ai pris connaissance des courriers et courriels arrivés le 12/10.

A 14h, j'ai commencé à recevoir le public jusqu'à 17h05.

Durant cette permanence, j'ai reçu 17 personnes et 7 pièces jointes m'ont été remises. D'autre part 6 courriers ont été déposés ainsi qu'une pétition, et, 2 courriels ont été envoyés dans l'après-midi.

A 17h05 j'ai signé, en présence, de madame Barale les deux registres d'enquête et clôturé l'enquête publique débutée le 12 septembre.

Cette permanence, comme les précédentes s'est très bien passée, le public a été patient et chacun a pu inscrire ses observations souvent liées à un problème de zonage.

A part les nombreuses demandes personnelles critiquant le zonage de parcelles privées restant ou devenues inconstructibles, il convient de retenir les observations de plusieurs associations et de personnes physiques concernant l'OAP des Estimateurs Est et la zone Ap pour les parcelles AW13,14,15 ayant un souci commun relatif à l'importance environnementale de ce secteur.

3-2 COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS

L'enquête publique s'est terminée le 13 octobre 2022, elle a été caractérisée par une forte présence du public, l'envoi de nombreux courriers ainsi que des courriels sur le site dédié de la commune.

On recense 89 visiteurs, 93 observations émises (présentiel, courrier et courriel) et 24 pièces jointes.

Les pièces jointes au rapport de synthèse représentent 338 pages (pièces déposées durant les permanences, courriers et courriels).

3-3 CLOTURE DE L'ENQUETE

3-3-1 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a été faite à l'issue de la permanence du 13 octobre 2022 à 17h05 , en présence de madame Barale, responsable du pôle population. Les deux registres ont été signés

3-3-2 Présentation du procès-verbal de synthèse

Jeudi 20 octobre je me suis rendue à la Mairie de Valréas où j'avais rendez-vous à 10h pour remettre le Procès-verbal de synthèse à monsieur Patrick Adrien, maire de Valréas et le commenter avec lui. Je lui en ai remis 2 exemplaires reliés et paraphés, ainsi que les deux registres et l'ensemble des pièces jointes (PJ remises durant les permanences, courriels et courriers) et le PV de synthèse sur une clé USB.

La réunion s'est tenue dans le bureau de monsieur Adrien , en présence de madame Baquè, directrice générale des services, de madame Forel, directrice associée de Latitude, de madame Barale, responsable du pôle population et de monsieur Martinet, directeur de cabinet.

Durant cette réunion, j'ai présenté le PV de synthèse, en commentant chaque observation et en lisant les questions que j'ai posé au Maitre d'ouvrage.

J'ai précisé que j'attendais les réponses aux questions dans un délai maximum de 15 jours.

La réunion s'est terminée à 12h.

4 Réponses des Personnes Publiques Associées

En application de l'article R153-4 du Code de l'Urbanisme, les personnes consultées en application des articles L153-16 et L153-17 du CU donnent un avis dans les limites de leur compétences propres au plus tard 3 mois après transmission du projet de plan, à défaut de réponse dans le délai ces avis sont réputés favorables.

Les envois avec RAR aux Personnes Publiques Associées (PPA) ont été réalisés entre le 9 février 2022 et le 2 mars 2022. Sur 24 envois, 9 réponses sont arrivées dans les délais et une hors délai.

Récapitulatif des réponses :

-Service politiques aménagement et habitat, pole stratégie territoriale le Préfet.

Réponse reçue le 2 mai 2022/ 2 documents

Sur les 12 secteurs ouverts à l'urbanisation, le préfet donne son accord pour les secteurs 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10. Par contre, il ne donne pas son accord pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 5, 6, 11. Le secteur 3 recevrait un avis favorable si son périmètre se limitait à la partie ouest enclavée entre les deux secteurs urbanisés.

Concernant les secteurs 3 et 5 correspondant à la zone 1AUic (4,2ha) en extension de la zone commerciale, route d'Orange et la zone Uic(2,21 ha) au nord du centre commercial route de Nyons. Ces projets d'extension sont en contradiction avec l'objectif de conservation du dynamisme du centre-ville et du principe général de la réduction de l'artificialisation des sols.

Concernant le secteur 6 (extension du camping de la Coronne) Ut(0,82ha). Le projet n'est pas justifié dans le PLU

Concernant le secteur 11 « Estimeurs Est » zone 1AUa (2,8 ha), le préfet considère qu'il entraîne une consommation excessive de terres agricoles.

