

Marie-Christine Lambert

Commissaire-Enquêteur

Procès-verbal de synthèse

**Concernant l'enquête publique de l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Valréas
(Vaucluse)**

Lettre d'accompagnement du procès-verbal de synthèse

des observations écrites enregistrées dans les registres d'enquête, des courriers reçus par voie postale et des courriels retranscrits dans les registres d'enquête

Référence : Arrêté : n2022-08/10

Nature de l'enquête : Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valréas

Durée de l'enquête : du 12 septembre 2022 au 13 octobre 2022

A l'attention de monsieur Patrick Adrien, maire de Valréas

Monsieur le maitre d'ouvrage,

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 objectifs afin de synthétiser visuellement les principales demandes, puis, de dresser la liste des doléances avec mes observations et questions d'une façon chronologique en respectant l'ordre des visiteurs, des courriers et des courriels (numérotation de 1 à 95)

Le PV de synthèse, qui les contient, est joint à ce courrier.

Je vous demande de bien vouloir m'adresser, sous quinze jours, conformément à l'article R. 123-618 du code de l'environnement, vos observations éventuelles ainsi que la réponse aux questions que j'ai formulées.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée

Le 20 octobre 2022 ,à la Mairie de Valréas

Remis et commenté
Le commissaire –enquêteur

reçu
Le Maitre d'ouvrage

PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR -

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 le registre destiné à recevoir les observations du public, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur (8 septembre 2022), 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 les pièces 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

La permanence a débuté à 9h et, 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.

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.

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 étaient cités ; Montplaisir, le forage de Montplaisir et le terrain de la famille Jardin (parcelles AW13, 14,15)

-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 8 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, il convient de mettre en évidence des demandes d'associations et de personnes physiques concernant l'OAP des Estimeurs Est et la zone Ap pour les parcelles AW13,14,15.

THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

THEMES	NUMEROS DES OBSERVATIONS
Zonage	1,2,3,4,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,1,20,21,22,23,24,25,26(9) 28,30,31,32,33,35,34,37,38,39,40,41,43,46,47,48,49,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,66,67,68,69,70,71,72,73,74,76,77, 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),69,85,86,91
Préservation du patrimoine	27,4,51,59,63,64,66,67,68,69,75,82,85,86,87
Artificialisation Des sols	27,37,49,32,51,50,59,63,67,69,85,86,91
Evolution démographique	27,49,66,67,68,69
Plans non à jour	18,28,30,32,44(30),93

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le tableau qui suit retrace, dans la colonne « question, intervention » les observations du public ainsi que les courriers et courriels reçus sur le site dédié à l'enquête publique. Le résumé de ces entretiens a été fait par le commissaire enquêteur.

N°	Intervenant	date	Question / Intervention	Commentaire de la CE et questions au MO	Réponse du Maître d'Ouvrage
1	Madame Gagliardini	12/9	<p>PJ :3 feuilles</p> <p>La parcelle 0098AV se trouve en zone Ap dans le PLU alors qu'elle était en zone constructible lors de la donation faite à son fils en 2013. Cette parcelle, chemin des Estimeurs est très proche des habitations et devient difficile à exploiter compte tenu des contestations des voisins lors des sulfatages.</p> <p>D'autre part cette parcelle est utilisée par le voisinage comme dépotoir (poubelles, déjections canines) et même piste de motocross.</p> <p>Je demande le passage de cette parcelle en zone constructible.</p>	<p><i>Cette demande, sans aucune raison d'urbanisme, vous semble-t-elle pertinente ?</i></p>	<p><i>La commune de Valréas est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis 2016. En dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune aucune parcelle n'est constructible depuis 2016 (Le Plan d'Occupation des Sols étant un document ancien, l'État l'a rendu caduc). Depuis 2013 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 urbanisée. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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.</i></p> <p><i>Ce tènement est aujourd'hui intégré à un espace agricole. La situation de ce tènement en entrée de ville justifie son classement en zone Ap (agricole inconstructible pour des raisons paysagères). Cet espace même s'il est enclavé dans des espaces urbanisés ne peut pas à courte échéance devenir constructible, d'autant qu'il est encore agricole.</i></p>

					<p><i>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 urbanisée 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</i></p>
2	Monsieur Daurier	12/9	<p>PJ :7 feuilles</p> <p>A un projet de construction d'une activité économique sur sa parcelle BL 43 qui est en zone A dans le PLU. Cette parcelle est desservie par les réseaux et est en bordure de la RD 142.</p> <p>Demande le classement de cette parcelle en zone d'activités économiques</p>	<p><i>Cette demande vous semble-t-elle pertinente dès lors que cette parcelle est située dans une pointe engagée dans une zone urbaine à vocation d'activités économiques ?</i></p>	<p><i>La commune de Valréas, s'inscrit dans la politique de développement économique menée par la communauté de communes dont c'est la compétence. Les zones d'activités de la Grèze, pour l'activité industrielle et artisanale et les routes de Nyons et d'Orange principalement pour les commerces et services sont fléchés comme secteurs d'accueil économique. En particulier il est prévu une extension de la ZAE de la Grèze par le PLU. Il n'est pas envisagé de développer d'autre secteur de développement économique sur la commune. – Des terrains dédiés aux activités économiques vont pouvoir être mis sur le marché après l'approbation du PLU et l'aménagement des sites par la communauté de communes. Ces terrains permettront de répondre à la demande de construction de ce pétitionnaire. On rappelle par ailleurs que l'État a demandé de réduire les surfaces prévues par le PLU pour le développement de la commune dont l'accueil économique, la commune est donc dans l'obligation d'acter la suppression de la zone AU de développement commercial route d'Orange et celle derrière Leclerc, il ne sera donc pas possible d'étendre des secteurs constructibles sur d'autres lieux.</i></p>
3	Monsieur Michel	12/9	<p>Consultation du PLU pour voir si il y avait un projet de golf</p>	<p>Aucun projet avancé n'est envisagé dans le PLU.</p>	<p><i>La commune a inscrit dans le PADD du PLU la possibilité à terme de développer un pôle touristique structurant à la Ferande (que ce soit un golf ou un autre type d'activités touristiques et de loisirs). Aujourd'hui aucun projet n'est mature sur ce site, et aucune zone de développement touristique n'est</i></p>

					<p>prévue sur ce site en dehors de la petite zone AUt qui permettrait de développer un hôtel indépendamment de tout autre projet.</p> <p>Le site de la Ferande est classé en zone Ap. Si un jour un projet est mature (techniquement, économiquement et ayant réalisé toutes les études environnementales réglementaires nécessaires), la Commune engagera une révision du PLU pour permettre de modifier le zonage.</p> <p>Aujourd'hui avec le projet de PLU actuel aucun aménagement de ce type n'est donc possible.</p>
4	Madame Aymé	12/9	<p>PJ :3 feuilles+10 photos</p> <p>Parcelle BD7 qui est en zone d'activité commerciale sur le PLU alors qu'elle était en zone constructible pour l'habitation. L'accès à cette parcelle est très étroit et la parcelle se situe en deuxième ligne par rapport à la route (voir photos)</p> <p>Demande la réaffectation de la parcelle en zone constructible.</p>	<p>En me rendant sur les lieux, j'ai pu constater le bien fondé des arguments de madame Aymé. La parcelle est d'un côté, bordée par des habitations, de l'autre par des activités commerciales et desservie par un chemin étroit.</p> <p>La demande de madame Aymé me semble justifiée au regard de la situation de la parcelle dans le plan.</p> <p><i>Cette demande vous semble –t-elle pertinente ?</i></p>	<p>La commune proposera de passer cette parcelle située en continuité d'une zone pavillonnaire en zone UC</p>
5	Messieurs Nujaym et Coste	12/9	<p>PJ :1 feuille courrier de madame Ishida</p> <p>Consultation du règlement concernant la zone UC2 car ils ont un projet de lotissement sur une parcelle de 5800 m2 chemin des</p>	<p><i>Cette contrainte paraît justifiée mais sur quoi la fondez-vous ?</i></p>	<p>Le PLU de Valréas cherche à améliorer la qualité de la production urbaine avec un renforcement de la végétalisation de pleine terre des espaces bâtis et ce pour plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des terres et contrer le ruissellement induit par cette imperméabilisation

			Estimeurs est, et, la contrainte paysagère est de 50%		<ul style="list-style-type: none"> - Respecter le cycle de l'eau en favorisant l'infiltration plutôt que la collecte par les réseaux - Lutter contre les impacts du changement climatique ('la pleine terre et la végétalisation limite les ilots de chaleur) - De qualité paysagère. <p>Le PLU prévoit un taux de végétalisation dans tous les espaces de développement résidentiel, ce taux est mis en place avec une gradation : plus les quartiers s'éloignent du centre, plus la végétalisation de pleine terre est importante, pour assurer des transitions paysagères progressives entre le centre historique et les paysages agro-naturels qui bordent les espaces bâtis.</p>
6	Madame Ayglon	12/9	La parcelle P891 (SCI Franval) en limite de la zone commerciale est en zone agricole. Demande le passage de cette parcelle en zone commerciale	<i>Cette demande vous paraît-elle pertinente au regard de sa proximité avec la zone commerciale ?</i>	<p>La commune de Valréas, s'inscrit dans la politique de développement économique menée par la communauté de communes dont c'est la compétence. Les zones d'activités de la Grèze, pour l'activité industrielle et artisanale et les ZAE routes de Nyons et d'Orange principalement pour les commerces et services sont fléchés comme secteurs d'accueil économique. En particulier il est prévu une extension de la ZAE de la Grèze par le PLU.</p> <p>Il n'est pas envisagé de développer d'autre secteur de développement économique sur la commune. – Des terrains dédiés aux activités économiques vont pouvoir être mis sur le marché après l'approbation du PLU et l'aménagement des sites par la communauté de communes. Ces terrains permettront de répondre à la demande de construction de ce pétitionnaire.</p> <p>On rappelle par ailleurs que l'Etat a demandé de réduire les surfaces prévues par le PLU pour le développement de la commune dont l'accueil économique, la commune est donc dans l'obligation d'acter la suppression de la zone AU de développement commercial route d'Orange et celle derrière Leclerc, il ne sera donc pas possible d'étendre des secteurs constructibles sur d'autres lieux.</p>

7	Madame Blanchardon	12/9	<p>S'inquiète de l'abattage des platanes.</p> <p>Demande de rectifier la bordure entourant l'ancien platane devant son portail 18 cours Jean Jaurès. Demande des couloirs réservés aux cyclistes et un mini bus pour se déplacer sur le territoire de la commune.</p>	<p>Le premier point ne concerne pas le PLU. L'inquiétude concernant la mobilité est tout à fait justifiée. Elle est prévue au PADD.</p>	<p><i>Concernant les platanes ; la commune prend acte que cette demande ne relève pas du champ du PLU.</i></p> <p><i>Concernant la mobilité, 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises sur les secteurs de développement imposent des aménagements modes doux. Sur les autres secteurs la collectivité recherche plutôt un partage des voies actuel entre les différents usages, laissant plus de place aux modes doux. Ces parcours se réalisent au fur et à mesure des aménagements de l'espace public.</i></p>
8	Monsieur Jean-François Rousson	12/9	<p>La parcelle AX7, qu'il possède avec son frère, est en zone A .</p> <p>il demande le passage de cette parcelle en zone urbanisée. Cette parcelle ne craint pas les inondations et possèdent tous les réseaux</p>	RAS	<p><i>De nombreuses réglementations sont mises en place qui visent toutes à limiter le développement urbain hors des parties actuellement urbanisées (PAU) des communes. Or le site est hors de la partie urbanisée. 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.</i></p> <p><i>On rappelle par ailleurs que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elles doit au contraire les réduire encore.</i></p>
9	Monsieur Faure Madame Couston	12/9	<p>PJ :29 pages</p> <p>Représentent le lotissement Fanfinette le Haut et sont inquiets car ils ont appris que le terrain voisin du lotissement parcelles AW 13,14,15 (zone Ap) était sous</p>	<p>Le terrain voisin étant en zone Ap dans le PLU, l'inquiétude des habitants du lotissement ne me</p>	<p><i>La commune confirme que ces parcelles sont en zone Ap dans le projet de PLU et ne sont donc pas constructibles étant dédiées à l'activité agricole.</i></p> <p><i>Elle rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elles doit au contraire les réduire encore. Cet espace même s'il est enclavé dans des espaces urbanisés ne peut pas à courte échéance</i></p>

			compromis de vente pour un projet de lotissement.	semble pas justifiée au regard du classement dans le projet.	devenir constructible, d'autant qu'il est encore agricole. Cependant les arguments avancés par les propriétaires du terrain qui souhaitent qu'il soit rendu constructible sont tout à fait entendables (ces tènements par leur taille limitée, leur proximité d'avec les réseaux et des zones déjà urbanisée 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
10	Monsieur Mallet	12/9	Souhaite que la parcelle 69 (zone A) passe en zone constructible afin de construire un hangar en vue de développer une activité.	Aucune raison objective de satisfaire cette demande mais qu'en pensez-vous ?	La commune de Valréas, s'inscrit dans la politique de développement économique menée par la communauté de communes dont c'est la compétence. Les zones d'activités de la Grèze, pour l'activité industrielle et artisanale et les ZAE routes de Nyons et d'Orange principalement pour les commerces et services sont fléchés comme secteurs d'accueil économique. En particulier il est prévu une extension de la ZAE de la Grèze par le PLU. Il n'est pas envisagé de développer d'autre secteur de développement économique sur la commune. – Des terrains dédiés aux activités économiques vont pouvoir être mis sur le marché après l'approbation du PLU et l'aménagement des sites par la communauté de communes. Ces terrains permettront de répondre à la demande de construction de ce pétitionnaire. On rappelle par ailleurs que l'état a demandé de réduire les surfaces prévues par le PLU pour le développement de la commune dont l'accueil économique, la commune est donc dans l'obligation d'acter la suppression de la zone AU de développement commercial route d'Orange, ainsi que le tènement derrière Leclerc. Il ne sera donc pas possible d'étendre des secteurs constructibles sur d'autres lieux.

11	Madame Lassade Madame Caulet	12/9	Consultation du zonage pour leurs parcelles AX25 et AX26 (Uc2)	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
12	Madame Lachard	12/9	Consultation zonage	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
13	Madame M. Couston	12/9	Consultation zonage	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
14	Monsieur Doyer	12/9	Possède la parcelle BE 46 (zone Ap) sur laquelle il souhaite étendre son activité commerciale. Demande un passage en zone constructible de cette parcelle.	<i>Cette demande est-elle pertinente ?</i>	<i>La commune de Valréas, s'inscrit dans la politique de développement économique menée par la communauté de communes dont c'est la compétence. Les zones d'activités de la Grèze, pour l'activité industrielle et artisanale et les ZAE routes de Nyons et d'Orange principalement pour les commerces et services sont fléchés comme secteurs d'accueil économique. En particulier il est prévu une extension de la ZAE de la Grèze par le PLU. Il n'est pas envisagé de développer d'autre secteur de développement économique sur la commune. – Des terrains dédiés aux activités économiques vont pouvoir être mis sur le marché après l'approbation du PLU et l'aménagement des sites par la communauté de communes. On rappelle par ailleurs que l'état a demandé de réduire les surfaces prévues par le PLU pour le développement de la commune dont les espaces d'accueil économique, La commune est donc dans l'obligation d'acter la suppression de la zone AU de développement commercial route d'Orange, ainsi que le tènement derrière Leclerc il ne sera donc pas possible d'étendre des secteurs constructibles sur d'autres lieux. Une extension du bâti existant est possible dans le cadre du zonage mis en place. Les règles mises en place par le PLU permettent en effet d'optimiser le foncier (règles d'implantations et de hauteur souples).</i>

15	Monsieur Bathelier	12/9	<p>Possède 3 parcelles (F56 + 2 autres)qui sont dans la continuité de l'entreprise Bathelier SAS (matériel agricole mais se situent en zone Ap et A et empêchent l'extension de l'entreprise.</p> <p>Demande le passage de ces parcelles en zone constructible.</p>	<p><i>Cette demande sans aucune raison d'urbanisme est-elle pertinente ?</i></p>	<p><i>La commune de Valréas, s'inscrit dans la politique de développement économique menée par la communauté de communes dont c'est la compétence. Les zones d'activités de la Grèze, pour l'activité industrielle et artisanale et les ZAE routes de Nyons et d'Orange principalement pour les commerces et services sont fléchés comme secteurs d'accueil économique. En particulier il est prévu une extension de la ZAE de la Grèze par le PLU.</i></p> <p><i>Il n'est pas envisagé de développer d'autre secteur de développement économique sur la commune. – Des terrains dédiés aux activités économiques vont pouvoir être mis sur le marché après l'approbation du PLU et l'aménagement des sites par la communauté de communes.</i></p> <p><i>On rappelle par ailleurs que l'état a demandé de réduire les surfaces prévues par le PLU pour le développement de la commune dont les espaces d'accueil économique,</i></p> <p><i>La commune est donc dans l'obligation d'acter la suppression de la zone AU de développement commercial route d'Orange, ainsi que le tènement derrière Leclerc, il ne sera donc pas possible d'étendre des secteurs constructibles sur d'autres lieux. Une extension du bâti existant est possible dans le cadre du zonage mis en place.</i></p> <p><i>Les règles mises en place par le PLU permettent en effet d'optimiser le foncier (règles d'implantations et de hauteur souples)</i></p> <p><i>Par ailleurs concernant ce site, le tènement est soumis aux contraintes de la départementale classée comme voie à grande circulation. Ces contraintes imposent un retrait de 75m pour les nouvelles constructions, ce qui limiterait la constructibilité de ces parcelles.</i></p> <p><i>Il ne pourra pas être donné suite à cette requête dans le cadre de l'approbation du projet de PLU.</i></p>
16	Madame Pruvost	Mail 18/9	<p>Parcelles :BP 0055,0056,0057, quartier Molières route de Richerenches en zone agricole dans</p>	<p>Aucune raison d'urbanisme</p>	<p><i>La commune de Valréas est soumise au RNU depuis 2016. En dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune aucune parcelle n'est constructible depuis 2016 (Le POS étant un document ancien, l'État l'a rendu caduc)</i></p>

			<p>le PLU alors qu'elles étaient constructibles lors de son héritage.</p> <p>Demande le passage des parcelles en zone 2AUi.</p>	<p><i>Ce changement d'affectation vous semble-t-il pertinent ?</i></p>	<p><i>De plus 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 urbanisée. 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.</i></p> <p><i>On rappelle par ailleurs que l'état a demandé de réduire les surfaces prévues par le PLU pour le développement de la commune dont des secteurs résidentiels et économiques. Il ne pourra donc pas être donné suite à cette requête, au regard de la situation de la parcelle hors PAU.</i></p>
17	Monsieur E.Caminotto	21/9	<p>PJ :2 feuilles</p> <p>souhaiterait voir sa parcelle n°BB14 située en zone A passer en zone constructible afin d'y construire un hangar pour son activité de maçonnerie.</p>	<p><i>Une solution est-elle possible afin de permettre à monsieur Caminotto de développer son activité ?</i></p>	<p><i>La commune de Valréas, s'inscrit dans la politique de développement économique menée par la communauté de communes dont c'est la compétence. Les zones d'activités de la Grèze, pour l'activité industrielle et artisanale et les ZAE routes de Nyons et d'Orange principalement pour les commerces et services sont fléchés comme secteurs d'accueil économique. En particulier il est prévu une extension de la ZAE de la Grèze par le PLU.</i></p> <p><i>Il n'est pas envisagé de développer d'autre secteur de développement économique sur la commune. – Des terrains dédiés aux activités économiques vont pouvoir être mis sur le marché après l'approbation du PLU et l'aménagement des sites par la communauté de communes. Ces terrains permettront de répondre à la demande de construction de ce pétitionnaire.</i></p> <p><i>On rappelle par ailleurs que l'état a demandé de réduire les surfaces prévues par le PLU pour le développement de la commune dont les espaces d'accueil économique, la commune est donc dans l'obligation d'acter la suppression de la zone AU de développement commercial route d'Orange, ainsi que le tènement derrière Leclerc. il ne lui sera donc pas</i></p>

					<i>possible d'étendre des secteurs constructibles sur d'autres lieux.</i>
18	Madame S.Champet Madame B.Gambus Monsieur D.Jardin Madame Obry ,urbaniste	21/9	PJ : 17 feuilles Les parcelles n°AW13,14,15 , se trouvent en zone Ap dans le PLU alors qu'elles étaient en zone AU dans le POS. Ces parcelles cultivées en vignes deviennent très difficiles à exploiter car entourées d'habitations. Demandent le passage de cette parcelle en zone constructible avec une OAP car ils ont un projet vertueux de résidence. L'urbaniste signale que la cartographie n'est pas à jour (date d'au moins 10 années) et que cela fausse la réalité car bon nombre de « dents creuses » possèdent aujourd'hui des maisons.	La famille a été très étonnée de voir sur le plan du PLU leurs parcelles en Ap. En effet un projet de vente était en cours et madame Champet (exploitante) avait , avec son mari anticipé l'arrachage de ses vignes en achetant des terres sur les coteaux afin de ne pas réduire son exploitation. La Safer a privilégié l'achat de ces terres car les parcelles citées ci-dessus étaient en zone constructible. D'autre part madame Champet a une accréditation terra vitis et HUE3 qu'elle risque de perdre à cause des contraintes sur ses parcelles. Tous les réseaux arrivent sur ces parcelles et rendent leur exploitation délicate. <i>Pouvez-vous m'expliquer les raisons du passage de ces parcelles en zone Ap compte tenu de leur situation par rapport à l'urbanisation?</i>	<i>La commune confirme que ces parcelles sont en zone Ap dans le projet de PLU et ne sont donc pas constructibles étant dédiées à l'activité agricole. La commune de Valréas est soumise au RNU depuis 2016. En dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune aucune parcelle n'est constructible depuis 2016 (Le POS étant devenu caduc) De plus 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 urbanisée au regard de sa taille significative (environ 2.5 ha). 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. Elle rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elles doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT. Cet espace même s'il est enclavé dans des espaces urbanisés ne peut pas à courte échéance devenir constructible, d'autant qu'il est encore agricole. 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 urbanisée sont favorables à un développement urbain potentiel). Leur situation à terme pourra permettre de les ouvrir</i>