-Syndicat mixte du bassin versant du LEZ (SMBVL)

*Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur*

Réponse reçue le 11 mai 2022

Aucun avis n'est formulé, seulement des observations concernant les eaux pluviales et la saturation du réseau dans certains secteurs (Nord-est, sud) ainsi qu'une évolution du règlement pour autoriser les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques dans les zones Uic et Uc2.

-Conseil départemental

Réponse reçue le 11 mai 2022

Avis favorable avec observations et réserves.

Au niveau du règlement :

Modifier l'article 2-1-2 (35 m de l'axe et non 25)

Modifier « l'étude au titre de l'article L111-6 du CU » car les schémas et les dispositions de l'étude sont erronés.

Modifier des articles du règlement concernant les zones 2AUi(p65) et 2AUt (p68)

Au niveau des logements

Le Conseil Départemental propose que les OAP intègrent un pourcentage de logements sociaux et suggère une réduction de la consommation foncière dans les zones suivantes :

-« Extension des zones Ui » dédiées aux activités industrielles et artisanales, les Molières et la Grèze.

-« 'Extension de la zone Uicc » au nord du centre Leclerc

- La zone 1AUa les Estimeurs Est

-Le secteur Ae pour les serres photovoltaïques

-L' institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Réponse du 11 mai 2022

*Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur*

Avis défavorable

Le projet de PLU affecte trop de surfaces agricoles. En effet les besoins identifiés sont 39 ha pour l'habitation, 30,15 ha pour l'activité économique et commerciale. Sur ces 69ha mobilisés, 39 concernant des terres en AOC « Côtes du Rhône Villages » dont 23 en extension de l'enveloppe urbaine.

-Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse (CCI)

Réponse le 9 mai 2022

Avis favorable avec des réserves

Au niveau du règlement

Ne pas autoriser la création de nouveaux commerces dans les zones UB et Uc1

Les logements de fonction doivent être intégrés aux bâtiments d'exploitation des zones UE,Ui et Uic, leur surface doit être limitée et les piscines et annexes interdites.

-Conseil d'architecture et d'urbanisme de l'environnement (CAUE) de Vaucluse

Réponse le 9 mars 2022

Commentaires sur la végétation à privilégier.

-Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Réponse le 12 avril 2022

Avis défavorable au titre de :

-la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers

-pour le STECAL Ae(6,4 ha)pour l'implantation de serres photovoltaïques.

- pour les deux bâtiments proposés pour un changement de destination.

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur

-Syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement RIVAVI

Réponse le 25 février 2022

Aucune remarque

-Agence régionale de santé (ARS) PACA

Réponse le 29 mars 2022

Document sur le captage Saint Martin

-Chambre d'Agriculture

Réponse arrivée le 13 octobre 2022 . Hors délai

Demande la réduction de l'enveloppe foncière, s'oppose au STECAL Ae(6,4ha), au zonage Ap dans la zone de la Férande . Au niveau du règlement, demande l'introduction dans le zonage U, d'une règle prévoyant le recul de 8m des limites séparatives contiguës aux espaces à vocation agricole pour toute nouvelle construction.

-Chambre des métiers et de l'artisanat

Réponse du 2 mai 2022

Avis favorable

-Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA

Réponse le 20 mai 2022

Emet 14 recommandations et en particulier :

De préciser le calcul du potentiel de densification et mutation des espaces bâtis afin d'en tirer le besoin en foncier constructible dans l'enveloppe urbaine et en extension de celle-ci et d'instruire les possibilités de réhabilitation des logements vacants.

De préciser la date de mise en service des forages dans le Miocène et des zones à urbaniser (habitat et zones d'activités) dans le PLU.

D'étudier la compatibilité du projet touristique sur le secteur Férande/Bavène avec les demandes de préservation de la ressource en eau.

Préciser les incidences du PLU sur l'ambiance sonore et la qualité de l'air sur les zones 1AUa « Les Estimateurs Ouest » et 1AUic « secteur route d'Orange » et de proposer des mesures de réduction.

Constate que l'évaluation environnementale est peu détaillée sur le volet de la qualité de l'air et des nuisances sonores occasionnées par les axes routiers.