					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.
19	Monsieur M.Brocheny Monsieur C.Brocheny	21/9	<p>Demandent le changement de zone pour les parcelles :</p> <p>BD 306 de 1AU2 en UC</p> <p>BD162 et195 sont en « éléments végétalisés protégés au titre de l'article L151-19 du CU »et les propriétaires souhaitent l'abandon de cette contrainte dans le PLU et le passage de ces parcelles en zone constructible.</p>	<p><i>Aucune raison d'urbanisme mais qu'en pensez vous ?</i></p> <p><i>Ces demandes vous paraissent-elles pertinentes ?</i></p>	<p>La parcelle 306 représente une surface de plus de 5000m² donc de taille significative, intégrée dans un site de développement plus vaste dénommé les Estimeurs Sud. L'ensemble représente près de 3.6 ha. Il s'agit donc d'un secteur de taille significative intégré dans les espaces bâtis Cet espace est identifié dans le PADD comme un secteur stratégique de développement pour la commune de Valréas au regard de sa situation dans l'espace bâti. A ce titre il est identifié comme un espace de développement dans le parti d'aménagement de la commune et a été rendu constructible dans le cadre d'une zone AU ouverte à l'urbanisation et dont le développement est encadré par une orientation d'aménagement visant à encadrer son urbanisation pour garantir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une cohérence urbaine d'ensemble (développer un secteur avec des maillages viaires et piétons, ne pas enclaver des parcelles par des opérations dont l'échelle de raisonnement serait la seule parcelle, limiter les débouchés sur le chemin des Estimeurs très usité avec un seul débouché autorisé pour l'ensemble du site de l'OAP) - Une diversification de l'offre en logements - Une intégration paysagère et à ce titre tous les espaces en bordure du chemin des Estimeurs sont amenés à voir des aménagements paysagers à dominante végétale, et de rétention des eaux pluviales de l'opération - Le développement d'espaces collectifs de proximité. <p>Ces parcelles sont donc bien constructibles dans le cadre de cette organisation d'ensemble garantissant une cohérence globale.</p>

					<i>On rappelle par ailleurs que les OAP sont obligatoires pour toutes les zones AU ouvertes à l'urbanisation, ce qui est le cas de ce secteur Il ne sera pas détaché des parcelles de la zone AU car il n'y aurait plus aucune garantie sur la cohérence globale d'un tènement aussi important pour le développement de la commune</i>
Nt	Madame Autrand	21/9	Consultation du plan de zonage pour les parcelles : BC 75 et AO30 qui se situent en zone A.	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
21	Madame S.Pelissier	21/9	Possédait 2 parcelles côte à côte, BB52 et 53. La BB52 a été vendue en 2008 et il reste la BB53 qui est en zone A. Demande le passage de cette parcelle en zone constructible.	<i>Aucune raison d'urbanisme mais qu'en pensez-vous ?</i>	<i>La commune confirme que ces parcelles sont en zone A dans le projet de PLU et ne sont donc pas constructibles étant dédiées à l'activité agricole. La commune de Valréas est soumise au RNU depuis 2016. En dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune aucune parcelle n'est constructible depuis 2016 (Le POS étant devenu caduc La parcelle concernée n'est pas actuellement constructible De plus 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 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. Elle rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elles doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i>

22	Madame Pruvost Accompagné e de sa fille et de son gendre	21/9	Voir le n° 16	Voir n°16	<i>Se référer à la réponse donnée au n°16</i>
23	Madame C. Sauret	21/9	Propriétaire de la parcelle AR92 quartier des Lauzes. Demande le passage d'une partie de cette parcelle (zone A), qui était en zone constructible sous le POS, en zone UC2.	Cette parcelle est enclavée et en continuité avec la parcelle sur laquelle habite madame Sauret. Cette parcelle se trouve pour partie en zone rouge et pour une autre partie en zone Jaune (aléa faible) du PPRi du Lez. <i>La prudence du nouveau classement est-elle justifiée ?</i>	<i>La commune confirme que ces parcelles sont en zone A dans le projet de PLU et ne sont donc pas constructibles étant dédiées à l'activité agricole. La commune de Valréas est soumise au RNU depuis 2016. En dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune aucune parcelle n'est constructible depuis 2016 (Le POS étant devenu caduc La parcelle concernée n'est pas actuellement constructible De plus 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 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. Elle rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elles doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimateurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT. De plus le PPRi (compétence Préfet) vient rendre inconstructibles les terrains concernés par des zones d'aléas fort ou moyen non urbanisées. La présence du</i>

					risque d'inondation n'est pas favorable à la constructibilité du site
24	Monsieur C. Copin	21/9	Propriétaire de la parcelle BH40 en zone UCi et auparavant en zone UC.	<i>Pourquoi le classement de cette parcelle a-t-il été modifié ? Envisagez-vous de réaliser une voie piétonnière en bordure de la route d'Orange ?</i>	<i>La commune proposera de passer cet espace résidentiel situé le long de la route d'orange en zone pavillonnaire UC.</i>
25	Monsieur M.Arnaud, SCI Des Michels	21/9	PJ :3 feuilles Conteste la surface de l'OAP « 4ha » Et demande que la parcelle AK416 soit intégrée à l'OAP afin d'ouvrir un accès et désengorger le chemin de Pie Vaurias sur lequel il est difficile de se croiser.	<i>Pouvez-vous préciser la surface exacte de l'OAP Saint Michel? La demande de la SCI Des Michels concernant la parcelle AK 416 est-elle envisageable ?</i>	<i>Après vérification, la surface de la zone AU faisant l'objet de l'objet de l'OAP, est bien de 4 ha selon les calculs du Système d'Information Géographique. La zone AU intègre la friche St Michel et des terrains adjacents. Il ne pourra pas être donné une suite favorable à la requête. En effet le site de la zone AU est déjà de taille significative. En effet de nombreuses réglementations sont mises en place qui visent toutes à limiter le développement urbain hors des parties actuellement urbanisées des communes. Or la parcelle 416 est hors de la partie actuellement urbanisée 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. La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i>

					<p><i>L'OAP dite St Michel mise en place prévoit les accès et la distribution de l'ensemble de la zone AU et ce à partir des voies structurantes qui bordent le site. La parcelle 416 ne donne sur aucune voie structurante et sa constructibilité ne permettrait pas d'améliorer l'accessibilité de la zone AU. Le chemin de pied Vaurias compte tenu de son positionnement au-dessus de la zone AU avec une différence de niveaux importante et surtout compte tenu de son très faible dimensionnement (autour de 3.50m) n'est pas en capacité de recevoir les flux de circulation qui seraient engendrés par le développement de cette zone. Le parti d'aménagement de la commune prévoit uniquement des débouchés piétons sur cette voie qu'il n'est pas prévu d'élargir.</i></p>
s	Madame N. Couston Monsieur C.Faure	22/9 Courrier	PJ :3 feuilles Voir N°9	Voir N°9	<p><i>Se référer à la réponse au n°9</i></p>
27	Monsieur Nommer	26/9 Courriel	<p>PJ :12 feuilles</p> <p>Propriétaire des parcelles AX 89 et 105(lieudit Montplaisir) demande le réexamen du projet de classement en zone 1AUa des parcelles AX97,104 et 105.</p> <p>La modification de l'OAP des Estimeurs Est et le classement des parcelles en zone Ap.</p>	<p>L'argumentaire porte sur plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le forage de Montplaisir est trop proche -La consommation d'espace semble surévaluée par rapport à l'évolution démographique de l'INSEE et il n'y a pas eu d'étude pertinente sur les logements vacants (15% à Valréas) - la vulnérabilité de la commune au changement climatique pour l'enjeu disponibilité en eau doit être réévaluée. 	<p><i>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 au titre de la dérogation en l'absence de SCOT et la CDPENAF ont demandé le retrait de cet espace des zones constructibles.</i></p> <p><i>La commune n'a pas d'autre choix que de suivre cet avis conforme.</i></p> <p><i>Par ailleurs concernant le captage, le syndicat RIVAVI interrogé, indique qu'il n'a pas encore finalisé l'étude qui permet de définir les périmètres de protection. Par contre d'ici la fin de l'année, ils devraient être en mesure de communiquer les projets de périmètres.</i></p> <p><i>On rappelle aussi que ces périmètres feront l'objet d'une DUP et par conséquent de la mise en place d'une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'imposera directement aux autorisations du droit des sols quoi que prévoit le PLU (La SUP lui est supérieure).</i></p> <p><i>Les périmètres n'étant pas encore définis, ils ne peuvent être intégrés au PLU dans le cadre des</i></p>

				<p><i>Pourquoi le forage de Montplaisir n'est-il pas mentionné sur les annexes sanitaires compte tenu de son avancement, d'après monsieur Nommer?</i></p> <p><i>Quels seront les périmètres de protection ?</i></p> <p><i>L'évolution démographique dans le PLU semble surévaluée. Que pensez-vous de cette remarque ?</i></p> <p><i>La vulnérabilité de la commune en disponibilité en eau vous semble-telle avérée ?</i></p> <p><i>En tout état de cause ces parcelles sont nettement détachées de l'urbanisation existante et, compte tenu de l'importance des terrains enclavés ne paraissent pas devoir être retenus parmi les zones urbanisables.</i></p>	<p><i>annexes sanitaires. Lors de l'établissement de la SUP le code de l'urbanisme prévoit une procédure de mise à jour du PLU par arrêté du Maire pour intégrer la SUP. ce sera donc fait à ce moment-là.</i></p> <p><i>L'évolution démographique du PLU s'appuie sur les dynamiques récentes de la commune où les PC producteurs de logements et l'accueil de nouveaux ménages s'est accéléré.</i></p> <p><i>Le projet communal inscrit dans le PLU doit permettre à la ville de Valréas de conforter son rôle :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De ville centre (inscrite en PVD) en relais entre la vallée du Rhône et l'arrière-pays dans le réseau des petites villes de strate équivalente comme Nyons ou Vaison La Romaine.</i> - <i>De pôle économique proche de la vallée du Rhône permettant de développer des emplois de proximité, et de rééquilibrer territorialement l'offre économique vis-à-vis des zones d'activités de la vallée du Rhône. En effet Valréas par sa situation géographique en retrait des polarités économiques majeures d'Avignon, et de Montélimar joue un rôle non négligeable dans le potentiel de développement de l'emploi local permettant de freiner les migrations pendulaires vers ces villes du sillon Rhodanien.</i> <p><i>Valréas dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, médicaux, commerciaux... au service des habitants d'un bassin de vie assez large au-delà de l'Enclave des Papes.</i></p> <p><i>La ville de Valréas dispose d'un tissu économique traditionnel et dispose de petites industries de production pourvoyeuses d'emplois. Elle est située sur un axe de passage, important entre la vallée du Rhône et les Alpes dans un secteur bien desservi par les infrastructures routières et au cadre environnant de qualité. Ces éléments constituent des facteurs d'attractivité.</i></p>
--	--	--	--	---	---

					<p><i>L'ensemble de ces fonctions structurantes constitue une opportunité pour appuyer un nouveau développement de la commune qui a repris depuis 3 ans. Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique à un niveau minimal de l'ordre de 0.5 à 0.7% par an réaliste au regard du regain d'attractivité que la commune depuis 3 ans et au regard de son taux d'équipements qui correspond à celui d'une ville de strate bien supérieure (hôpital, collèges,)</i></p> <p><i>L'objectif démographique correspond aux fonctions d'une ville centre et vise à contenir aussi une périurbanisation sur les communes rurales voisines.</i></p> <p><i>La vulnérabilité vis-à-vis de la ressource en eau est en passe d'être résolue en 2023. Le Syndicat RIVAVI a produit un bilan ressource besoin qui a été présenté dans le rapport de présentation du PLU et dans les annexes sanitaires (Se référer à l'ensemble de ces éléments techniques).</i></p>
28	Madame Olivi	29/09	<p>PJ : 4 pages</p> <p>Demande le passage en zone constructible de 3 parcelles AU144,AU0079 et AU0143 (zone Ap)</p>	<p>Les terrains cités seraient enclavés et quatre constructions ont eu lieu en haut de cette zone.Ces maisons ne sont pas indiquées sur le plan du PLU. On comprend pourquoi ces terrains doivent rester agricoles compte tenu de leur surface et de leur ouverture sur des espaces totalement agricoles et de l'importance des espaces déjà ouverts à l'urbanisation</p> <p><i>Cette demande est-elle envisageable sachant que les parcelles citées étaient, d'après</i></p>	<p><i>Ces parcelles constituent aujourd'hui des espaces agricoles de taille significative même s'ils sont bordés par des constructions récentes.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les</i></p>