5 Analyse des observations du public

5-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR THEMES ET QUESTIONS POSEES AU MAIRE

L'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valréas s'est terminée le 13 octobre 2022. Elle a été caractérisée par une forte présence du public, de nombreux courriels envoyés sur le site dédié à l'enquête publique ainsi que des courriers.

Au cours de cette enquête 93 observations ont été émises (en présentiel, courriers, courriels) et 24 pièces ont été jointes aux registres.

Il m'a paru pertinent d'opérer, un dépouillement par thèmes, en utilisant le numéro donné à chaque observation dans le registre d'enquête afin de synthétiser visuellement les principales demandes, puis, de poser des questions au maître d'ouvrage.

De son côté, le Procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage le 20 octobre 2022, recense les observations classées chronologiquement et les questions posées au maître d'ouvrage par le commissaire enquêteur. (PJ)

5-1-1 Thématique des observations

THEMES	NUMEROS DES OBSERVATIONS
Zonage	1,2,3,4,6,8,,10,11,12,13,14,15,16,17,18,1,20,21,22,23,24,25,(9),27 28,30,31,32,33,35,34,,38,39,40,41,43,46,47,48,49,52,53,54,55,56,57,58,59, 60,61,62,63,64,64bis,66,67,68,69,70,71,72,73,74,76,77,78,79,82,83,84,85, 86,89,90,91,92,94,95
Règlement	5,19,66,80,81
Communication	42,59,93
Mobilité	7,24,29,49,66,67,68,69
Gestion de l'eau	27,50,51 (27),68,69,85,86,91
Préservation du patrimoine	27,49,51,59,63,64,66,67,68,69,75,82,94,95
Artificialisation Des sols	27,37,32,51,50,59,63,67,69,85,
Evolution démographique	27,49,66,67,68,69
Plans non à jour	18,28,30,32,44(30),93

Zonage :

-La majorité des observations sont des demandes privées. En effet un grand nombre de personnes souhaitent un changement de zone pour leurs parcelles, en grande majorité situées en zone A ou Ap, car elles souhaitent que leur terrain soit constructible.

Pour ces demandes, j'ai posé la question suivante au Maire :

1- Question : Cette demande, sans aucune raison d'urbanisme vous semble-t-elle pertinente ?

-Observations concernant la zone 1AUa de l'OPA « Les Estimeurs Est »(numéro en gras) ;**27,32,49,59,63,64,66,67,68,69,64bis,74,82,84,94,95**

Ces observations s'opposent à cette zone et demandent que ces parcelles restent agricoles. Parmi les opposants, Il y a des particuliers, des associations de défense du patrimoine (Renaissance et patrimoine, VMF, Sites et monuments), de défense de l'environnement (France Nature Environnement).Ils évoquent arguments suivants :

Zone inondable, voie d'accès étroite, parcelles en AOP, la ferme et le château de Montplaisir(situés au-dessus) cités comme « richesse du patrimoine rural », forage de Montplaisir situé à proximité.

L'observation 58, émise par le propriétaire des parcelles revendique le bien fondé du classement de ses parcelles dans le projet de PLU(En continuité de la zone urbanisée)

2-Questions :

Pourquoi le forage de Montplaisir n'est-il pas mentionné sur les annexes sanitaires ? Quels seront les périmètres de protection ?

Pouvez-vous expliquer le choix de placer le terrain de monsieur Davin en zone 1AUa « OAP Estimeurs Est » ?

-Observations **9,18,26,37,85** au sujet des parcellesAW13,14,15 (zone Ap)

Ces parcelles, classées en zone Ap, actuellement cultivées en vigne sont enclavées dans des lotissements. Les habitants des lotissements souhaitent que ces terrains restent en Ap et les propriétaires (18) devant les difficultés rencontrées pour travailler leurs terres souhaitent un passage en zone constructible (comme dans le document d'urbanisme antérieur)).

3-Question :

Pouvez-vous m'expliquer les raisons du passage de ces parcelles en Ap compte tenu de la situation par rapport à l'urbanisation ?

-Observations **28,62,62bis,73** au sujet des parcelles AU144,AU0079,AU0143 en zone Ap

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur

Ces parcelles, d'après les propriétaires sont enclavées et demandent leur classement en zone constructible comme dans le précédent document d'urbanisme (POS).

4-Question :

Que pensez-vous de cette demande compte tenu notamment de la taille des parcelles ?