				<p><i>les propriétaires, constructibles en 2009 et que quatre maisons proches au bord de la route de Vinsobres ont été construites depuis 2019 ?</i></p> <p><i>De quand date les plans du PLU ?</i></p> <p>.</p>	<p><i>espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elles doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i></p> <p><i>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 urbanisée sont favorables à un développement urbain potentiel).</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>Le cadastre est celui édité par la DGFIP qui met plusieurs années avant de le mettre à jour. Il ne relève pas de la compétence de la commune de mettre à jour le cadastre mais bien des services de l'État. Au moment de l'approbation du PLU, le dernier cadastre qui sera édité par la DGFIP sera utilisé (mais sa mise à jour sur ce secteur n'est pas garantie).</i></p>
29	Madame Vinai Maryline	29/09	S'interroge sur la modification du rond-point quartier « le clos »	RAS pour le PLU	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
30	Monsieur Pertek	29/09	A consulté les plans de zonage et a signalé la faible publicité faite par la commune pour l'enquête publique.	<p>Monsieur Pertek s'est étonné que les plans du PLU ne contiennent pas les numéros de parcelles, ni les noms des voies. Il signale qu'un grand nombre de constructions ne sont pas indiquées.</p> <p>D'autre part la publicité faite par la commune pour l'enquête</p>	<i>Le cadastre utilisé par le PLU est le seul légal, c'est celui édité par la DGFIP qui met plusieurs années avant de le mettre à jour. Le cadastre présenté dans le PLU est le dernier publié par la DGFIP. Il ne relève pas de la compétence de la commune de mettre à jour le cadastre mais bien des services de l'État. Au moment de l'approbation du PLU, le dernier cadastre qui sera édité par la DGFIP (en janvier 2023) sera utilisé (mais sa mise à jour n'est pas garantie, s'agissant de services indépendants des compétences communales).</i>

				publique est conforme à la législation en vigueur.	<i>La commune confirme que toutes les mesures de publicité de l'enquête publique prévues par la réglementation ont bien été mises en place.</i>
31	Monsieur Thiry pour monsieur Ruiz	29/09	A consulté le plan de zonage pour la parcelle BC46.	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
32	Monsieur C.Humbert	29/09	Est contre le projet immobilier près du château de Montplaisir(OAP Estimeurs Est) .Ce projet lui apportera des nuisances sonores et visuelles et risque par l'artificialisation des sols de provoquer des coulées de boues dans sa maison. A contesté le plan de zonage qui n'est pas à jour et qui ne contient pas les numéros de parcelles	L'OAP du secteur des Estimeurs Est est prévue dans le PLU. Ce site se situe en dessous du château de Montplaisir, en extension d'une partie actuellement urbanisée de la commune. Ce terrain, auparavant planté en vignes et faisant partie de l'exploitation du château de Montplaisir a été laissé en herbage. En outre, cette extension de l'urbanisation semble injustifiée au regard de l'importance des espaces enclavés plus propice à cette urbanisation. <i>Les craintes de monsieur Humbert semblent-elles justifiées?</i>	<i>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 au titre de la dérogation en l'absence de SCOT et la CDPENAF ont demandé le retrait de cet espace des zones constructibles. La commune n'a pas d'autre choix que de suivre cet avis conforme.</i>
33	Madame Armand et Monsieur N.Armand	29/09	Consultation du zonage	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
34	Madame C. Meyer	29/09	Consultation du zonage pour la parcelle AP36 qui se situe en Uic.	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>

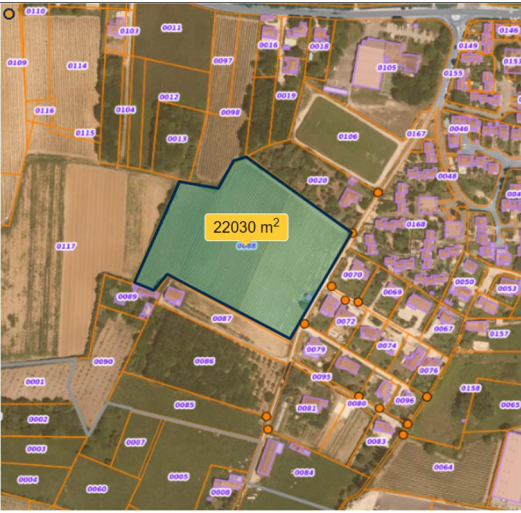
35	Monsieur et madame Jacques	29/09	Consultation du zonage pour la parcelle AR42 qui se situe en zone A.	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
36	Monsieur et madame Blanc/Caire	29/09	Consultation zonage pour la parcelle BH158 zone 1AUic Demande le passage de cette parcelle en zone constructible pour l'habitation.	<i>Cette demande qui n'est justifiée par aucune raison d'urbanisme est-elle envisageable ?</i>	<i>La zone 1AUic est dédiée aux activités économiques à vocation principale commerciale. Il ne peut y être construit d'habitation. D'autre part l'État dans son avis et la CDPENAF ont demandé la suppression de plusieurs espaces de développement en extension de la partie urbanisée de la commune. La commune n'a donc pas d'autre choix que de réduire les espaces constructibles. En particulier la zone 1AUic prévue par le projet de PLU a été pointé dans l'avis du Préfet, elle va devoir être supprimée pour repasser en zone agricole. Il ne pourra donc pas être possible de classer cette parcelle indépendante en zone 1AUic comme demandé.</i>
37	Madame Couston	29/09	PJ : 7 feuilles Réitère sa demande concernant les terrains de la famille jardin en faisant valoir les risques d'inondation si ces terrains deviennent constructibles.	Observations 9 et 26 Les terrains de la famille Jardin sont actuellement cultivés en vignes et situés en zone Ap dans le PLU. La crainte de madame Couston ne semble donc pas justifiée au regard du projet de PLU. Par ailleurs, la famille Jardin lors de son observation N°18 a sollicité le changement de zone pour ses terrains ceux-ci devenant de plus en plus difficiles à exploiter compte tenu des contraintes environnementales et des réactions des voisins.	<i>Voir développement réponse observation n°9. Concernant le risque d'inondation, le tènement foncier n'est pas concerné par le PPRI. Si les terrains venaient à être artificialisés, ils seraient soumis aux obligations de rétention à la parcelle pour les aménagements privés et à des équipements de rétentions de type bassin pour les voiries et autres espaces communs.</i>

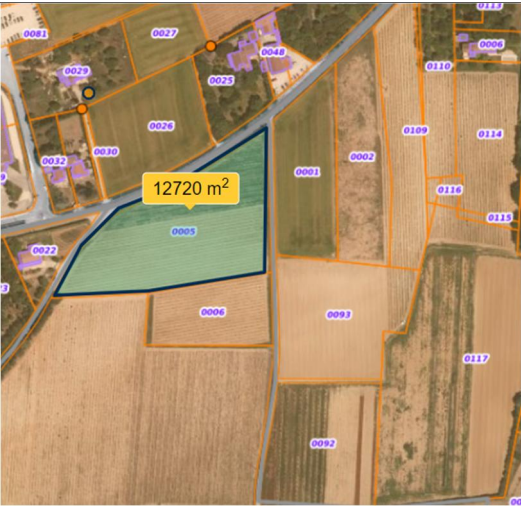
				<p>Quelle est la position de la commune devant ces demandes ?</p> <p>Quelles sont les risques d'inondation pour les lotissements voisins en cas d'artificialisation des terrains ?</p>	
38	Monsieur Vidal	29/09	Consultation de zonage pour la parcelle BR129 (zone A)	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
39	Monsieur et madame Olivier Monsieur Colonna-Cesari	29/09	PJ :1 feuille Demande que la parcelle BL0036 (zone A) passe en zone constructible	<i>Cette demande fondée sur aucune raison d'urbanisme est-elle envisageable ?</i>	<p><i>Il ne pourra pas être donné une suite favorable à cette demande.</i></p> <p><i>En effet 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</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i></p>
40	Monsieur et madame Borel		PJ :3 feuilles Parcelle AW151 Demande que cette parcelle redevienne constructible.	La parcelle AW151 était en zone constructible lorsque le permis de construire a été accordé. La maison est finie mais monsieur et madame Borel souhaitent	<i>Cette demande ne concerne pas directement le PLU. Les pétitionnaires peuvent déposer un PC modificatif qui sera instruit par rapport aux règles existantes lors du PC initial.</i>

				déposer un permis modificatif afin de déplacer la piscine et le pool-house. <i>Ont-ils la possibilité de le faire alors que leur terrain est passé en zone A dans le PLU ?</i>	
41	Monsieur Ganichot	29/09	PJ :1 feuille Demande que la parcelle 42 (zone A) passe en Uic afin d'agrandir son activité commerciale.	<i>Cette demande vous parait-elle envisageable ?</i>	<i>Le tènement est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation, qui le rend inconstructible. Le PPRI s'applique directement aux autorisations du droit des sols. Le PPRI est de compétence du préfet et non de la commune. Si le PPRI venait à être révisé sur ce secteur par le Préfet et qu'il autorise la construction, la Commune engagera la modification de son PLU pour permettre le développement de l'activité commerciale du pétitionnaire.</i>
42	L'APEG	5/10	Mail de l'APEG : 2 pages L'apeg signale des difficultés pour trouver certains documents du PLU sur le site dédié et demande au service de l'urbanisme de lui envoyer ces documents et de contrôler le site dédié au PLU afin d'y trouver facilement les documents.	Le 6/10 madame Barale a répondu aux demandes de l'APEG en envoyant les documents demandés (avis d'enquête publique, certificat d'affichage, décision désignation du commissaire-enquêteur, notice enquête publique) en pièces jointes et en vérifiant auprès du service de la communication que ces documents sont bien consultables en ligne sur le site dédié.	<i>La commune confirme que l'ensemble des documents a bien été mis en ligne et le service urbanisme a envoyé les documents demandés à l'APEG.</i>
43	Monsieur Delasara	6/10	Courriel :3 pages Parcelle BR 132 Demande que cette parcelle en zone A dans le PLU puisse passer en zone constructible pour permettre	Cette parcelle, entourée de 4 maisons se trouve en zone agricole et éloignée de la zone d'habitation.	<i>La commune confirme que cette parcelle est éloignée de l'espace urbanisé de la commune, les maisons les plus proches sont peu nombreuses et disséminées, elles ne constituent pas une partie urbanisée de la commune. La parcelle elle-même est située hors de la partie urbanisée et ce secteur n'est pas amené à se</i>

			à leur fils de construire une habitation.		<p>développer dans le parti d'aménagement exposé par le PADD. Il ne pourra être donné une suite favorable à cette demande.</p> 
44	Monsieur Pertek	6/10	Question orale au conseil municipal.	Cette question orale porte sur les observations notées par monsieur Pertek lors de sa visite du 29/09.(N°30)	<i>Cf réponse n°30 et réponse apportée lors du conseil municipal du 12 octobre 2022.</i>
45	RTE		PJ :6 pages	Les remarques de la RTE portent sur les servitudes.	<p><i>Les SUP sont de la compétence du préfet. Les mises à jour des documents des servitudes sont donc réalisés par les services de l'État et non par la commune. La commune au moment de l'approbation, se tournera vers la DDT et demandera les SUP à jour pour les intégrer aux annexes du PLU si cette mise à jour est faite dans les délais. Par ailleurs au moment de l'approbation du PLU, la protection des boisements au</i></p>