Règlement

Certaines observations concernent des contraintes paysagères dans la zone UC2 ,et, contrainte au titre de l'article L151-19 du CU et demandent la levée de ces contraintes.

Une autre concerne le règlement pour l'habitat en centre-ville qui doit être renforcé.

5-Question:

Ces demandes vous paraissent-elles pertinentes ?

Communication

Difficultés rencontrées pour trouver certains documents sur le site dédié à l'enquête publique.

Manque de communication de la mairie et retard de publication sur le site web durant la phase d'élaboration du PLU

Lecture des plans difficile (absence des noms de voies de circulation et des numéros des parcelles)

6-Question :

Pouvez-vous expliquer le retard dans la mise en ligne des documents ?

Mobilité

Les observations s'inquiètent du faible développement des cheminements doux et des moyens de transports.

7-Question :

Envisagez-vous de développer davantage les cheminements doux et les transports ?

Gestion de l'eau

Le forage de Montplaisir suscite des inquiétudes car aucune précision n'est donnée concernant sa situation (mise en service, périmètres de protection).

Les ressources en eau, pour l'avenir, inquiètent les habitants ainsi que le projet de golf.

8-Questions :

Pourquoi le forage de Montplaisir n'est-il pas mentionné sur les annexes sanitaires ? quels seront les périmètres de protection ?

La vulnérabilité de la commune en disponibilité en eau vous semble-t-elle avérée ?

Préservation du patrimoine

Les observations portent principalement sur la préservation du patrimoine du centre-ville et sur la zone du château de Montplaisir (« Estimeurs Est ») .

Des associations et des particuliers se sont manifestés pour protéger ce site (« richesse du patrimoine rural » dans le rapport) et éviter toute urbanisation. Ils demandent la suppression de l'OAP « Les Estimeurs Est et que ces parcelles restent agricoles.

9-Question :

L'OAP Les Estimeurs Est vous semble-t-elle toujours pertinente face aux argumentations évoquées par ces nombreuses observations ?

Artificialisation des sols

Le réseau des eaux pluviales semble insuffisant dans certains quartiers de la commune et l'artificialisation des sols prévue avec les nouvelles zones à urbaniser (en particulier les Estimeurs Est) risque d'entraîner des inondations.

10-Question :

La commune a-t-elle pris en compte la situation des eaux pluviales dans l'équipement des zones à urbaniser ?

Evolutions démographique, foncière et économique

La projection démographique prévue dans le PLU semble assez ambitieuse ainsi que le besoin en logements qu'elle génère.

Le développement économique estimé entraîne l'agrandissement des zones d'activité économique (1AUic et 2AUi)

11-Questions :

-Comment justifiez-vous le pari d'une inversion démographique aussi marquée (de -0,2% par an à 0,5% dans le PLU) ?

- Comment justifiez-vous le triplement de logements dans la commune ?

-Comment justifiez-vous la nécessité d'urbaniser autour du chemin des Estimeurs (3 nouvelles zones 1AUa) ?

-Comment justifiez-vous la nécessité d'urbaniser la zone 1AUic et de rendre potentiellement constructible la zone 2AUi ?

-Pourquoi les priorités du PLU en matière de logements ne sont pas données au centre historique ?

Plans non à jour

Les plans de zonage mis à la disposition du public ont été pour un grand nombre difficiles à interpréter ne possédant pas les références des voies et des parcelles. Leur antériorité a été également signalée car un grand nombre d'habitations ne sont pas mentionnées.

Néanmoins les quartiers étaient notifiés.

12-Question :

De quand date les plans de zonage du PLU ?

5-2 REPONSES DU MAIRE

Monsieur Patrick Adrien, Maitre d'Ouvrage, a répondu à toutes les observations et m'a envoyé par mail, le 3 novembre 2022 les réponses aux questions posées dans le Procès-Verbal de synthèse ainsi qu'un mémoire en réponse aux PPA (PJ)

L'ensemble des réponses du Maitre d'ouvrage aux questions posées dans le Procès-Verbal de synthèse se trouve dans un document en annexe « Procès-verbal de synthèse et réponses du Maitre d'Ouvrage ». Ce document récence le numéro de l'observation, l'intervenant, la date, la question/intervention, le commentaire éventuel du commissaire-enquêteur et la réponse du Maitre d'ouvrage. Chaque observation a été traitée. (PJ)

Par ailleurs, ayant fait le choix, dans le rapport, de traiter les observations par thèmes, vous trouverez ci-dessous les réponses aux questions thématiques. Ces réponses sont synthétisées.