					<i>niveaux des lignes RTE sera vérifiée et éventuellement modifiée si ces protections concernent le passage des lignes</i>
46	Famille Aymard	7/10	Parcelle BR142 Consultation du zonage	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
47	Madame Delmas	7/10	Parcelle BH88 quartier Coustouyes PJ :1 page La parcelle n'est pas en AOC et devient de plus en plus difficile à exploiter à causes des voisins et de la voie d'accès souvent encombrée par les véhicules des habitations mitoyennes. Souhaite le passage de cette parcelle cultivée en zone constructible	<i>Cette demande vous parait-elle justifiée par une impossibilité d'exploiter?</i>	<i>La parcelle 88 est en limite de la partie urbanisée mais elle n'est pas insérée dans l'urbanisation, elle présente une vocation agricole marquée avec une taille significative de plus de 2 ha. Elle a donc un réel potentiel agronomique. Elle est située hors de la partie actuellement urbanisée de la commune au sein d'un vaste espace agricole. Il ne pourra pas être donné de suite favorable à cette demande. Ce serait contraire au parti d'aménagement de la commune ainsi qu'à toutes les réglementations qui s'imposent au PLU. La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i>

					
48	Madame Camilleri	07/10	Parcelle BK5 Aujourd'hui non cultivée. Demande le passage de cette parcelle en zone constructible	<i>Cette demande vous paraît-elle pertinente ?</i>	<p><i>La parcelle présente une vocation agricole marquée avec une taille significative approchant 1.3 ha. Elle est située dans un vaste espace agricole et présente donc un réel potentiel agronomique.</i></p> <p><i>Elle est située hors de la partie actuellement urbanisée de la commune. Il ne pourra pas être donné de suite favorable à cette demande. Ce serait contraire au parti d'aménagement de la commune ainsi qu'à toutes les réglementations qui s'imposent au PLU.</i></p> <p><i>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i></p>

					
49	Association Renaissance et patrimoine	07/10	<p>PJ :8 pages+49 bis</p> <p>Monsieur Aubry représente cette association qui a souhaité nous faire part de ces observations concernant le PLU.</p> <p>Points négatifs : Evolution démographique trop ambitieuse. Production de logements sur dimensionnée Trop de zones à urbaniser par rapport aux besoins réels. Les zones à urbaniser à vocation économiques surdimensionnées.</p>	<p><i>Q1 : Comment justifiez-vous le pari d'une inversion démographique aussi marquée (de-0,2% par an à 0,5% dans le PLU) ?</i></p> <p><i>Q2 : Comment justifiez- vous le triplement de la production de logements dans la commune (16 logt/an depuis 2010 et 50 à 60logt/an dans le PLU) ?</i></p> <p><i>Q3 : Comment justifiez-vous la nécessité d'urbaniser autour du chemin des Estimateurs, 3 nouvelles zones 1AUa(10,8ha) quand il y a un stock de 400</i></p>	<p><i>L'évolution démographique du PLU s'appuie sur les dynamiques récentes de la commune où les PC producteurs de logements et l'accueil de nouveaux ménages s'est accéléré.</i></p> <p><i>Le projet communal inscrit dans le PLU doit permettre à la ville de Valréas de conforter son rôle :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>De ville centre (inscrite en PVD) en relais entre la vallée du Rhône et l'arrière-pays dans le réseau des petites villes de strate équivalente comme Nyons ou Vaison La Romaine.</i> - <i>De pôle économique proche de la vallée du Rhône permettant de développer des emplois de proximité, et de rééquilibrer territorialement l'offre économique vis-à-vis des zones d'activités de la vallée du Rhône. En effet Valréas par sa situation géographique en retrait des polarités économiques majeures d'Avignon, et de Montélimar joue un rôle non négligeable</i>

			<p>La mobilité par le cheminement doux ou les pistes cyclables est peu développée dans le PLU.</p> <p>Points positifs : L'OAP Saint Michel est une zone idéale et doit être une priorité. L'OAP route d'Orange Les zones 2AU_i et 2AU_t</p>	<p><i>logements potentiels (200 en zone U_a et U_b et 255 dans les dents creuses) ?</i></p> <p><i>Q4 : Comment justifiez-vous la nécessité d'urbaniser la zone 1AU_{ic} (4ha) et de rendre potentiellement constructible la zone 2AU_i (7,7 ha) ?</i></p> <p><i>Q5 : Pourquoi les priorités du PLU, en matière de logements ne sont pas données au centre historique et à la première couronne (rénovation), à la densification de la zone pavillonnaire et à la réhabilitation des zones d'activités existantes ?</i></p> <p><i>Q6 : Pourquoi n'envisagez-vous pas une OAP thématique dans le PLU pour le centre historique (OPAH) ?</i></p> <p><i>Q7 : Envisagez-vous de développer davantage les cheminements doux ?</i></p>	<p><i>dans le potentiel de développement de l'emploi local permettant de freiner les migrations pendulaires vers ces villes du sillon Rhodanien.</i></p> <p><i>Valréas dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, médicaux, commerciaux... au service des habitants d'un bassin de vie assez large au-delà de l'Enclave des Papes.</i></p> <p><i>La ville de Valréas dispose d'un tissu économique traditionnel et dispose de petites industries de production pourvoyeuses d'emplois. Elle est située sur un axe de passage, important entre la vallée du Rhône et les Alpes dans un secteur bien desservi par les infrastructures routières et au cadre environnant de qualité. Ces éléments constituent des facteurs d'attractivité.</i></p> <p><i>L'ensemble de ces fonctions structurantes constitue une opportunité pour appuyer un nouveau développement de la commune qui a repris depuis 3 ans. Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique à un niveau minimal de l'ordre de 0.5 à 0.7% par an réaliste au regard du regain d'attractivité que la commune depuis 3 ans et au regard de son taux d'équipements qui correspond à celui d'une ville de strate bien supérieure (hôpital, collèges, ...)</i></p> <p><i>L'objectif démographique correspond aux fonctions d'une ville centre et vise à contenir aussi une périurbanisation sur communes rurales voisines.</i></p> <p><i>La production de logements de ces dernières années suit un rythme moyen de 40 logts /an à partir des permis de construire accordés pour la création de logements et non de 16 comme indiqué. Aussi l'ambition de production de logements par rapport à ces dynamiques récentes ne constitue pas un écart important.</i></p> <p><i>Parmi les zones AU du chemin des Estimeurs, les Estimeurs Ouest et Sud sont dans l'enveloppe bâtie du bourg et sont constructibles. Le PLU encadre leur</i></p>
--	--	--	---	--	--

					<p>développement dans l'objectif d'une cohérence urbaine et d'organisation globale (accès, voiries, espaces végétalisés, espaces collectifs etc...)</p> <p>L'urbanisation sur la zone des Estimeurs Est est abandonnée suite à l'avis conforme du Préfet et à celui de la CDPENAF.</p> <p>Concernant les zones de développement économiques, la commune recense de nombreuses demandes de développement d'activités qui sont nécessaires à l'équilibre de la ville en permettant de développer et de diversifier les emplois. Les zones d'activités actuelles ne disposent plus d'aucun foncier sur le marché (certaines entreprises ayant acquis des terrains pour leur extension sur place) Il n'y a donc plus de foncier pour répondre aux demandes d'implantation.</p> <p>Le secteur de la Grèze est donc une priorité et pour la commune et pour la communauté de communes compétente en matière de développement économique.</p> <p>Il sera proposé de supprimer la zone AUic d'extension de la zone commerciale d'Orange ainsi que la zone derrière Leclerc pour donner une suite favorable à l'avis du Préfet.</p> <p>La zone 2AUT est destinée au développement d'une offre hôtelière professionnelle qui fait bien défaut à la commune et nuit au développement touristique.</p> <p>La commune donne bien la priorité à la requalification du centre et à la remise sur le marché des logements vacants. Cette politique ne dépend pas du Plu mais d'autres actions publiques qui sont en train de se construire dans le cadre de PVD. On rappelle que la vacance des logements du centre est liée à différentes difficultés : paupérisation des propriétaires dans l'incapacité de réhabiliter le bâti à la hauteur des enjeux résidentiels et patrimoniaux, configuration des logements liée au tissu médiéval offrant peu de lumière ou d'ensoleillement et ne correspondant pas aux attentes actuelles. Les actions envisagées par la commune sont des cations qui s'inscrivent dans des</p>
--	--	--	--	--	--

					<p><i>temps longs (OPAH, SPR etc) et elles ne donneront pas de résultats à court terme en matière de production et de diversification de l'offre en logements. Il est donc nécessaire dans cette phase de développer des typologies de logements qui permettent de répondre aux besoins. Les secteurs des estimateurs par leur taille significative constituent une réponse.</i></p> <p><i>L'OAP thématique permettrait d'encadrer la qualité de la réhabilitation (déjà encadrée par l'ABF, la totalité du centre historique étant soumis à son avis) mais elle n'impulsera pas la dynamique de requalification. Une OPAH est envisagée dans le cadre des actions PVD.</i></p> <p><i>Concernant les modes doux : 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 modes doux. Sur les autres secteurs la collectivité recherche plutôt un partage des voies actuel entre les différents usages, laissant plus de place aux modes doux. Ces parcours se réalisent au fur et à mesure des aménagements de l'espace public.</i></p>
50	Monsieur Gros	07/10	<p>Objet : réseau d'eaux pluviales inexistant dans la zone « champ Ferrier »</p> <p>L'évolution démographique du PLU ne repose sur aucun fondement objectif.</p> <p>Les nouvelles zones à urbaniser (1AUa) ne sont pas justifiées et risquent d'entraîner des coulées d'eau et de boue lors des fortes pluies. Doit envoyer un mail explicatif</p>	<p>Cette absence de réseau occasionnerait des inondations lors de fortes pluies.</p> <p><i>La commune a-t-elle pris en compte cette situation dans l'équipement des zones à urbaniser?</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Une réglementation spécifique est mise en place qui impose une gestion à la parcelle avec infiltration et rétention des eaux pluviales. Le PLU et le zonage pluvial ont été menés conjointement. Le Plu pour accompagner le zonage pluvial prévoit des espaces de pleine terre végétalisée et une limitation forte de l'imperméabilisation. Les débits de fuite qui sont imposés par le futur zonage pluvial sont en rapport avec l'urbanisation des différentes zones AU.</i></p> <p><i>La commune a donc bien intégré cette problématique dans le PLU.</i></p>

51	Monsieur Nommer	07/10	<p>A déjà envoyé un mail et un courrier avec AR sur le même sujet. Voir n°27</p> <p>Evoque le forage de Montplaisir (qui est définitif d'après le SAGE)et l'absence de zones de protection dans le PLU. Ces oublis posent un véritable problème d'existence pour l'OAP des Estimeurs Est.</p> <p>Estime que l'étude environnementale est approximative.</p>	Voir N°27	<i>cf réponse 27</i>
52	Monsieur Roussin	07/10	<p>A déposé un certificat opérationnel d'urbanisme pour la parcelle BH84 et celui-ci lui a été refusé.</p> <p>Demande que cette parcelle (en zone A) en continuité de la zone constructible soit intégrée à cette zone.</p>	<i>Pensez-vous que cette demande dénuée de justification d'urbanisme soit envisageable ?</i>	<p><i>La parcelle présente une vocation agricole marquée Elle est située dans un vaste espace agricole et présente donc un réel potentiel agronomique. Elle est située hors de la partie actuellement urbanisée de la commune. Il ne pourra pas être donné de suite favorable à cette demande. Ce serait contraire au parti d'aménagement de la commune ainsi qu'à toutes les réglementations qui s'imposent au PLU. La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i></p>
53	Monsieur Ripert	07/10	<p>PJ : 8 feuilles A4 et 4 feuilles A3</p> <p>Possède une propriété agricole (80ha) avec des bâtiments de ferme et souhaite en plus de son exploitation agricole , développer une activité commerciale touristique.</p>	<i>Pouvez-vous préciser les possibilités d'activités touristiques accessoires prévues en zone A ?</i>	<p><i>Ces éléments sont précisés par le règlement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Les activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges) sont autorisées uniquement dans le bâti existant.</i> <p><i>Il s'agit bien d'activités secondaires à l'activité agricole L'activité agricole doit bien rester l'activité</i></p>