Zonage

1-Question : Cette demande, sans aucune raison d'urbanisme vous semble-t-elle pertinente ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La commune de Valréas est soumise au Règlement National d'Urbanisme depuis 2016. En dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU) aucune parcelle n'est constructible depuis 2016. Depuis 2013, de nombreuses réglementations sont mises en place et visent à limiter le développement urbain hors des parties urbanisées de la commune. Les demandes concernent des parcelles qui sont hors de la partie urbanisée et d'autre part, les capacités foncières présentes dans la PAU paraissent importantes.

Le fait que certaines parcelles soient en Ap est justifié par leur situation en entrée de ville

Pour les terrains proches de la zone économique, aucune extension de cette zone n'est prévue. L'Etat a demandé la suppression de la zone 1AUic route d'Orange et la zone Uic au nord du « Leclerc ».

Le Maitre d'Ouvrage proposera de passer les parcelles des N° 4 et 24 qui sont en continuité d'une zone pavillonnaire en zone UC

2-Questions :

-Pourquoi le forage de Montplaisir n'est-il pas mentionné sur les annexes sanitaires ? Quels seront les périmètres de protection ?

Voir la réponse question 8

-Pouvez-vous expliquer le choix de placer le terrain de monsieur Davin en zone 1AUa « OAP Estimeurs Est » ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Concernant la zone AU des Estimeurs Est, il sera proposé son reclassement en zone Ap. En effet le Préfet, dans le cadre de son avis conforme et le CDPENAF ont demandé le retrait de cet espace des zones constructibles.

3-Question :

Pouvez-vous m'expliquer les raisons du passage de ces parcelles en Ap compte tenu de la situation par rapport à l'urbanisation ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La commune de Valréas est soumise au Règlement National d'Urbanisme depuis 2016. En dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU) aucune parcelle n'est constructible depuis 2016. Depuis 2013, de nombreuses réglementations sont mises en place et visent à limiter le développement urbain hors des parties urbanisées de la commune. Ces parcelles sont hors de la partie urbanisée et d'autre part, les capacités foncières présentes dans la PAU paraissent importantes.

Le fait que certaines parcelles soient en Ap est justifié par leur situation en entrée de ville

Les arguments avancés par les propriétaires sont « entendables » et, leur situation pourrait, à terme, lors d'une révision du PLU, les ouvrir à l'urbanisation si les prévisions démographiques

se confirment et si les tènements qui restent ouverts à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine se trouvaient insuffisants.

4-Question :

Que pensez-vous de cette demande compte tenu notamment de la taille des parcelles ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Ces parcelles constituent aujourd'hui des espaces agricoles de taille significative même s'ils sont bordés par des constructions récentes.

Il est rappelé que de nombreuses réglementations sont mises en place qui visent toutes à limiter le développement urbain hors des parties actuellement urbanisées des communes. Or le site est hors de la partie actuellement urbanisée au regard de sa taille significative.

Le PADD en application des réglementations supérieures réduit les extensions hors de la PAU, dans la mesure où les capacités foncières présentes dans la PAU apparaissent déjà importantes et permettent le développement résidentiel de la commune

Cependant les arguments avancés par les pétitionnaires sont tout à fait « entendables » (ces tènements par leur taille limitée, leur proximité d'avec les réseaux et des zones déjà urbanisées sont favorables à un développement urbain potentiel). Leur situation à terme pourra permettre de les ouvrir à l'urbanisation dans le cadre d'une révision du PLU si les prévisions d'évolution démographiques se confirment et si les tènements qui restent ouverts à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine se trouvaient à être entièrement urbanisés à courte échéance

Règlement

5-Question :

Ces demandes vous semblent-elles pertinentes

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Le PLU de Valréas cherche à améliorer la qualité de la production urbaine avec un renforcement de la végétalisation de pleine terre des espaces bâties pour des raisons écologiques et climatiques (gestion de l'eau, transitions paysagères.....)

La commune donne bien la priorité à la requalification du centre et à la remise sur le marché des logements vacants.