				<i>Comment monsieur Ripert peut-il avancer dans son projet alors que sa propriété est en zone A ?</i>	<i>principale en temps de travail et en revenus sur l'exploitation.</i>
54	Madame Pasturel Monsieur Pothonier	07/10	Parcelle 0027(zone A) route de Vinsobres. Demande de rendre constructible une partie de la parcelle.	<i>Cette demande vous paraît-elle envisageable ?</i>	<i>La parcelle présente une vocation agricole marquée Elle est située dans un vaste espace agricole et présente donc un réel potentiel agronomique. Elle est située hors de la partie actuellement urbanisée de la commune. Il ne pourra pas être donné de suite favorable à cette demande. Ce serait contraire au parti d'aménagement de la commune ainsi qu'à toutes les réglementations qui s'imposent au PLU. Pat ailleurs la commune rappelle qu'il lui est demandé de réduire les espaces constructibles, elle ne peut donc pas envisager d'étendre les zones urbanisables ailleurs</i>
55	Madame Garcia	07/10	Parcelles AB 512 et 168 La parcelle AB168 est en vert mais sans sous destination. La parcelle AB512 est en zone Uc1 ce qui empêche madame Garcia d'envisager la construction d'une résidence de services. Demande le passage de la parcelle AB512 en zone constructible pour une activité de services et de l'habitat et la possibilité sur la parcelle AB168 de faire des aménagements et un parking en lien avec l'activité citée précédemment.	<i>La parcelle AB168 a-t-elle une sous destination ?</i> <i>Pensez-vous que la demande de madame Garcia soit envisageable ?</i>	<i>Il s'agit du lac. Le PLU permet des aménagements de loisirs de plein air. Elle est donc classée en zone naturelle de loisirs. On rappelle que le PPRI concerne cet espace en zone rouge et la rend donc inconstructible. Le règlement de la zone Uc1 n'interdit pas les hébergements, ils sont possibles dans le PLU, mais LE PPRI s'applique indépendamment du PLU.</i>
56	Monsieur Larrouy	07/10	PJ : 1 feuille Parcelle 65 quartier des Coustouyes En 1AUic.	<i>Cette parcelle est située en limite de la zone Uc2 quartier des Coustouyes et est difficile d'accès pour les camions.</i>	<i>Suite à l'avis du préfet et à celui de la CDPENAF la zone 1AUic sera supprimée. Elle sera classée en zone agricole. 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</i>

			<p>Demande que cette parcelle difficile d'accès pour des camions passe en zone constructible pour l'habitation. Réitère les demandes de 2004 et 2016.</p>	<p><i>Pensez-vous que cette demande soit envisageable ?</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i></p>
57	Madame Aives	07/10	Parcelle BI31 Consultation de zonage	RAS	<p><i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i></p>
58	Monsieur H.Davin	07/10	<p>PJ : 16 pages</p> <p>OAP Estimeurs Est</p> <p>Demande le maintien de cette OAP car son terrain est en continuité de l'urbanisation et est devenu difficile à cultiver à cause de la proximité des habitations et des plaintes récurrentes des voisins.</p>	<p>Ce n'est pas une continuité mais une extension dans un secteur agricole.</p> <p>Si une zone constructible doit être déclassée il semble bien que celle-ci pourrait en faire les frais.</p>	<p><i>La commune avait envisagé le développement de ce secteur dans le PLU.</i></p> <p><i>Mais l'avis conforme du préfet dans le cadre de la dérogation en l'absence de SCOT et l'avis de la CDPENAF demandent la suppression de la zone AU des Estimeurs Est. La commune n'a pas d'autre choix que de que suivre l'avis du préfet (cet avis étant conforme).</i></p>
59	Monsieur Raimbourg	8/10	<p>Courriel de 16 pages</p> <p>Objet : Observations sur le PLU et demande de déclassement de la zone 1AUa Estimeurs Est.</p> <p>Observations :</p>	<p>Les arguments avancés par monsieur Raimbourg font état d'un manque de communication pouvant affecter les personnes ne résidant pas à l'année à Valréas.</p>	<p><i>Concernant la zone des Estimeurs Est, la commune proposera à l'approbation de supprimer la zone AU avec un classement Ap. Il s'agit pour la commune de suivre l'avis conforme du Préfet dans le cadre de la dérogation en l'absence de SCOT et l'avis de la CDPENAF.</i></p> <p><i>Concernant la communication, la commune a communiqué très régulièrement dans le cadre de la concertation et a permis aux habitants de s'exprimer</i></p>

			<p>Des modifications ont été apportées durant la mise à l'étude du PLU et 2 PADD ont été présentés lors des réunions publiques du 15/03/2017 et de novembre 2021 afin de modifier l'enveloppe urbaine vers les Estimeurs Est.</p> <p>Manque de communication de la mairie et retard dans les publications sur le site Web.Ce qui affecte les résidents secondaires.</p> <p>L'OAP les Estimeurs Est se situe dans une zone ayant une réelle qualité environnementale et le château et la ferme de Montplaisir ont un rôle touristique important pour la commune ;éléments du patrimoine cités dans le rapport de présentation et publicité des lieux dans le livre remis aux nouveaux arrivants .</p>	<p>D'autre part, la ferme et le château de Montplaisir sont effectivement cités comme « une richesse du patrimoine rural » de la commune p35 partie 1 du rapport de présentation.</p> <p><i>Au regard des observations de monsieur Raimbourg, pouvez-vous expliquer le retard dans la mise en ligne des informations et le choix de placer le terrain de monsieur Davin en zone 1AUa ?</i></p>	<p><i>soit à travers le cahier de concertation, des courriers, ou lors des 4 réunions publiques qui ont tout présenté : du cadre général, jusqu'au zonage et aux OAP, notamment la dernière réunion publique a permis d'expliquer dans le détail les évolutions du PADD et du zonage.</i></p> <p><i>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</i></p>
60	Monsieur M.Arnaud	8/10	<p>Courrier :4 pages voir N°25</p> <p>Objet : Classement de la parcelle AK416 dans le PLU en zone constructible.</p> <p>Cette parcelle était constructible dans le POS et les parcelles mitoyennes AK214, 218,224 et 225 sont en zone constructible dans le cadre de l'OAP Saint Michel.</p>	<p><i>La demande sans raison d'urbanisme de monsieur Michel vous semble-t 'elle pertinente ?</i></p>	<p><i>Se référer à la réponse 25</i></p> <p><i>Il est aussi rappelé que le POS n'existe plus depuis 2016 et que les législations qui encadrent le PLU sont très éloignées de celles qui encadraient le POS.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

					<p>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</p>
61	Famille Coste	10/10	<p>Courrier :2 pages</p> <p>Objet : Demande que la parcelle AV 0088 passe en zone constructible</p>	<p><i>La demande sans raison d'urbanisme de la famille Coste vous parait-elle pertinente ?</i></p>	<p>Il ne pourra être donné une suite favorable à cette requête :</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</p>
62	Famille Olivi	10/10	<p>Courriel : 9 pages et 3 pièces jointes</p> <p>Objet : contestation du zonage des parcelles AV79,140 et 143</p> <p>Dans un rapport de 9 pages, le conseil de la famille Olivi conteste le</p>	<p>Voir observation n°28</p> <p><i>On comprend pourquoi ces terrains doivent rester agricoles</i></p>	<p>CF réponse 28</p> <p>On rappelle par ailleurs que le POS n'existe plus sur la commune depuis 2016. Les législations qui encadrent le PLU sont très éloignées de celles qui encadraient le POS.</p> <p>De nombreuses réglementations sont mises en place qui visent toutes à limiter le développement urbain</p>

			<p>classement des parcelles citées ci-dessus . Dans le document d'urbanisme antérieur ces parcelles étaient en zone UCi3 et dans le PLU , elles sont en Ap.</p> <p>L'avocat évoque, d'une part, la lenteur de la procédure, l'ancienneté du diagnostic et le choix de l'OAP les Estimeurs Est.</p> <p>D'autre part, il relève l'intérêt que représentent ces parcelles pour l'urbanisation en mettant en évidence l'existence des réseaux, des voies d'accès et de leur situation dans l'enveloppe urbaine.</p>	<p><i>compte tenu de leur surface et de leur ouverture sur des espaces totalement agricoles et de l'importance des espaces déjà ouverts à l'urbanisation.</i></p> <p><i>Que pensez vous de leur demande compte tenu notamment de la taille des parcelles ?</i></p>	<p><i>hors des parties actuellement urbanisées des communes. Or le site est hors de la partie actuellement urbanisée</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i></p> <p><i>Toutefois ces tènements par leur taille limitée, leur proximité d'avec les réseaux et des zones déjà urbanisée 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</i></p>
63	Monsieur C.Humbert	8/10/2022	<p>Courriel de 10 pages</p> <p>Objet : s'oppose à l'OAP des Estimeurs Est et évoque les arguments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -C'est une zone inondable -La voie d'accès est étroite -Cela va dénaturer le cadre naturel -Le terrain est une zone en AOP -nuisance sonore -Documents du PLU pas à jour 	Voir N°32	Cf réponse 32

			- une pétition, contre ce projet, ayant à ce jour 600 signatures, a été lancée sur internet.		
64	Monsieur Sergeat	11/10	<p>Courriel de 24 pages + 64 bis</p> <p>Copropriétaire des parcelles AX89 et AX105 situées au lieu dit Montplaisir apporte des observations au PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les parcelles AX97, 104 et 105 ont un caractère agricole -La non prise en compte des conséquences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur sur le maintien de l'activité agricole -L'ouverture à l'urbanisation du secteur contrevient à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain. -L'OAP est incohérente au regard de la densité des constructions alentour et des objectifs du PADD. <p>Demande :Un réexamen du classement en zone 1AUa des parcelles cadastrées AX97, 104, 105. la modification de l'OAP les Estimeurs Est et le classement de ces parcelles en zone Ap</p>	<p>La constructibilité de ces parcelles pose beaucoup de difficultés et les remarques liées à l'atteinte au site, à l'extension injustifiée de l'urbanisation et à la proximité du captage d'eau doivent faire réfléchir.</p> <p><i>Qu'en pensez vous ?</i></p>	<p><i>Concernant la zone des Estimeurs Est, la commune proposera à l'approbation de supprimer la zone AU avec un classement Ap. Il s'agit pour la commune de suivre l'avis conforme du Préfet dans le cadre de la dérogation en l'absence de SCOT et l'avis de la CDPENAF.</i></p>

				<i>Cette demande rejoint les demandes de messieurs Humbert, Nommer, Raimbourg, Aubry et l'association représentée par monsieur Aubry « Renaissance et patrimoine ».</i>	
65	Monsieur Doyer	12/10	<p>Courriel :3 pages</p> <p>Propriétaire des parcelles B46 et B49 ,route d'Orange.</p> <p>Demande le passage de ses parcelles en zone constructible.</p>	<p><i>Cette demande sans aucune raison d'ordre urbanistique vous paraît-elle envisageable ?</i></p>	<p><i>Il ne pourra être donné une suite favorable à cette requête :</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i></p>
66	Renaissance et patrimoine	12/10	<p>Courriel :10 pages</p> <p>Cette association met en évidence dans son courriel la nécessité de redynamiser le centre-ville et de restaurer en priorité les logements vacants de renforcer le règlement pour l'habitat en centre-ville (matériaux, couleurs...)</p>	Voir n°49	<p><i>Cf réponse 49</i></p> <p><i>Concernant la mobilité, 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 modes doux. Sur les autres secteurs la collectivité recherche plutôt un partage des voies actuel entre les différents usages, laissant plus de place aux modes doux. Ces parcours se réalisent au fur et à mesure des aménagements de l'espace public</i></p>

			<p>D'envisager des cheminements doux : Un cheminement piéton historique, un cheminement du centre ville vers la Coronne. De créer une plateforme multimodale de transports.</p> <p><i>Q1 : Pour quelles raisons, dans le PLU, aucune production de logements n'est comptabilisée en zone Ua ?</i> <i>Q2 : Pour quelles raisons, aucune mesure n'est mise en avant pour résorber les logements vacants en Ua ?</i> <i>Q3 Pourquoi ne pas mettre en place une OPAH pour la rénovation du centre-ville ?</i></p> <p>L'association est contre le projet d'OAP les Estimateurs Est.</p>	<p><i>Avez-vous l'intention de développer les cheminements doux envisagés au PADD ?</i></p> <p><i>Pouvez-vous apporter des réponses à ces 3 questions ?</i></p> <p>Cette demande rejoint les demandes de messieurs Humbert, Nommer, Raimbourg, Sergeat, Aubry et l'association représentée par monsieur Aubry « Renaissance et patrimoine »</p>	<p><i>Concernant une plateforme multimodale, son aménagement serait effectivement très intéressant si la commune de Valréas était desservie par des modes de transports collectifs performants (fréquence, horaires), ce n'est actuellement pas le cas.</i></p> <p><i>La zone Ua ne dispose pas de foncier nu pour la production de nouveaux logements. Il semble peu envisageable de démolir le centre historique pour créer du foncier constructible ! Les logements vacants sont des logements existants, leur requalification n'est pas une production de nouveaux logements. Toutefois leur remise sur le marché est une priorité. En particulier dans le cadre des actions PVD, la requalification du centre, sa redynamisation et la remise sur le marché des logements est une priorité. Les actions à mettre en place sont multiples (OPAH, SPR) elles s'inscrivent sur des temps longs pour donner des résultats, surtout dans un contexte de propriétaires paupérisés qui n'ont pas les capacités à engager des travaux à la hauteur des enjeux.</i></p> <p><i>Les actions qui sont à mettre en place ne relèvent pas du champ réglementaire du PLU, mais de politiques publiques aidées. Le PLU ne peut pas obliger à réhabiliter.</i></p>
67	FNE Madame Faure	12/10	Courriel :8 pages	Idem n°68	<i>Cf réponse 68</i>
68	FNE Président	12/10	Courriel : 10 pages -les projections démographiques mentionnées dans le projet de PLU sont très optimistes et non cohérentes avec les évolutions		<i>Les projections démographiques sont basées sur les dynamiques récentes recensées dans le cadre de l'instruction des ADS où on relève ces dernières années, une moyenne de 40 logements nouveaux par les PC accordés.</i>

		<p>démographiques récentes et avec celles du SRADDET PACA. -Elles créent des besoins en logements surestimés et induisent une absence de besoin réel pour 175 logements nouveaux. -Ces projections démographiques surestimées sont génératrices d'extension urbaine au-delà des nécessités et entraînent une consommation excessive de terres agricoles et naturelles de l'ordre de 12ha.</p> <p>Demande la réduction des surfaces à urbaniser , zone AUP ou OAP non indispensables en privilégiant celles n'ayant pas reçu de suite favorable du Préfet pour un total de 10 ha environ.</p> <p>Demande de reconsidérer la présence dans le PLU de Valréas du projet de golf (La Ferande/Bavéne) zone 2AUt qui paraît aller à l'encontre de la ressource en eau.</p>	<p><i>Ces demandes rejoignent l'avis émis par les services de l'Etat. Proposez-vous de faire le choix de limiter la surface des zones constructibles dans les secteurs ouverts vers les espaces agricoles ?</i></p> <p><i>Il ne semble pas qu'il y ait une zone spécifiquement dédiée à un golf dans le règlement du PLU même si les plans laissent deviner un espace qui pourrait lui être consacré. Dans cette perspective pouvez-vous répondre aux inquiétudes sur ce sujet ?</i></p>	<p><i>L'évolution démographique du PLU s'appuie sur les dynamiques récentes de la commune où les PC producteurs de logements et l'accueil de nouveaux ménages s'est accéléré et montre l'arrivée de nouveaux ménages.</i></p> <p><i>Le projet communal inscrit dans le PLU doit permettre à la ville de Valréas de conforter son rôle :</i></p> <p><i>-De ville centre (inscrite en PVD) en relais entre la vallée du Rhône et l'arrière-pays dans le réseau des petites villes de strate équivalente comme Nyons ou Vaison La Romaine.</i></p> <p><i>-De pôle économique proche de la vallée du Rhône permettant de développer des emplois de proximité, et de rééquilibrer territorialement l'offre économique vis-à-vis des zones d'activités de la vallée du Rhône. En effet Valréas par sa situation géographique en retrait des polarités économiques majeures d'Avignon, et de Montélimar joue un rôle non négligeable dans le potentiel de développement de l'emploi local permettant de freiner les migrations pendulaires vers ces villes du sillon Rhodanien.</i></p> <p><i>Valréas dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, médicaux, commerciaux... au service des habitants d'un bassin de vie assez large au-delà de l'Enclave des Papes.</i></p> <p><i>La ville de Valréas dispose d'un tissu économique traditionnel et dispose de petites industries de production pourvoyeuses d'emplois. Elle est située sur un axe de passage, important entre la vallée du Rhône et les Alpes dans un secteur bien desservi par les infrastructures routières et au cadre environnant de qualité. Ces éléments constituent des facteurs d'attractivité.</i></p> <p><i>L'ensemble de ces fonctions structurantes constitue une opportunité pour appuyer un nouveau développement de la commune qui a repris depuis 3 ans. Le projet de développement s'appuie sur une croissance démographique à un niveau minimal de l'ordre de 0.5 à 0.7% par an réaliste au regard du regain d'attractivité que la commune depuis 3 ans et au regard de son taux d'équipements qui correspond</i></p>
--	--	---	--	---

					<p>à celui d'une ville de strate bien supérieure (hôpital, collèges, ...)</p> <p>L'objectif démographique correspond aux fonctions d'une ville centre et vise à contenir aussi une périurbanisation sur communes rurales voisines.</p> <p>Parmi les zones AU du chemin des Estimeurs, les Estimeurs Ouest et Sud sont dans l'enveloppe bâtie du bourg et sont constructibles. Le PLU encadre leur développement dans l'objectif d'une cohérence urbaine et d'organisation globale (accès, voiries, espaces végétalisés, espaces collectifs etc...)</p> <p>L'urbanisation sur la zone des Estimeurs Est est abandonnée suite à l'avis conforme du Préfet et à celui de la CDPENAF.</p> <p>Concernant les zones de développement économiques, la commune recense de nombreuses demandes de développement d'activités qui sont nécessaires à l'équilibre de la ville en permettant de développer et de diversifier les emplois. Les zones d'activités actuelles ne disposent plus d'aucun foncier sur le marché (certaines entreprises ayant acquis des terrains pour leur extension sur place) Il n'y a donc plus de foncier pour répondre aux demandes d'implantation.</p> <p>Le secteur de la Grèze est donc une priorité et pour la commune et pour la communauté de communes compétente en matière de développement économique.</p> <p>Afin de poursuivre l'effort de réduction de la consommation foncière, Il sera proposé de supprimer la zone AUic d'extension de la zone commerciale d'Orange ainsi que le tènement derrière Leclerc, pour donner une suite favorable à l'avis du Préfet.</p> <p>La zone 2AUT est destinée au développement d'une offre hôtelière professionnelle qui fait bien défaut à la commune et nuit au développement touristique.</p> <p>La commune donne bien la priorité à la requalification du centre et à la remise sur le marché des logements vacants. Cette politique ne dépend pas du Plu mais</p>
--	--	--	--	--	--

					<p><i>d'autres actions publiques qui sont en train de se construire dans le cadre de PVD. On rappelle que la vacance des logements du centre est liée à différentes difficultés : paupérisation des propriétaires dans l'incapacité de réhabiliter le bâti à la hauteur des enjeux résidentiels et patrimoniaux, configuration des logements liée au tissu médiéval offrant peu de lumière ou d'ensoleillement et ne correspondant pas aux attentes actuelles. Les actions envisagées par la commune sont des actions qui s'inscrivent dans des temps longs (OAPH, SPR etc) et elles ne donneront pas de résultats à court terme en matière de production et de diversification de l'offre en logements. Il est donc nécessaire dans cette phase de développer des typologies de logements qui permettent de répondre aux besoins. Les secteurs des Estimeurs par leur taille significative constituent une réponse.</i></p> <p><i>L'OAP thématique permettrait d'encadrer la qualité de la réhabilitation (déjà encadrée par l'ABF, la totalité du centre historique étant soumis à son avis) mais elle n'impulsera pas la dynamique de requalification. Une OPAH est envisagée dans le cadre des actions PVD.</i></p> <p><i>La commune a inscrit dans le PADD du PLU la possibilité à terme de développer un pôle touristique structurant à la Ferrande (que ce soit un golf ou un autre type d'activités touristiques et de loisirs). Aujourd'hui aucun projet n'est mature sur ce site, et aucune zone de développement touristique n'est prévue sur ce site en dehors de la petite zone AUt qui permettrait de développer un hôtel indépendamment de tout autre projet.</i></p> <p><i>Le site de la Ferrande est classé en zone Ap. Si un jour un projet est mature (techniquement, économiquement et ayant réalisé toutes les études environnementales réglementaire nécessaires), la commune engagera une révision du PLU pour permettre de modifier le zonage.</i></p> <p><i>Aujourd'hui avec le projet de PLU actuel aucun aménagement de ce type n'est donc possible.</i></p>
--	--	--	--	--	---

69	Renaissance et Patrimoine Présidente	12/10	Courriel : 6 pages	Idem n°66	Cf réponse 66
64 bis	Monsieur Sergeat	12/10	Courriel :23 pages avec 64	Idem° 64	Cf réponse 64
62 bis	Maitre Chareyre pour Famille Olivi	12/10	Courriel : 36 pages	Voir N°62	Cf réponse 62
70	Monsieur Andrieux	12/12	<p>Courrier : 3 pages</p> <p>Parcelles AK62 et AK415 sont dans le projet de PLU en zone non constructible alors qu'elles étaient en zone à urbaniser dans le POS. Monsieur Andrieux signale que ses parcelles se situent dans l'enveloppe urbaine et proche du centre .</p> <p>Demande le passage de ses parcelles en zone constructible.</p>	<p><i>Cette demande vous paraît-elle envisageable au regard de la situation de ces parcelles?</i></p>	<p><i>On rappelle par ailleurs que le POS n'existe plus sur la commune depuis 2016. Les législations qui encadrent le PLU sont très éloignées de celles qui encadraient le POS.</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i></p>
71	Monsieur Didelot	12/10	<p>Courrier : 1 page</p> <p>Contre l'OAP les Estimeurs EST</p>	Cette demande rejoint les demandes de messieurs Humbert, Nommer, Raimbourg	Cf réponses déjà données 49, 66, 67 et 68