Communication

Enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Valréas N°E22000037/84 .Marie-Christine Lambert, Commissaire-Enquêteur

6-Question :

Pouvez-vous expliquer le retard dans la mise en ligne des documents ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La commune a communiqué très régulièrement dans le cadre de la concertation et a permis aux habitants de s'exprimer. La commune a mis en ligne et dans le dossier de concertation en mairie, l'ensemble des éléments au fur et à mesure de leur stabilisation.

Mobilité**7-Question :**

Envisagez-vous de développer davantage les cheminements doux et les transports ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La commune, dans le cadre de son développement, s'inscrit dans la perspective du renforcement des modes actifs dans les mobilités futures. Le PADD le prévoit, les OAP mises sur les secteurs de développement imposent des aménagements en mode doux. Sur les autres secteurs, la municipalité recherche plutôt un partage des voies.

Gestion de l'eau**8-Question**

Pourquoi le forage de Montplaisir n'est-il pas mentionné dans les annexes sanitaires ? Quels seront les périmètres de protection ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Le syndicat RIVAVI interrogé indique qu'il n'a pas encore finalisé l'étude qui permet de définir les périmètres de protection. Ces périmètres feront l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) et par conséquent d'une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'imposera directement aux autorisations du droit des sols. Lors de l'établissement de la SUP, le code de l'urbanisme prévoit une mise à jour du PLU par arrêté du Maire.

La vulnérabilité de la commune en disponibilité en eau vous semble-t-elle avérée ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La vulnérabilité vis-à-vis de la ressource en eau est en passe d'être résolue en 2023 (voir le bilan du syndicat RIVAVI et les annexes sanitaires)

Préservation du patrimoine

9-Question

L'OAP les Estimeurs Est vous semble-t-elle toujours pertinente face aux argumentations évoquées par ces nombreuses observations ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : Concernant la zone AU des Estimeurs Est, il sera proposé son reclassement en zone Ap. En effet le Préfet, dans le cadre de son avis conforme et le CDPENAF ont demandé le retrait de cet espace des zones constructives.

Artificialisation des sols

10-Question

La commune a-t-elle pris en compte la situation des eaux pluviales dans l'équipement des zones à urbaniser ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune a élaboré un zonage pluvial qui va être adopté prochainement. Celui-ci a permis d'étudier sur les différents bassins versants les problématiques de ruissellement.

Evolutions démographique, foncière et économique

11-Questions

-Comment justifiez-vous le pari d'une inversion démographique aussi marquée (de -0,2% par an à 0,5% dans le PLU) ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : L'évolution démographiques du PLU s'applique sur les dynamiques récentes où les PC producteurs de logements et l'accueil des nouveaux ménages s'est accéléré. La commune connaît un regain d'attractivité depuis 3 ans et le projet communal inscrit dans le PLU doit permettre à Valréas de conforter son rôle de ville centre et de pôle économique.

- Comment justifiez-vous le triplement de logements dans la commune ? Comment justifiez-vous la nécessité d'urbaniser autour du chemin des Estimeurs (3 nouvelles zones 1AUa) ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La production de logements de ces dernières années suit un rythme moyen de 40 logements/an. L'OAP des Estimateurs Est va être abandonnée.

-Comment justifiez-vous la nécessité d'urbaniser la zone 1AUic et de rendre potentiellement constructible la zone 2AUi ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La commune recense de nombreuses demandes de développement d'activités. Les zones d'activités ne disposent plus de foncier sur le marché.

Il sera proposé de supprimer la zone AUic d'extension de la zone commerciale route d'Orange ainsi que la zone derrière « Leclerc ». La zone 2AUT est destinée au développement d'une offre hôtelière professionnelle qui fait défaut à la commune et nuit au développement touristique.

-Pourquoi les priorités du PLU en matière de logements ne sont pas données au centre historique ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : La commune donne bien la priorité à la requalification du centre et à la remise sur le marché des logements vacants.

Plans non à jour

12-Question

De quand date les plans de zonage du PLU ?

Réponse du Maitre d'Ouvrage : Le cadastre est celui édité par la DGFIP qui met plusieurs années avant de le remettre à jour. Il ne relève pas de la compétence de la commune de mettre à jour le cadastre mais bien des services de l'Etat.

6 Observations et conclusions du Commissaire-enquêteur

Selon l'article R. 123-19 du code de l'environnement « *le commissaire enquêteur consigne dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet* »

ANNEXES

-Documents administratifs

-Publicité

-Procès-verbal de synthèse et réponses du Maitre d'Ouvrage

-Mémoire en réponse aux PPA