				Sergeat,Aubry , l'association « Renaissance et patrimoine », l'association « France nature environnement » de Vaucluse	
72	Monsieur Lachard	4/10	Courrier 1 page Propriétaire des parcelles AB523 et AB524 . Demande le passage de ses parcelles en zone constructible	<i>Cette demande sans raison d'urbanisme vous paraît-elle envisageable ?</i>	<i>Ces parcelles sont bien en zones U du PLU. Mais le plan de prévention des risques d'inondation qui s'applique en tant que SUP les rend inconstructibles. Le PPRI est de compétence du Préfet et non de la commune.</i>
73	Monsieur Olivi	13/10	PJ :12 pages voir N°28, 62 et 62 bis Parcelles AW 0075 (1ha21a60) AV140 (2ha43a34) donnée à ses enfants et a payé les droits de donation sur du terrain constructible. AV0079 et AC043. Le fermier rencontre des difficultés pour exploiter les terres à cause des zones pavillonnaires mitoyennes. Demande le retour de ces terres en zones constructibles.	Voir N°62 L'impossibilité d'exploitation vous paraît elle réelle ?	<i>Cf réponse 62</i>
74	Monsieur Sergeat	13/10	PJ :16 pages pétition Copropropriétaire de la ferme Montplaisir S'oppose à l'OAP des Estimeurs Est et demande que cette zone soit rendue à l'agriculture.	Cette demande rejoint les demandes de messieurs Humbert,Nommer,Raimbourg ,Aubry , l'association « Renaissance et patrimoine , l'association FNE.	<i>Cf réponses déjà données 49, 66, 67 et 68</i>
75	Madame AM.Bertrand	13/10	Objet : protection du patrimoine culturel et naturel de Valréas pour le bien de tous	A les mêmes préoccupations que l'association Renaissance et Patrimoine.	<i>Cf réponses déjà données 49,66, 67 et 68</i>
76	Madame	13/10	PJ : 2 pages	Voir N°55	<i>Cf réponse 55</i>

	Garcia		<p>Propriétaire des parcelles AB512 et AB168</p> <p>Objet : demande que la parcelle AB168 soit classée en zone Uc et signale que le lac est mal identifié sur le plan du PLU (zone NL2). Placer le lac en bleu.</p>		<p><i>Le fond cadastral est celui publié par la DGFIP. Il n'est pas de la prérogative de la commune de le modifier.</i></p>
77	Monsieur O.Jouanne	13/10	<p>Objet : parcelle AB579 en zone Uc1. Consultation du zonage</p>	RAS	<p><i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i></p>
78	Madame Verdier	13/10	<p>Objet : consultation du zonage pour la parcelle AT2 autrefois constructible dans le POS et qui est passée en zone A.</p>	RAS	<p><i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i></p>
79	Monsieur Peysson et monsieur Coste	13/10	<p>Objet : consultation du zonage pour la parcelle H24 qui n'est plus constructible dans le PLU. Demande que cette parcelle redevienne constructible</p>	<p><i>Cette demande sans raison d'urbanisme vous paraît-elle pertinente ?</i></p>	<p><i>On rappelle que le POS n'existe plus sur la commune depuis 2016. Les législations qui encadrent le PLU sont très éloignées de celles qui encadraient le POS.</i></p> <p><i>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</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>La commune rappelle aussi que le Préfet et la CDPENAF demandent de réduire les espaces constructibles prévus par le projet de PLU, la commune n'a donc pas la possibilité d'étendre les espaces constructibles à de nouveaux secteurs, elle doit au contraire les réduire encore avec en particulier la suppression de la zone AU des Estimeurs Est qui est</i></p>

					<i>exigée dans l'avis conforme du Préfet au titre de la dérogation en l'absence de SCOT.</i>
80	Monsieur Garagnoux	13/10	Courrier déposé par monsieur Coste Objet : demande la possibilité de faire un garage 13 rue de l'hôtel de ville à la place d'un magasin qu'il n'a pas réussi à louer depuis 40 ans.	<i>Cette demande sans raison d'urbanisme vous paraît-elle envisageable ?</i>	<i>La commune dans le parti d'aménagement traduit par le Plu identifie comme enjeu prioritaire la requalification du centre, et le maintien de la vocation commerciale des rues du cœur de ville. Cette priorité est bien affichée dans le PADD. Elle a été traduite dans le règlement par une interdiction d'autorisation des changements de destination vers l'habitat pour les RDC identifiés. Cet enjeu est toujours d'actualité, d'autant que la commune est inscrite dans PVD et à ce titre travaille des actions de requalification du centre. La commune maintient cette protection des RDC sur les linéaires identifiés.</i>
81	Monsieur D.Gauthier	13/10	Courrier présenté par monsieur Coste. Voir N°5 Propriétaire de la parcelle AR85 en zone Uc2. Demande à réduire les contraintes liées à la végétalisation (50% dans le PLU et 10% dans le POS)	Voir observation de la famille Coste et question n° 5	<i>Le PLU de Valréas cherche à améliorer la qualité de la production urbaine avec un renforcement de la végétalisation de pleine terre des espaces bâtis et ce pour plusieurs objectifs :</i> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des terres et contrer le ruissellement induit par cette imperméabilisation - Respecter le cycle de l'eau en favorisant l'infiltration plutôt que la collecte par les réseaux - Lutter contre les impacts du changement climatique (la pleine terre et la végétalisation limite les îlots de chaleur) - De qualité paysagère. <i>Le PLU prévoit un taux de végétalisation dans tous les espaces de développement résidentiel, ce taux est mis en place avec une gradation : plus les quartiers s'éloignent du centre, plus la végétalisation de pleine terre est importante, pour assurer des transitions paysagères progressives entre le centre historique et les paysage agro-naturels qui bordent les espaces bâtis. Ce taux sera maintenu.</i>

82	Madame Saint Donat	13/10	<p>PJ :4 pages + N°49</p> <p>Présidente de l'association Renaissance et Patrimoine</p> <p>De nombreuses observations sont apportées et 11 questions sont posées sur de multiples sujets.</p> <p>Madame Saint Donat s'interroge également sur le projet du golf et le devenir de la plaine Ferrande.</p>	Voir observations et questions n°66 et 68	<i>Cf réponses aux questions 66 et 68</i>
83	Madame Kientzi	13/10	<p>Propriétaire de la parcelle « le lac »</p> <p>Objet : consultation du zonage et du règlement de cette zone.</p>		<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
84	Monsieur B .Chaignon	13/10	<p>PJ 2 pages+ courrier</p> <p>Propriétaire du château de Montplaisir s'oppose à l'OAP des Estimeurs Est(zone 1AUa) et demande le retour de ces parcelles et zone A.</p>	Cette demande rejoint les demandes de messieurs Humbert,Nommer,Raimbourg,Se rgeat, ,Aubry et l'association représentée par monsieur Aubry et madame Saint Donat « Renaissance et patrimoine » et l'association FNE de Vaucluse.	<i>Cf réponses déjà données 49, 66, 67 et 68</i>
85	Collectif Fanfinette Le Haut	13/10	<p>PJ :7 pages</p> <p>Objet : s'oppose au passage du terrain Jardin en zone constructible. Ce terrain est en zone Ap du PLU</p>	<p>Voir N°9,26,37</p> <p>Les parcelles de la famille jardin actuellement exploitées en vigne sont en zone Ap du PLU.</p> <p><i>L'inquiétude du collectif vous paraît-elle justifiée ?</i></p>	<p><i>Cf réponses données aux questions 9,26, 37</i></p> <p><i>Il est rappelé que ce secteur est classé en zone Ap et qu'il n'est pas envisagé de modifier ce classement. Toutefois ces tènements par leur taille limitée, leur proximité d'avec les réseaux et des zones déjà urbanisée 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</i></p>

					<i>l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine se trouvaient à être entièrement urbanisés à courte échéance</i>
86	Madame J.MarKovico va	13/10	Consultation zonage	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
87	SCI Les Cedres	13/10	Courrier déposé :1 page Parcelle AL146 quartier des Tours est classée en zone Ui Le classement est-il compatible avec le PPRi ?	Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme. Les règles du PPRi s'appliquent en sus du document d'urbanisme.	<i>La commune confirme que le PPRi est une servitude d'utilité publique qui s'applique directement aux ADS quel que soit le zonage ou le règlement du PLU.</i>
88	GFA domaine de Bavenne	13/10	Courrier déposé : 1 page S'interroge sur le découpage de la zone de la Ferande classée en Ap. Demande la sécurisation des égouts traversant Bavéne	<i>Pourquoi cette zone est-elle classée en Ap ?</i>	<i>La commune a inscrit dans le PADD du PLU la possibilité à terme de développer un pôle touristique structurant à la Ferande (que ce soit un golf ou un autre type d'activités touristiques et de loisirs). Aujourd'hui aucun projet n'est mature sur ce site, et aucune zone de développement touristique n'est prévue sur ce site en dehors de la petite zone AUt qui permettrait de développer un hôtel indépendamment de tout autre projet. Le site de la Ferande est classé en zone Ap. Si un jour un projet est mature (techniquement, économiquement et ayant réalisé toutes les études environnementales réglementaire nécessaires), la commune engagera une révision du PLU pour permettre de modifier le zonage. Aujourd'hui avec le projet de PLU actuel aucun aménagement de ce type n'est donc possible. Concernant les égouts, cette requête ne relève pas du PLU. Il conviendra donc de la traiter dans un autre cadre.</i>
89	Pépinières Lafond	13/10	Courrier déposé : 1 page Les pépinières Lafond se demande dans quelle zone se situe leur	Les pépinières Lafond peuvent trouver sur les plans du PLU la zone dans laquelle est placée leur entreprise.	<i>La commune prend note que le requérant a pu vérifier sur le plan de zonage dans quelle zone sont classées les pépinières.</i>

			entreprise quartier des Tours et si le PLU remet en cause le PPRi	Le PPRi constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme. Les règles du PPRi s'appliquent en sus des règles du document d'urbanisme.	<i>La commune confirme que le PPRI est une servitude d'utilité publique qui s'applique directement aux ADS quel que soit le zonage ou le règlement du PLU.</i>
90	Madame J.Duffard	13/10	PJ : 1 page Consultation zonage parcelle T190	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
91	Madame V.Grandjon	13/10	PJ :1 page Consultation de zonage	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
92	Madame Reifa-Phetisson	13/10	Zone Bernard Faure (A) Consultation du zonage	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
93	Madame Regazzoni	13/10	Objet : lecture des plans difficile	RAS	<i>La commune prend acte qu'aucune requête n'est formulée.</i>
94	Madame M.Decard Pour sites et monuments	13/10	Courriel : 11 pages Contre l'OAP des Estimeurs Est. Demande que les parcelles 097 et 077 projetées d'être urbanisées (1AUa) dans le PLU passent en zone Ap pour maintenir la vue sur le château (XVII eme), les bois et les bâtiments patrimoniaux à l'entrée du bourg.	Cette demande rejoint les demandes de messieurs Humbert, Nommer, Raimbourg, Sergeat, Aubry , Chaignon, l'association représentée par monsieur Aubry et madame Saint Donat « Renaissance et patrimoine » et l'association FNE de Vaucluse. Voir notamment observations et questions n°68	<i>Cf réponses déjà données 49, 66, 67 et 68</i>
95	Monsieur B.Liger pour les VMF	13/10	Courriel : 2 pages	<i>Voir n°94</i>	<i>Cf réponses déjà données 49, 66, 67 et 68 Il est rappelé qu'il sera proposé de supprimer la zone AU des Estimeurs suite aux avis des PPA déjà</i>

			Contre le projet d'OAP des Estimeurs Est.		<i>développés de nombreuses fois dans les réponses précédentes auxquelles il est possible de se référer.</i>